



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

SEZIONE PRIMA civile

Procedura R.G nr. 626/2018

Oggetto : ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.**



Giudice dell'Esecuzione : Ill.mo Dott. Erminio RIZZI

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO





Indice

CONCLUSIONI DEFINITIVE (riepilogo)	3
PREMESSA	24
1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura RG. 626/2018	25
2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	26
3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE	29
4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	32
5) STATO DI POSSESSO	47
6) PROVENIENZA DEI BENI	49
7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	50
8) VINCOLI GIURIDICI	51
9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	60
10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE	64
11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	65
12) MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	65
13) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI	67
14) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI	73
15) VALUTAZIONE DEI BENI – COSTITUZIONE LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5	75
16) ALLEGATI	82



CONCLUSIONI DEFINITIVE (riepilogo)

1) Beni di cui all'atto di pignoramento

Pag. 25

A) In Comune di Abbiategrasso (MI) Quartiere Mirabella s.n.c. e precisamente:

... omissis ...

- Foglio 41 mapp. 104 sub. 708 Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 2.170,00;
- Foglio 41 mapp. 104 sub. 709 Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 1.200,00;
- Foglio 41 mapp. 104 sub. 710 Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 729,60;
- Foglio 41 mapp. 104 sub. 711 Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 1.920,00

Il tutto salvo errore e come in fatto.

B) In Comune di Abbiategrasso, parte di un complesso industriale avente accesso da Via Dante Alighieri n. 110 e da via Maggi precisamente:

- foglio 33, mappale 240, subalterno 709, già subalterno 41, via Dante Alighieri n. 110, p.T/1, cat. D/8, R.C. Euro 31.798,00

... omissis ...

2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Pag. 26

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Abbiategrasso (MI) e si distinguono come segue:

Riferimento ATTO DI PIGNORAMENTO LETTERA "A"

Quartiere Mirabella s.n.c.

- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Riferimento ATTO DI PIGNORAMENTO LETTERA "B"

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

3) Dati catastali attuali – intestati - coerenze

Pag. 29

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Abbiategrasso (MI)

Quartiere Mirabella s.n.c.

- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.**

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 708 - Categoria D/7 - Rendita euro 2.170,00 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A **NORD**, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 710 quindi sub. 709, per un secondo

A **EST** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 711

A **SUD**, a linea spezzata, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 715

A **OVEST**, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 709, per un secondo tratto, B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712 e, per un terzo tratto, B.C.N.C. di altre proprietà immobiliari di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 713

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 709 - Categoria D/7 - Rendita euro 1.200,00 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze

A **NORD** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

A **EST**, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 710 quindi, a forte salto rientrante, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

A **SUD**, per un primo tratto, B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712 quindi, a salto rientrante, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

A **OVEST** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 710 - Categoria D/7 - Rendita euro 729,60 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

Intestati

Coerenze

A **NORD** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

A **EST** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 711

A **SUD** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

A **OVEST** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 709

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 711 - Categoria D/7 - Rendita euro 1.920,00 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



A **NORD** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712
A **EST** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712
A **SUD**, per un primo tratto, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 707 quindi, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 705
A **OVEST**, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 710 quindi, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

Nota del C.T.U.) ad ogni u.i.u. compete la proporzionale quota di area cortilizia comune identificata al N.C.E.U. dal sub. 712 B.C.N.C. ai soli subalterni 708/709/710/711.

Si evidenzia che nell'elenco subalterni del 03/12/2018, associato all'elaborato planimetrico, risulta indicata per possibile refuso, anche la comunione al sub. 706 (u.i.u. soppressa).

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici.
Foglio 33 - Particella 240 – Sub. 709 - Categoria D/8 - Rendita euro 31.798,00 – Via Dante Alighieri n.110* – Piano T-1

(*) Nota del C.T.U. – toponomastica non aggiornata, trattasi di Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

Coerenze

A **NORD**, per un primo tratto, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 240 del foglio 33 (subalterni non reperibili), per un secondo tratto stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 759 del foglio 33 (area urbana) e quindi, a forte salto rientrante, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 760 del foglio 33 (area urbana)

A **EST** altre proprietà immobiliari di cui alla particella 240 del foglio 33 (subalterni non reperibili)

A **SUD**, per un primo tratto, la particella 577 del foglio 33 di Catasto Terreni, quindi passaggio comune di cui alla particella 240 del foglio 33 (subalterno non reperibile) ed infine altra proprietà immobiliare di cui alla particella 240 sub. 42 del foglio 33

A **OVEST** per un primo tratto ed a linea spezzata, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 760 del foglio 33 (area urbana) quindi la particella 577 del foglio 33 di Catasto Terreni

4) Descrizione sommaria dei beni

Pag. 32

Parte dei beni immobili interessati dal presente Rapporto di Stima sono ubicati in Abbiategrasso (MI), Quartiere Mirabella s.n.c., e si distinguono in quattro capannoni aventi dimensioni differenti ma, caratteristiche peculiari, facenti parte di un complesso condominiale denominato “QUARTIERE MIRABELLA”, costituito da diversi corpi di fabbrica, separati da una viabilità interna e da piazzali, ed aventi accesso dalla Strada Statale 494 Vigevanese.

a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.

La porzione di edificio è suddivisa in un locale magazzino/deposito, un piccolo vano destinato ad ufficio, un antibagno e un servizio igienico.

- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**

La porzione di edificio è suddivisa in un locale destinato a magazzino/deposito, attualmente utilizzato per la riparazione di motoveicoli e al quale si accede tramite un vano d'ingresso, un servizio igienico dotato di antibagno ed un ripostiglio.

- c) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**

La porzione di edificio è suddivisa in un locale adibito a magazzino/deposito, un antibagno e un servizio igienico.

- d) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

La porzione di edificio è suddivisa in un locale adibito a magazzino/deposito, due servizi igienici, dei quali uno dotato di antibagno.

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici.**

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Abbiategrasso (MI), Via Carlo Maria Maggi n. 31/33 ed è costituito da un capannone artigianale, a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi area di vendita e uffici.

L'edificio è così suddiviso :

- piano terra (BLOCCO VENDITA – UFFICI) - un locale vendita, un ingresso a servizio della sola area uffici, due locali uffici, una sala riunioni, un magazzino ad uso degli uffici, un ripostiglio, tre bagni con relativi anti bagno, un vano scale per accesso al piano primo, un ampio disimpegno;
- piano primo (BLOCCO VENDITA – UFFICI) - un ampio spazio ad uso archivio, un locale caldaia e due locali tecnici;
- piano terra (BLOCCO CAPANNONI) - due ampi capannoni (magazzino autoriscaldati e service), un locale refettorio, un piccolo disimpegno, due antibagni e servizi igienici, una centrale termica.

L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio e/o copertura) è specificata nella tavola grafica allegata (ALL.8), redatta dallo scrivente C.T.U.

5) Stato di possesso

Pag. 47

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**

- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**

- c) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

I beni succitati oggetto di stima risultano intestati, al Catasto Fabbricati del Comune di Abbiategrasso

(MI) in data 17/07/2014 al n. 1738 serie 3, con il quale parte promissaria acquirente si impegnava a corrispondere l'ammontare di €. 20.000,00 (Euro Ventimila//00) a titolo esclusivo di acconto entro la data del 01 luglio 2015-2016-2017-2018-2019 oltre il saldo finale di €. 150.000,00 (Euro Centocinquantamila//00) e data di rogito successiva al 01/07/2019 (ALL. 5) - **CONTRATTO NON TRASCRITTO E PERTANTO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.**

Inoltre

- il capannone artigianale - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709 è risultato "sub-
con contratto **commerciale della durata di anni 6 dal 04/07/2016 al 03/07/2022**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta (MI) in data 25/07/2016 (ALL. 5).
- Il capannone artigianale - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710 è risultato "sub-
dal 25/01/2019 al 24/01/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta (MI) in data 07/02/2019 (ALL. 5).

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici.**

6) **Provenienza dei beni**

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**
- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**

- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

in forza di atto di vendita in data 27 aprile 2006 n. 33719/5563 di [redacted] gistrato ad Abbiategrasso il 2 maggio 2006 al n. 1035 Serie 1T, trascritto numeri 11239/6192 (ex. mappale 104 sub. 701 ora mappale 104 subalterni 708, 709, 710 e 711).

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

in forza atto di vendita in data 29 giugno 2006 n. 34364/5789 di rep. [redacted] gistrato ad Abbiategrasso il 30 giugno 2006 al n. 1606 Serie 1T, trascritto 06 ai nn. 16445/9197.

7) Precedenti proprietari nel ventennio

Pag. 50

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

* **antece**

proprietà [redacted]

titolare della piena proprietà del mappale 104 sub. 701 (ora mappali 104 subalterni 708, 709, 710 e 711) al ventennio (atto di vendita in data 29 dicembre 1972 n. 18442/8078 di rep. egistrato ad Abbiategrasso (MI) il 16 gennaio 1973 al n. 59 vol. 91, trascritto ai nn. 1462/1304);

* **infine**, in forza di atto di vendita in data 27 aprile 2006 n. 33719/5563 di rep. [redacted] registrato ad Abbiategrasso (MI) il 2 maggio 2006 al n. 1035 Serie 1T, trascrit

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.**

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

* **antece**

proprietà

titolare d

ventennio (atto in data 29 dicembre 1980, registrato a Monza/Atti privati 5235 e 5236, ratificato con atto in data 6 febbraio 1981 n. 40376 di rep.

registrato a Milano/Atti privati il 24 febbraio 1981, al n. 12024 serie 2 e trascritto a Pavia il 2 marzo 1981 ai nn. 1829/1386);

ente in forza atto di vendita in data 29 giugno 2006 n. 34364/5789 di r

istrato ad Abbiategrasso (MI) il 30 giugno 2006 al n. 1606 Seri giugno 2006 ai nn. 16445/9197, il mappale 240 sub. 709 passò alla

8) Vincoli giuridici

Pag. 52

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**
- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**
- c) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**
- d) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- | | |
|---|---------|
| 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: | nessuna |
| 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: | nessuna |
| 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: | nessuna |
| 8.1.4 Servitù | nessuna |

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

per l'intera piena proprietà.

- ad oggi, le unità immobiliari risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione per:

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen.11240

Ipoteca volontaria _ Concessi ionato
Atto notarile pubblico a rogito biategrasso (MI)
Repertorio n. 33720/5564 del

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 701

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA - con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 – Per la quota 1/1

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 708

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

Immobile n. 2

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con
sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen.11240

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Atto notarile pubblico a rogito notai bbiategrasso (MI)

Repertorio n. 33720/5564 del 27/04/

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 41 particella 104 subalterno 701
D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia
Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1
... omissis ...

Immobile n. 2

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 709

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen. 11240

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Atto notarile pubblico a rogito notai [redacted] grasso (MI)
Repertorio n. 33720/5564 del 27/04/

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 701

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

Contro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

... omissis ...

Immobile n. 3

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 710

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in Binasco (MI) , codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen. 11240

Ipoteca volontaria _ Concessione a [redacted] ndizionato

Atto notarile pubblico a rogito notai [redacted] i Abbiategrasso (MI)

Repertorio n. 33720/5564 del 27/04/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 701

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



ute anche dalla società

o

et

d

assaggio pedonale e carraio sull'area contraddistinta con il subalterno 731 del mappale 240 del foglio 33 che costituisce parte comune del 'CONDOMINIO COMPLESSO 4' e sull'area contraddistinta con il subalterno 728 del mappale 240 del foglio 33 che costituisce parte comune del 'CONDOMINIO COMPLESSO 3', fino all'ingresso da via

nute anche

proporzione

7

età

isti

prietà della

contraddistinta con i subalterni 36 e 716 del

avente per oggetto l'installazione ed il mantenimento, a proprie spese, di contatori nell'area contraddistinta con il subalterno 728 del mappale 240 del foglio 33, che costituisce parte comune del 'CONDOMINIO COMPLESSO 3' ... omissis...".

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della

- ad oggi, le unità immobiliari risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione per:

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 30/06/2006 Reg. Part. 3550 Reg. Gen.16446

Ipoteca volontaria _ Concessione a g

Atto notarile pubblico a rogito notai biategrasso (MI)

Repertorio n. 34365/5790 del 29/06/

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'

COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

2. Nota del 19/07/2006 Reg. Part. 4095 Reg. Gen. 18306

Ipoteca volontaria _ Concessione a

Atto notarile pubblico a rogito notai biategrasso (MI)

Repertorio n. 34515/5843 del 14/07/

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 pag.14

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 33 particella 240 subalterno 709
D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'

3. Nota del 23/12/2013 Reg. Part. 2813 Reg. Gen. 17501

Ipoteca volontaria _ Concession

Atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] bbiategrasso (MI)

Repertorio n. 41368/11014 del

... omissis ...

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'

COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

Creditore ipotecario

2 Trascrizioni contro

1 Nota del 25/11/2008 Reg. Part. 15830 Reg. Gen. 25672

Atto tra vivi _ Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata _ Notai [REDACTED] o (MI)

Repertorio n. 178742/23035 del 05/11/2008

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

A favore

COMUNE DI ABBIATEGRASSO, con sede ad Abbiategrasso (MI), codice fiscale 01310880156 - Per

la quota 1/1

Contro

2 Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

... omissis ...

Immobile n. 5

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

9) Accertamento conformità urbanistico edilizia

Pag. 60

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato** al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato** al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato** al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato** al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI), relativamente alle unità immobiliari oggetto di consulenza, sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencate:

... omissis ...

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è leggermente difforme dagli elaborati depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI) e relativi alle pratiche edilizie consultate.

In particolare si evidenzia una generale differenza, seppur minima, delle misure interne rilevate rispetto agli elaborati progettuali.

Medesima considerazione per le dimensioni dei vani di accesso rilevati.

Per ultimo il vano ripostiglio del capannone identificato dal sub. 711, così come rappresentato negli elaborati progettuali è stato trasformato in un secondo servizio igienico.

Le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria (completa di richiesta di compatibilità paesaggistica ove necessaria); il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in **euro 3.000,00** oltre IVA e accessori **PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE** ... omissis...

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici** - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI), relativamente all'unità immobiliare oggetto di consulenza sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencate:

... omissis ...

Lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo, è difforme dagli elaborati depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI) e relativi alle pratiche edilizie consultate e, in particolare, si evidenziano:

- a) una generale differenza, seppur minima, delle misure interne dei locali rilevati rispetto agli elaborati progettuali;
- b) una generale differenza, seppur minima, delle dimensioni di alcuni infissi esterni;
- c) per la rimozione delle partizioni mobili interne, la suddivisione della zona uffici (P.T.) risulta differente dagli elaborati progettuali;
- d) il piano terra del capannone, così come originariamente rappresentato negli elaborati progettuali, risulta modificato a seguito della suddivisione, in due aree distinte, con la formazione di una muratura interna dotata di portone di collegamento tra i due nuovi ambienti;
- e) la destinazione a ripostiglio del locale attiguo al capannone (P.T.), così come originariamente rappresentato negli elaborati progettuali, risulta variata in locale antibagno e bagno;
- f) la trasformazione del locale spogliatoio al piano primo (P.1) in locale tecnico.

Si segnala inoltre un possibile refuso nella tavola progettuale allegata alla Richiesta di Concessione Edilizia depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 12/09/1986 – Prot. 15978, rilasciata in data 02/10/1987 - Pratica Edilizia n. 252/86: è stata indicata, al P.1°, una larghezza pari a ml. 11,80 contro gli effettivi ml. 9,86 misurati sulla tavola e rilevati in loco.

Le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria (completa di richiesta di compatibilità paesaggistica ove necessaria); il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in **euro 7.000,00** oltre IVA e accessori ... omissis ...

10) Accertamento conformità catastale

Pag. 64

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata** - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Le minime discrepanze emerse dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite e lo stato dei luoghi non sono tali da rendere necessario il rifacimento delle planimetrie catastali.

Se ne dichiara pertanto la conformità catastale.

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) da un capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Una volta redatta e depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) la documentazione edilizia in sanatoria occorrerà presentare pratica di variazione catastale, con procedura Docfa, per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro 3.000,00, oltre IVA e accessori.

11) Altre informazioni per l'acquirente

Pag. 65

Si rimanda al capitolo dedicato.

12) Millesimi di comproprietà sugli enti comuni e spese condominiali insolute

Pag. 66

Quartiere Mirabella s.n.c.

a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.

c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Le quattro unità immobiliari esegutate sono parte di un complesso condominiale denominato "Quartiere Industriale Mirabella" e ai beni descritti competono n. 24,01/1000 di comproprietà sugli enti comuni (non sono disponibili i millesimi per singola unità immobiliare).

Nella gestione condominiale, l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni esegutati ammonta mediamente a circa 1.000,00 euro.

Alla data del 06/05/2019 ([redacted] amministratore pro-tempore) risultano spese condominiali scadute non [redacted] mmontare complessivo di euro 1.637,11 così ripartite:

Bilancio consuntivo ordinario anno 2017 (Rif. Tabellare lettera 9a)

Debito residuo euro 641,71

Bilancio preventivo ordinario anno 2019 (Rif. Tabellare lettera 9a)

Acconti previsti euro 995,40

Come indicato nella comunicazione scritta inviata dall'amministratore, si fa presente che, alla data del 06/05/2019, non sono state deliberate spese straordinarie.

In considerazione della mancata indicazione del saldo gestione dell'esercizio anno solare 2018 e del preventivo [redacted] lare 2019, alla data del 09/07/2019 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con PEC [redacted] aggiornamento della situazione contabile condominiale ma senza ottenere a

Nota del C.T.U.) la ripartizione delle spese condominiali indicate nelle tabelle "adeguamenti e correzioni di stima", in assenza di millesimi riferiti alle singole unità immobiliari, è stata effettuata in proporzione alle superfici commerciali.

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Come risulta dalla già citata trascrizione datata 18/11/2008 reg. [redacted] part. 15566 relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio [redacted] i Corbetta (MI) in data 22/10/2008 nn. 120808/23730 di rep., l'unità immobiliare esecuta [redacted] Condominio Complesso 2", costituitosi con il presente atto a seguito dello scioglimento del Condominio "Complesso Industriale Via Dante 110".

Dalle informazioni reperite dall'esecutato e, successivamente [redacted] amministratore pro tempore del "Condominio Complesso 3" adiacente al [redacted] risulta che all'oggi il condominio si sia costituito in assemblea per la nomina ufficiale di un amministratore cui affidare tutte le incombenze amministrativo-burocratiche d'obbligo.

13) Superfici nette, lorde e commerciali

Pag. 67

Quartiere Mirabella s.n.c.

a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	334.73	343.47	343.47
Locali accessori	PT	19.58	22.66	11.33
TOTALE				354.80

Quartiere Mirabella s.n.c.

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	139.68	145.84	145.84
Locali accessori	PT	51.98	59.10	29.55
TOTALE				175.39

Quartiere Mirabella s.n.c.

- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	140.10	144.81	144.81
Locali accessori	PT	5.54	7.56	3.78
TOTALE				148.59

Quartiere Mirabella s.n.c.

- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la **proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	301.54	312.67	312.67
Locali accessori	PT	10.04	13.56	6.78
TOTALE				319.45

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - **identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.**

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale Vendita	PT	226.92	250.82	250.82
Blocco Uffici	PT/P1	564.62	633.50	467.53
Vano scala/Rip.	PT/P1	9.90	15.74	15.74
Locali tecnici	P1	25.20	30.84	15.42
TOTALE				749.51

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locali principali	PT	1719.47	1752.93	1752.93
Centrale termica	PT	//	17.08	4.27
Locali accessori	PT	59.72	74.40	37.20
Totale				1794.40

14) Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni

Pag. 73

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di MILANO (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2018 – semestre 2),

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

IMMOBILI - Quartiere Mirabella s.n.c.

1. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "capannoni tipici" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 500,00 euro/mq. e un massimo di 700,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)
2. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "magazzini" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 400,00 euro/mq. e un massimo di 500,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)

Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti e il suo stato manutentivo, la posizione (pressoché al limite esterno della fascia periferica), considerando altresì le informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che il valore minimo OMI di **400,00 euro/mq** sia quello più adeguato da applicarsi alle unità immobiliare per la loro valutazione finale.

Considerazioni

IMMOBILE - Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

1. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "capannoni tipici" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 500,00 euro/mq. e un massimo di 700,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)
2. I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia "negozi" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 950,00 euro/mq. e un massimo di 1.250,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. I valori OMI dell'Agenda delle Entrate, riferiti alla tipologia "uffici" in stato conservativo "OTTIMO", (non essendoci per tale tipologia indicazione sullo stato NORMALE), sono compresi tra un minimo di 1050,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)

Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti e il suo stato manutentivo, la posizione, la composizione degli spazi esistenti dove gli uffici e la zona vendita risultano come un'unica parte integrante della medesima struttura, comparate le varie fonti (comprese le informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare) si ritiene che il prezzo medio più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale sia di circa **590,00 euro/mq** (valore minimo OMI di **500,00** euro/mq per la parte destinata a capannone, valore minimo OMI di **950,00** euro/mq per quella destinata a vendita ed il valore minimo di **735,00** euro/mq ottenuto riducendo il valore minimo OMI di 1.050,00 euro/mq per la parte destinata a uffici, il tutto suddiviso per la superficie complessiva dell'immobile).

15) Valutazione dei beni – Costituzione LOTTO 1 – 2 – 3 – 4 – 5

Pag. 75

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **CINQUE lotti distinti**.

PRIMO LOTTO

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **141.920,00 – 24.869,87 = Euro 117.050,13** arrotondati ad Euro **117.050,00**
Diconsi Euro **Centodiciasettemilacinquanta/00**

SECONDO LOTTO

Quartiere Mirabella s.n.c.

- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **70.156,00 – 13.811,04 = Euro 56.344,96** arrotondati ad Euro **56.345,00**
Diconsi Euro **Cinquantaseimilatrecentoquarantacinque/00**

TERZO LOTTO

Quartiere Mirabella s.n.c.

- c) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **59.436,00 – 12.159,10 = Euro 47.276,90** arrotondati ad Euro **47.277,00**
Diconsi Euro **Quarantasettemiladuecentosettantasette/00**

QUARTO LOTTO

Quartiere Mirabella s.n.c.

d) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **127.780,00 – 22.690,90 = Euro 105.089,10** arrotondati ad Euro **105.089,00**
Diconsi Euro **Centocinquemilaottantanove/00**

QUINTO LOTTO

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **1.502.016,15 – 255.302,42 = Euro 1.246.713,73** arrotondati ad Euro **1.246.714,00**
Diconsi Euro **Unmilione duecento quarantasei milasettecento quattordici/00**

RIEPILOGO PREZZI A BASE D'ASTA BENI IMMOBILI ESECUTATI

Lotti	Valore intero €.	Valore quota di proprietà €.
Primo lotto	117.050,00	117.050,00
Secondo lotto	56.345,00	56.345,00
Terzo lotto	47.277,00	47.277,00
Quarto lotto	105.089,00	105.089,00
Quinto lotto	1.246.714,00	1.246.714,00
TOTALE	1.572.475,00	1.572.475,00

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Cristian CRIACO con studio in Pavia, Viale Alessandro Brambilla 70/D, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al nr. 3671 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al nr. 523, nominato, in data **09/11/2018**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Erminio RIZZI, ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale in data **16/11/2018**.

Successivamente il CTU:

- controllava la completezza dei documenti di cui all' art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche (QUESTE ULTIME NON RILEVATE) degli avvisi ai creditori iscritti ex. art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento dei beni oggetto di vertenza, acquisendo visure catastali, estratti di mappa, copia degli elaborati planimetrici, copia delle planimetrie catastali, ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie; dopo averne dato avviso in data **09/01/2019**, mediante lettera raccomandata
- il giorno **05/02/2019**, iniziava le operazioni peritali, eseguendo l'accesso al bene posto in Via Carlo Maria Maggi n. 31/33 alla presenza dell'esecutato, per poi spostarsi negli immobili (4 capannoni) siti in Quartiere Mirabella s.n.c., dove rilevava, in uno di essi, la presenza di terza persona che si dichiarava occupante l'immobile in virtù di un contratto di locazione sottoscritto con una società estranea all'esecuzione.
- il giorno **19/02/2019** proseguiva le operazioni peritali, eseguendo l'accesso al bene posto in Via Carlo Maria Maggi n. 31/33 e provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni atti all'espletamento dell'incarico ricevuto;
- il giorno **25/03/2019** proseguiva le operazioni peritali, eseguendo l'accesso al bene posto in Quartiere Mirabella s.n.c., alla presenza del Custode Giudiziario e provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni di solo tre capannoni, vista l'assenza del soggetto terzo occupante il quarto capannone, atti all'espletamento dell'incarico ricevuto;
- il giorno **08/04/2019** proseguiva le operazioni peritali, eseguendo l'accesso ai beni posti in Quartiere Mirabella s.n.c., alla presenza del Custode Giudiziario e provvedendo ad eseguire rilievi fotografici e misurazioni dell'ultimo capannone;
- i giorni **15/02/2019 - 11/04/2019 - 04/06/2019 - 12/07/2019** (preceduto da richiesta di accesso agli atti del **01/02/2019**) effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI) per ricercare, prendere visione e reperire copia della documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di esecuzione.



il giorno **16/07/2019** proseguiva le operazioni peritali, eseguendo un ultimo accesso al bene posto in Via Carlo Maria Maggi n. 31/33 e provvedendo ad effettuare ulteriori rilievi fotografici e verifiche di misurazioni metriche;

1) BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - procedura RG. 626/2018

“La Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco -- Credito Cooperativo soc. coop., con sede in

PREMESSO

- che la Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco con atto di precetto notificato in data 11.06.2018 ha intimato di pagare all'

*interessi;
... OMISSIS ...*

DESCRIZIONE DEI BENI

A) In Comune di Abbiategrasso (MI) Quartiere Mirabella s.n.c. e precisamente:

capannone con annessa area cortilizia pertinenziale in proprietà esclusiva, attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune di Abbiategrasso - in forza di scheda allegata alla Denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 8.03.2001 al prot. N. 246442- come segue:

- **Foglio 41, mapp. 104 sub. 701, Quartiere Mirabella, P.T. cat. D/7, r.c. euro 12.384,64;**

Confini in un sol corpo (da nord, in contorno ed in senso orario): Mappale 84, mappale 103 e per chiudere mappale 100.

Che a seguito di soppressioni di mappali e restrizioni. il bene di cui sopra si è così venuto ad identificare:

- **Foglio 41 mapp. 104 sub. 708 Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 2.170,00;**
- **Foglio 41 mapp. 104 sub. 709 Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 1.200,00;**

- **Foglio 41 mapp. 104 sub. 710** Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 729,60;
- **Foglio 41 mapp. 104 sub. 711** Quartiere Mirabella, snc PT cat. D/7 euro 1.920,00

Il tutto salvo errore e come in fatto.

B) In Comune di Abbiategrasso, parte di un complesso industriale avente accesso da Via Dante Alighieri n. 110 e da via Maggi precisamente:

fabbricato ad uso capannone industriale (Lotto E4), attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune di Abbiategrasso

- in forza di scheda allegata alla denuncia di variazione registrata in data 27.06.2006 al prot. N. MI0421336, in sostituzione di precedente scheda di variazione registrata all'U.T.E. di Milano il 30 maggio 1990 al Prot. n. 37568, a sua volta presentata in sostituzione di scheda allegata a denuncia di variazione registrata presso il medesimo U.T.E. in data 3 febbraio 1981 al Prot. 30741 - come segue:

- foglio 33, mappale 240, subalterno 709, già subalterno 41, via Dante Alighieri n. 110, p.T/1, cat. D/8, R.C. Euro 31.798,00

Confini: da nord, in contorno ed in senso orario : enti comuni e porzioni di fabbricato a parte del medesimo mappale 240 del foglio 33 (Lotti E6 e E5), a salto rientrante altre porzioni di fabbricato a parte del medesimo mappale 240 del foglio 33 (Lotti E3 e E2), porzione di fabbricato di cui al sub 42 dello stesso mappale 240 (Lotto E1), per chiudere enti comuni.

Il tutto salvo errore e come in fatto.

... OMISSIS ...”

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili interessati dal presente rapporto di stima sono ubicati in Abbiategrasso (MI) e si distinguono come segue:

Riferimento ATTO DI PIGNORAMENTO LETTERA “A”

Quartiere Mirabella s.n.c.

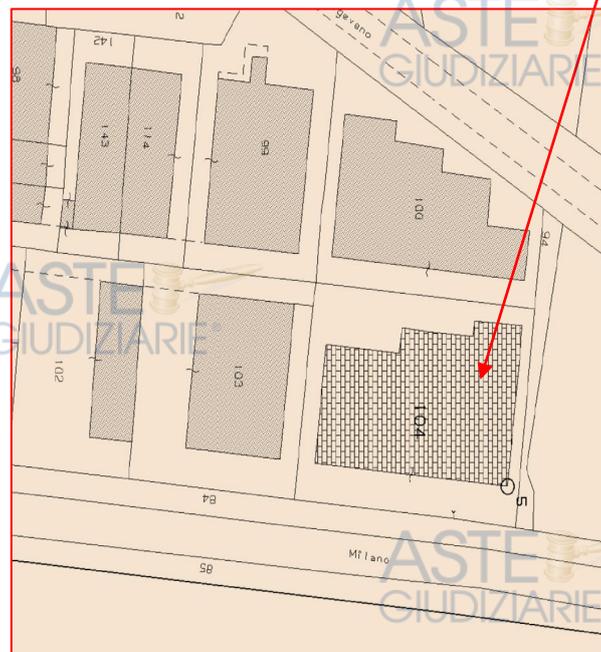
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**

- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la
proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta),
parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la
proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta),
parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Immagine aerea



Estratto di mappa N.C.T. (fuori scala)



Riferimento ATTO DI PIGNORAMENTO LETTERA “B”

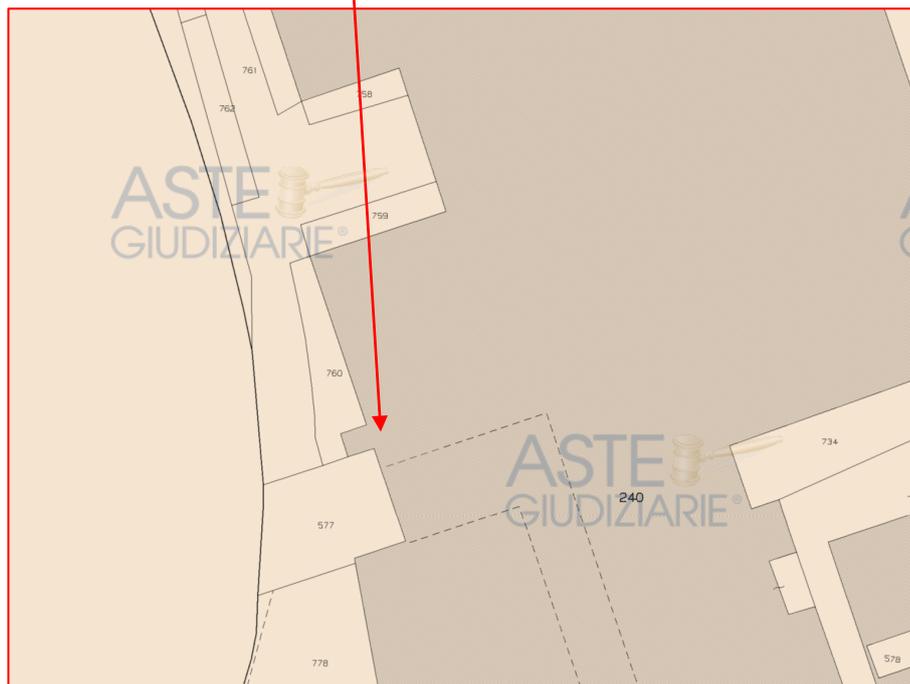
Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

ASTE Immagine aerea
GIUDIZIARIE®



ASTE Estratto di mappa N.C.T. (fuori scala)
GIUDIZIARIE®



3) DATI CATASTALI ATTUALI – INTESTATI - COERENZE

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Fabbricati – N.C.E.U.

Comune di Abbiategrasso (MI)

Quartiere Mirabella s.n.c.

a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 708 - Categoria D/7 - Rendita euro 2.170,00 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

Derivato da VARIAZIONE del 04/11/2016 protocollo n. MI0614800 in atti dal 07/11/2016 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 271015.1/2016)

A NORD, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 710 quindi sub. 709, per un secondo

A EST stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 711

A SUD, a linea spezzata, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 715

A OVEST, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 709, per un secondo tratto, B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712 e, per un terzo tratto, B.C.N.C. di altre proprietà immobiliari di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 713

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 709 - Categoria D/7 - Rendita euro 1.200,00 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

Derivato da VARIAZIONE del 04/11/2016 protocollo n. MI0614800 in atti dal 07/11/2016
DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 271015.1/2016)

A **NORD** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

A **EST**, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 710 quindi, a forte salto rientrante, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

A **SUD**, per un primo tratto, B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712 quindi, a salto rientrante, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

A **OVEST** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 710 - Categoria D/7 - Rendita euro 729,60 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

Derivato da :

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/10/2017 protocollo n. MI0447298 in atti dal 17/10/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.133341.1/2017)

VARIAZIONE del 04/11/2016 protocollo n. MI0614800 in atti dal 07/11/2016 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.271015.1/2016)

Coerenze

A **NORD** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

A **EST** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 711

A **SUD** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

A **OVEST** stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 709

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata.

Foglio 41 - Particella 104 – Sub. 711 - Categoria D/7 - Rendita euro 1.920,00 – Quartiere Mirabella s.n.c. – Piano T

Derivato da VARIAZIONE del 04/11/2016 protocollo n. MI0614800 in atti dal 07/11/2016
DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 271015.1/2016)

A **NORD** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

A **EST** B.C.N.C. di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 712

A **SUD**, per un primo tratto, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 707 quindi, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 705

A **OVEST**, per un primo tratto, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 710 quindi, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 104 del foglio 41 sub. 708

Nota del C.T.U.) ad ogni u.i.u. compete la proporzionale quota di area cortilizia comune identificata al N.C.E.U. dal sub. 712 B.C.N.C. ai soli subalterni 708/709/710/711.

Si evidenzia che nell'elenco subalterni del 03/12/2018, associato all'elaborato planimetrico, risulta indicata per possibile refuso, anche la comunione al sub. 706 (u.i.u. soppressa).

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici.

Foglio 33 - Particella 240 – Sub. 709 - Categoria D/8 - Rendita euro 31.798,00 – Via Dante Alighieri n.110* – Piano T-1

Derivato da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2007 protocollo n. MI0472188 in atti dal 23/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40526.1/2007)

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/06/2006 protocollo n. MI0421336 in atti dal 27/06/2006 - INDUSTRIALE- COMMERCIALE (n. 43534.1/2006)

(*) Nota del C.T.U. – toponomastica non aggiornata, trattasi di Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

Coerenze

A **NORD**, per un primo tratto, altra proprietà immobiliare di cui alla particella 240 del foglio 33 (subalterni non reperibili), per un secondo tratto stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 759 del foglio 33 (area urbana) e quindi, a forte salto rientrante, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 760 del foglio 33 (area urbana)

A **EST** altre proprietà immobiliari di cui alla particella 240 del foglio 33 (subalterni non reperibili)

A **SUD**, per un primo tratto, la particella 577 del foglio 33 di Catasto Terreni, quindi passaggio comune di cui alla particella 240 del foglio 33 (subalterno non reperibile) ed infine altra proprietà immobiliare di cui alla particella 240 sub. 42 del foglio 33

A **OVEST** per un primo tratto ed a linea spezzata, stessa proprietà immobiliare di cui alla particella 760 del foglio 33 (area urbana) quindi la particella 577 del foglio 33 di Catasto Terreni

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Parte dei beni immobili interessati dal presente Rapporto di Stima sono ubicati in Abbiategrasso (MI), Quartiere Mirabella s.n.c., e si distinguono in quattro capannoni aventi dimensioni differenti ma, caratteristiche peculiari, facenti parte di un complesso condominiale denominato “QUARTIERE MIRABELLA”, costituito da diversi corpi di fabbrica, separati da una viabilità interna e da piazzali, ed aventi accesso dalla Strada Statale 494 Vigevanese.

a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.

La porzione di edificio è suddivisa in un locale magazzino/deposito, un piccolo vano destinato ad ufficio, un antibagno e un servizio igienico.

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.

La porzione di edificio è suddivisa in un locale destinato a magazzino/deposito, attualmente utilizzato per la riparazione di motoveicoli e al quale si accede tramite un vano d'ingresso, un servizio igienico dotato di antibagno ed un ripostiglio.

c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.

La porzione di edificio è suddivisa in un locale adibito a magazzino/deposito, un antibagno e un servizio igienico.

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

La porzione di edificio è suddivisa in un locale adibito a magazzino/deposito, due servizi igienici, dei quali uno dotato di antibagno.

L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio e/o copertura) è specificata nella tavola grafica allegata (ALL.8), redatta dallo scrivente C.T.U.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO – Capannoni a) – b) – c) – d)

Fondazioni

Non visibili, presumibilmente plinti prefabbricati in cemento armato.

Strutture portanti verticali

Pilastri e travi prefabbricate in cemento armato.

Solai

Ove presenti, probabilmente in latero cemento.



Tetto

A doppia falda costituito da elementi prefabbricati in cemento armato.

Facciate esterne

In prevalenza, murature in blocchi cavi di cls. intonacate e tinteggiate.

Stato generale di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Capannone a)

Pavimenti

Tutti i locali, principali e non, sono così rifiniti :

- **P.T./capannone** – in battuto di cemento;
- **P.T./ufficio** - con piastrelle in ceramica/gres colore pesca, delle dimensioni di 33x33 cm., posa a correre.
- **P.T./antibagno** - con piastrelle in ceramica/gres colore pesca, delle dimensioni di 33x33 cm., posa a correre.
- **P.T./bagno** - con piastrelle in ceramica/gres colore pesca, delle dimensioni di 33x33 cm., posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione capannone: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione vani accessori: ictu oculi buono

Intonaci

Ove presenti, al civile.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Partizioni interne

Murature in blocchi cavi di cls e comune laterizio forato.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Rivestimenti

Sono così rifiniti :

- **P.T./antibagno** – per una sola parete, con piastrelle di ceramica/gres, colore beige chiaro, delle dimensioni di 42x21 cm., sino ad un'altezza di ml. 1.72;
- **P.T./ bagno** - con piastrelle di ceramica/gres smaltato, colore marrone chiaro (ultima fila del rivestimento con il medesimo materiale dell'antibagno), delle dimensioni di 20x20 cm., sino ad un'altezza massima di circa ml. 2.05;

Stato di manutenzione/conservazione – bagni : ictu oculi buono





Battiscopa

Ove presenti, in ceramica/gres.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi buono

Infissi interni

Porte interne (antibagno e ufficio) in alluminio colore grigio, ad un anta, con pannellatura cieca ed apertura a battente, complete di ferramenta, chiavi e maniglie.

(serramento tra antibagno e bagno assente)

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi buono

Infissi esterni

Serramento della finestra (ufficio) in alluminio, colore bianco, con doppio vetro, completo di maniglia di chiusura e grata esterna.

Serramento della vetrate in metallo, colore grigio scuro, con vetro semplice, completo di grata esterna.

Portone di ingresso (magazzino) in metallo, con apertura a scorrere e porta pedonale, colore grigio scuro.

Stato di manutenzione/conservazione - finestra: ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione – portone/vetrata: ictu oculi discreto

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Capannone a)

Impianto elettrico

Impianto, parte sottotraccia e parte esterno, completo di prese, interruttori e placche; quadro elettrico posizionato nel locale magazzino (contatore posizionato in locale di altra proprietà).

Tensione 220V e 380V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto di riscaldamento

Non presente.

Impianto acqua sanitaria

Non verificabile durante il sopralluogo per assenza di acqua.

Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.



Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

Il bagno risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: lavabo sospeso, piatto doccia e vaso a sedile.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi buono

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Capannone b)

Pavimenti

Tutti i locali, principali e non, sono così rifiniti :

- **P.T./ingresso/ripostiglio** – in battuto di cemento;
- **P.T./capannone** – in battuto di cemento;
- **P.T./antibagno e bagno)** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio, delle dimensioni di 30x30 cm., posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione ingresso/ripostiglio: ictu oculi mediocre

Stato di manutenzione/conservazione capannone: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione antibagno/bagno: ictu oculi buono

Intonaci

Ove presenti, al civile.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Partizioni interne

Murature in blocchi cavi di cls e comune laterizio forato.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Rivestimenti

Sono così rifiniti :

- **P.T./antibagno e bagno)** – con piastrelle di ceramica/gres, colore bianco e grigio , delle dimensioni di 40x20 cm., sino ad un'altezza di ml. 2.00;

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi buono

Battiscopa

//

Infissi interni

Porte interne (antibagno e bagno) in legno colore rovere, ad un anta, con pannellatura cieca ed apertura a battente, complete di ferramenta, chiavi e maniglie.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi buono

Infissi esterni

Serramenti di finestra e delle vetrate in metallo, colore grigio scuro, con vetro semplice, completi di grata esterna.

Portone di ingresso (magazzino) in metallo, con apertura a scorrere e porta pedonale, colore grigio scuro.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi discreto

Nota del C.T.U.) il locale ingresso e il ripostiglio presentano, internamente, uno scarso stato conservativo dei muri perimetrali e del solaio.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Capannone b)

Impianto elettrico

Impianto, parte sottotraccia e parte esterno, completo di prese, interruttori e placche; quadro elettrico posizionato nel locale magazzino (contatore posizionato in locale di altra proprietà).

Tensione 220V e 380V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto di riscaldamento

Non presente.

Impianto acqua sanitaria

Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

Il bagno risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: lavabo sospeso, piatto doccia e vaso sospeso.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi buono

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Capannone c)

Pavimenti

Tutti i locali, principali e non, sono così rifiniti :

- **P.T./capannone** – in battuto di cemento;
- **P.T./antibagno e bagno** - con piastrelle in ceramica/gres colore gamma dei grigi/marroni effetto pietra, delle dimensioni di 15x30 cm., posa a correre.

Stato di manutenzione/conservazione capannone: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione vani accessori: ictu oculi buono

Intonaci

Ove presenti, al civile.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Partizioni interne

Murature in blocchi cavi di cls e comune laterizio forato.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Rivestimenti

Sono così rifiniti :

- **P.T./antibagno** – per una sola parete, con piastrelle in ceramica/gres colore gamma dei grigi/marroni effetto pietra, delle dimensioni di 15x30 cm., sino ad un'altezza di ml. 1.95;
- **P.T./ bagno** – con piastrelle di ceramica/gres, colore beige scuro, delle dimensioni di 30x30 cm., sino ad un'altezza di ml. 2.14;

Stato di manutenzione/conservazione – bagni : ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione – cucina : ictu oculi buono

Battiscopa

//

Infissi interni

Porte interne (antibagno e bagno) in legno colore rovere, ad un'anta, con pannellatura cieca ed apertura a battente, complete di ferramenta, chiavi e maniglie.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi buono

Infissi esterni

Serramenti delle vetrate in metallo, colore grigio scuro, con vetro semplice, completi di grata esterna.

Portone di ingresso (magazzino) in metallo, con apertura a scorrere e porta pedonale, colore bianco.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi discreto



CARATTERISTICHE IMPIANTI

Capannone c)

Impianto elettrico

Impianto, parte sottotraccia e parte esterno, completo di prese, interruttori e placche; quadro elettrico posizionato nel locale magazzino (contatore posizionato in locale di altra proprietà).

Tensione 220V e 380V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto di riscaldamento

Non presente.

Impianto acqua sanitaria

Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

Il bagno risulta dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi: lavabo a colonna, piatto doccia e vaso a sedile.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi buono



FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Capannone d)

Pavimenti

Tutti i locali, principali e non, sono così rifiniti :

- **P.T./capannone** – in battuto di cemento;
- **P.T./antibagno)** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio, delle dimensioni di 30x30 cm., posa diagonale.
- **P.T./bagni)** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio, delle dimensioni di 30x30 cm., posa diagonale.

Stato di manutenzione/conservazione capannone: ictu oculi mediocre

Stato di manutenzione/conservazione vani accessori: ictu oculi buono

Intonaci

Ove presenti, al civile.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Partizioni interne

Murature in blocchi cavi di cls e comune laterizio forato.

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Rivestimenti

Sono così rifiniti :

- **P.T./antibagno e bagni)** – con piastrelle di ceramica/gres, colore beige - prima ed ultima fila colore grigio , delle dimensioni di 30x30 cm., sino ad un'altezza di ml. 2.13;

Stato di manutenzione/conservazione – bagni : ictu oculi buono

Battiscopa

//

Infissi interni

Porte interne (antibagno e bagni) in legno colore rovere scuro, ad un anta, con pannellatura cieca ed apertura a battente, complete di ferramenta, chiavi e maniglie.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi buono

Infissi esterni

Serramenti delle finestre (antibagno/bagni) in alluminio, colore bianco, con doppio vetro, completi di maniglia di chiusura.

Serramenti delle vetrate in metallo, colore grigio scuro, con vetro semplice, completi di grata esterna.

Portone di ingresso (magazzino) in metallo, con apertura a scorrere e porta pedonale, colore grigio scuro.



Stato di manutenzione/conservazione - finestre: ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione - portone/vetrate: ictu oculi discreto

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Capannone d)

Impianto elettrico

Impianto, parte sottotraccia e parte esterno, completo di prese, interruttori e placche; quadro elettrico posizionato nel locale magazzino (contatore posizionato in locale di altra proprietà).

Tensione 220V e 380V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto di riscaldamento

Non presente.

Impianto acqua sanitaria

Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

I bagni risultano dotati dei seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi:

bagno 1 – lavabo sospeso, piatto doccia, vaso a sedile, bidet

bagno 2 – lavabo sospeso, vaso a sedile

Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi buono



Via Carlo Maria Maggi n. 31/33



e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici.

Il bene immobile interessato dal presente rapporto di stima è ubicato in Abbiategrasso (MI), Via Carlo Maria Maggi n. 31/33 ed è costituito da un capannone artigianale, a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi area di vendita e uffici.

L'edificio è così suddiviso :

- piano terra (BLOCCO VENDITA – UFFICI) - un locale vendita, un ingresso a servizio della sola area uffici, due locali uffici, una sala riunioni, un magazzino ad uso degli uffici, un ripostiglio, tre bagni con relativi anti bagno, un vano scale per accesso al piano primo, un ampio disimpegno;
- piano primo (BLOCCO VENDITA – UFFICI) - un ampio spazio ad uso archivio, un locale caldaia e due locali tecnici;
- piano terra (BLOCCO CAPANNONI) - due ampi capannoni (magazzino autoricambi e service), un locale refettorio, un piccolo disimpegno, due antibagni e servizi igienici, una centrale termica.

L'altezza di ogni singolo locale (da piano pavimento a intradosso solaio e/o copertura) è specificata nella tavola grafica allegata (ALL.8), redatta dallo scrivente C.T.U.

Note del C.T.U.)

Le zone vendita e uffici sono accessibili, sul fronte principale dell'edificio (lato Ovest), per il tramite di un'area pavimentata di proprietà dell'esecutata e censita al N.C.E.U. al Fg. 33 mappale 760 (area urbana di mq. 215,00).

Il magazzino ricambi possiede due accessi pedonali (di cui uno come uscita di sicurezza) sul lato nord dell'edificio, ai quali si accede transitando su di un'area pavimentata di proprietà dell'esecutata e censita al N.C.E.U. al Fg. 33 mappale 759 (area urbana di mq. 164,00).

ENTRAMBE LE AREE NON SONO STATE OGGETTO DI PIGNORAMENTO e a riguardo si rimanda al capitolo dedicato a “Servitù e obblighi”.

Su parte della copertura dell'edificio è presente, come documentato dai progetti edilizi reperiti presso il Comune di Abbiategrasso (ALL.4) e dall'immagine aerea (CAP.2), un impianto fotovoltaico **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO** e di rilevanti dimensioni, censito al N.C.E.U. al Fg. 33 mappale 240 sub. 724 a seguito di variazione catastale del 15/04/2014



protocollo n. MI0180049 in atti dal 15/04/2014 - COST. DI IMPIANTO SU LASTRICO SOLARE

In merito allo stesso si precisa che è presente, al piano primo dell'edificio oggetto di procedura, un piccolo locale tecnico a servizio dell'impianto succitato.

CARATTERISTICHE EDILIZIE
STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni

Non visibili, presumibilmente plinti prefabbricati in cemento armato.

Strutture portanti verticali

Pilastri e travi prefabbricate in cemento armato.

Solai

Ove presenti, probabilmente in latero cemento.

Tetto

Per quanto visibile, a volta costituito da elementi prefabbricati.

Facciate esterne

Parte in murature intonacate e parte in mattoni a vista.

Nella parte alta presenza di elementi di rivestimento in lamiera o simil materiale.

Stato generale di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARE

Piano Terra e Primo

Pavimenti

Tutti i locali, principali e non, sono così rifiniti :

- **P.T./vendita** – sia con piastrelle in ceramica/gres colore bianco, delle dimensioni di 60x60 cm, posa a correre sia con laminato effetto parquet;

- **P.T./locali uffici, disimpegno 1, sala riunioni, magazzino uffici e vano scala** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio chiaro effetto graniglia, delle dimensioni di 33x33 cm, posa a correre;
- **P.T./antibagno-bagni 1-2** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio, delle dimensioni di 20x20 cm, posa a correre;
- **P.T./ripostigliol** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio, delle dimensioni di 20x20 cm, posa a correre;
- **P.T./antibagno-bagno 3** - con piastrelle in ceramica/gres colore rosso, delle dimensioni di 26x13 cm, posa a correre;
- **P.1./archivio** – assenza di finitura (massetto a vista);
- **P.1./loCALE tecnico 1/loCALE caldaia** - con piastrelle in ceramica/gres colore grigio, delle dimensioni di 16x8 cm, posa a correre;
- **P.1./loCALE tecnico 2** - con piastrelle in ceramica/gres colore beige, delle dimensioni di 20x20 cm, posa a correre;
- **P.T./capannone - service** – battuto di cemento industriale;
- **P.T./capannone - autoricambi** – parte in battuto di cemento industriale e parte con piastrelle in ceramica/gres colore bianco, delle dimensioni di 60x60 cm, posa a correre e laminato effetto parquet;
- **P.T./antibagno - bagno 4 e 5, disimpegno 3, refettorio** - con piastrelle in ceramica/gres colore beige, delle dimensioni di 20x20 cm, posa a correre;
- **P.T./centrale termica** – non accessibile

Stato di manutenzione/conservazione locale vendita: ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione blocco uffici al P.T.: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione blocco uffici al P.1.: ictu oculi mediocre

Stato di manutenzione/conservazione blocco capannoni : ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione bagni/refettorio (blocco capannoni) : ictu oculi mediocre

Intonaci

Ove presenti, al civile.

Stato di manutenzione/conservazione locale vendita: ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione blocco uffici al P.T.: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione blocco uffici al P.1.: ictu oculi mediocre

Stato di manutenzione/conservazione blocco capannoni : ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione bagni/refettorio (blocco capannoni) : ictu oculi mediocre

Partizioni interne

Murature in blocchi cavi di cls. e/o comune laterizio.



Stato di manutenzione/conservazione: ictu oculi discreto

Scala interna

Gettata in opera e rivestita in lastre di serizzo o simil materiale.

Stato di manutenzione/conservazione : ictu oculi buono

Rivestimenti

I servizi igienici ed il locale refettorio sono così rifiniti :

- **P.T./antibagno-bagni 1-2** - parete rivestita con piastrelle di ceramica/gres smaltato, colore bianco e grigio, delle dimensioni di cm. 20x25, sino ad un'altezza di ml. 2.50;
- **P.T./antibagno-bagni 3** - parete rivestita con piastrelle di ceramica/gres smaltato, colore bianco e rosso, delle dimensioni di cm. 26x13, sino ad un'altezza variabile da ml. 1.18 a ml. 2.50;
- **P.T./bagni 4** - parete rivestita con piastrelle di ceramica/gres smaltato, colore bianco, delle dimensioni di cm. 20x20, sino ad un'altezza di ml. 2.00;
- **P.T./antibagno-bagni 5** - parete rivestita con piastrelle di ceramica/gres smaltato, colore bianco/beige, delle dimensioni di cm. 15x15, sino ad un'altezza variabile da ml. 1.65 a ml. 2.10;
- **P.T./refettorio** - parete rivestita con piastrelle di ceramica/gres smaltato, colore bianco, delle dimensioni di cm. 15x15, sino ad un'altezza di ml. 1,65;

Stato di manutenzione/conservazione – bagni 1/2/3 : ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione – bagni 4/5 e refettorio : ictu oculi mediocre

Controsoffitti

Ove presenti in struttura sospesa e moduli ispezionabili.

Stato di manutenzione/conservazione locale vendita: ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione blocco uffici al P.1.: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione blocco capannoni : ictu oculi sufficiente

Infissi interni

Serramenti interni prevalentemente in alluminio di vecchia fattura, ad una o più ante, ed apertura a battente, complete di ferramenta, chiavi e maniglie.

Presenza di alcune porte tagliafuoco di vecchia fattura.

Porte interne di vecchia fattura (blocco bagni capannone), colore noce ad un'anta, con pannellatura in legno tamburato ed apertura a battente, complete di ferramenta, chiavi e maniglie.

Stato di manutenzione/conservazione - infissi in alluminio : ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione - infissi in legno : ictu oculi mediocre

Stato di manutenzione/conservazione – infissi taglia fuoco : ictu oculi discreto

Infissi esterni

Serramenti delle finestre in alluminio, colore grigio, con vetro doppio, completi di maniglie di chiusura e inferriate.

Serramenti delle vetrine in alluminio, colore grigio, con doppio vetro, completi di maniglie di chiusura.

Portoni carrai in metallo, dotati di porta pedonale.

Stato di manutenzione/conservazione – infissi locale vendita: ictu oculi buono

Stato di manutenzione/conservazione altri serramenti: ictu oculi discreto

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Piano Terra e Primo

Impianto elettrico

Impianto, parte sottotraccia e parte esterno, completo di prese, interruttori e placche;

Tensione 220V e 380V.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto di riscaldamento

Del tipo misto, costituito da termosifoni in ghisa, ventilconvettori, e aerotermini nei capannoni.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità degli impianti.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto antincendio

Impianto costituito da lance a muro, allacciato alla rete idrica comunale ed estintori.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Impianto idrosanitario

Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato, allacciato alla rete idrica comunale.

Non è stata reperita copia della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Stato di manutenzione/conservazione: da verificare

Apparecchi idrosanitari

I servizi igienici risultano dotati dei seguenti apparecchi idrosanitari in ceramica bianca, completi di reti di distribuzione, di miscelatori in acciaio e scarichi:

- **P.T./antibagno 1** – due lavabi sospesi;
- **P.T./ bagni 1** – un lavabo sospeso ed un vaso a sedile;
- **P.T./ bagni 2** – un lavabo sospeso, un vaso a sedile ed un bidet;
- **P.T./antibagno 3** – un lavabo sospeso;

- **P.T./ bagni 3** – un lavabo sospeso, un vaso a sedile, un bidet ed un piatto doccia;
- **P.T./ bagni 4** – un lavabo sospeso, un vaso a sedile;
- **P.T./ bagni 5** – un lavabo sospeso, due turche;
- **P.T./refettorio** – un lavabo.

Stato di manutenzione/conservazione anti bagno e bagno 1/2/3: ictu oculi discreto

Stato di manutenzione/conservazione anti bagno e bagno 4/5 e refettorio: ictu oculi mediocre

PRESTAZIONE ENERGETICA **delle unità oggetto di pignoramento**

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale, conseguente a procedure esecutive concorsuali.

5) STATO DI POSSESSO

Quartiere Mirabella s.n.c.

- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**
- capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

per 1/1.

All'atto del sopralluogo, le quattro unità immobiliari risultavano in possesso dell

Entrate di Abbiategrasso (MI) in data 17/07/2014 al n. 1738 serie 3, con il quale parte promissaria acquirente si impegnava a corrispondere l'ammontare di €. 20.000,00 (Euro Ventimila//00) a titolo esclusivo di acconto entro la data del 01 luglio 2015-2016-2017-2018-2019 oltre il saldo finale di €. 150.000,00 (Euro Centocinquantamila//00) e data di rogito successiva al 01/07/2019 (ALL. 5) - **CONTRATTO NON TRASCRITTO E PERTANTO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.**

Inoltre

- il capannone artigianale - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709 è

04/07/2016 al 03/07/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta (MI) in data 25/07/2016 (ALL. 5).

- Il capannone artigianale - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710 è risultato "sub-locato"

transitorio della dura

ato presso

l'Agenzia delle Entrate di Magenta (MI) in data 07/02/2019 (ALL. 5).

Per quanto riguarda, invece, i due contratti di sub-locazione, essendo la questione prevalentemente giuridica ed essendoci, inoltre, diversi istituti giuridici che vanno ad intrecciarsi se domanda la decisione all'Ill.mo Giudice.

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici.

Il bene oggetto

Proprietà per 1/1 ed è **giuridicamente libero** alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dal debitore esecutato.

6) PROVENIENZA DEI BENI

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

in forza di atto di vendita in data 27 aprile 2006 n. 33719/5563 di re [redacted] registrato ad Abbiategrasso il 2 maggio 2006 al n. 1035 Serie 1T, trascritto a Pavia il 3 maggio 2006 ai numeri 11239/6192 (ex. mappale 104 sub. 701 ora mappale 104 subalterni 708, 709, 710 e 711).

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

in forza atto di vendita in data 29 giugno 2006 n. 34364/5789 di rep. [redacted] registrato ad Abbiategrasso il 30 giugno 2006 al n. 1606 Serie 1T, trascritto a Pavia il 30 giugno 2006 ai nn. 16445/9197.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato

si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

* **antecedentemente** al ventennio, gli immobili in oggetto nella loro originaria consistenza erano di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà del mappale 104 sub. 701 (ora mappali 104 subalterni 708, 709, 710 e 711) in forza di titoli anteriori al ventennio (atto di vendita in data 29 dicembre 1972 n. 18442/8078 di re [REDACTED] registrato ad Abbiategrasso (MI) il 16 gennaio 1973 al n. 59 vol. 91, [REDACTED] ennaio 1973 ai nn. 1462/1304);

* **infine**, in forza di atto di vendita in data 27 aprile 2006 n. 33719/5563 di rep. [REDACTED] [REDACTED], registrato ad Abbiategrasso (MI) il 2 maggio 2006 al n. 1035 Serie 1T, trascritto a Pavia il 3 maggio 2006 ai numeri 11239/6192, il mappale 104 sub. 701 (ora mappali 104 [REDACTED])

Si precisa che nei registri immobiliari risultano trascritti due mutamenti di denominazioni o ragioni sociali e precisamente in data 22 giugno 2017 ai nn. 10220/6515 [REDACTED]

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici** - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Esaminati i registri presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II., limitatamente al periodo informatizzato si dichiara

che da detti documenti e registri risulta quanto segue:

* **antecedentemente** al ventennio, gli immobili in oggetto nella loro originaria consistenza erano di proprietà

olare della piena proprietà del mappale 240 sub. 709 (già sub. 41), in forza di titoli anteriori al ventennio (atto in data 29 dicembre 1980, registrato a Monza/Atti privati il 30 dicembre 1980 ai nn. 5235 e 5236, ratificato con atto in data 6 febbraio 1981 n. 40376 di rep. registrato a Milano/Atti privati il 24 febbraio 1981, al n. 12024 serie 2 e trascritto a Pavia il 2 marzo 1981 ai nn. 1829/1386);

* **successivamente** in forza atto di vendita in data 29 giugno 2006 n. 34364/5789 di rep. registrato ad Abbiategrasso (MI) il 30 giugno 2006 al n. 1606 Serie 1T, 30 giugno 2006 ai nn. 16445/9197, il mappale 240 sub. 709 passò alla

Si precisa che nei registri immobiliari risultano trascritti due mutamenti di denominazioni o

8) **VINCOLI GIURIDICI**

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù **nessuna**

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti

- ad oggi, le unità immobiliari risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione per:

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen.11240

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Atto notarile pubblico a rogito nota [redacted] bbiategrosso (MI)

Repertorio n. 33720/5564 del 27/04/2006

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 41 particella 104 subalterno 701
D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA - con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 – Per la quota 1/1

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia
Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati
Foglio 41 particella 104 subalterno 708
D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

Immobile n. 2

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC.
COOP. con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen.11240

Ipoteca volontaria _ Concessione a g
Atto notarile pubblico a rogito notai
Repertorio n. 33720/5564 del 27/04/

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Abbiategrasso (MI)
Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 701

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

... omissis ...

Immobile n. 2

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 709

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen.11240

Ipoteca volontaria _ Concessione _____ dizionato

Atto notarile pubblico a rogito not _____ Abbiategrasso (MI)

Repertorio n. 33720/5564 del 27/0

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 701

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

... omissis ...

Immobile n. 3

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 710

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC.
COOP. con sede in Binasco (MI) , codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 03/05/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen.11240

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Atto notarile pubblico a rogito notaio [REDACTED] di Abbiategrasso (MI)

Repertorio n. 33720/5564 del 27/04/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 701

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1



2 Trascrizioni contro

1. Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

... omissis ...

Immobile n. 4

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 41 particella 104 subalterno 711

D7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali – indirizzo : Quartiere Mirabella – PT

... omissis ...

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC.
COOP. con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) da un capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, vincoli di cessione:

Nella trascrizione datata 04/06/2009 reg. gen. 11919 reg. part. 7494 relativa all'atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] di Cerano (NO) in data 05/05/2009 nn. 1104/939 di rep., viene riportata la seguente precisazione:

"Le porzioni di area assegnate col trascrivendo at [REDACTED] [REDACTED] rticella 240 subb. 759, 760 e 762], ad eccezione di quelle contraddistinte con i subb. omissis, 762, omissis, vengono costituite in pertinenza delle unità immobiliari, identificate in premessa del trascrivendo atto, di proprietà delle parti assegnatarie, le quali si vincolano reciprocamente a non alienarle separatamente dalle unità immobiliari stesse ed a trasferirle ai propri danti causa, in caso di trasferimento, tanto a titolo particolare, quanto a titolo universale, delle unità

immobiliari stesse, procedendo al loro frazionamento in caso di trasferimento parziale ...
omissis...”.

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di
assegnazione della casa al coniuge:

nessuna

8.1.4 Servitù

Nella trascrizione datata 18/11/2008 reg. gen. 25173 reg. part. 15566 relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio [REDACTED] di Corbetta (MI) in data 22/10/2008 nn. 120808/23730 di rep., avente come oggetto lo scioglimento del Condominio ‘Complesso Industriale Via Dante 110’ e la costituzione di quattro nuovi condomini compreso il denominato ‘Condominio Complesso 2’, comprendente il bene esecutato, vengono riportati i seguenti patti comuni:

“ Omissis ...

4) A favore della porzione di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] traddistinta con i subalterni 42, 43 e 709 del
mappale 240 del foglio 33, **viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio sul
passaggio parzialmente coperto tra l’accesso di via Dante Alighieri n. 110 e quello da
via Carlo Maria Maggi n. 33, che costituisce parte comune del ‘CONDOMINIO
COMPLESSO 1’. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno
sostenute anche dalla [REDACTED]**

[REDACTED] porzione ai metri lineari di affaccio.

5) A favore della porzione della proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] contraddi
mappale 240 del foglio 33 **viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio
sull’area contraddistinta con il subalterno 731 del mappale 240 del foglio 33 che
costituisce parte comune del ‘CONDOMINIO COMPLESSO 4’ e sull’area
contraddistinta con il subalterno 728 del mappale 240 del foglio 33 che costituisce
parte comune del ‘CONDOMINIO COMPLESSO 3’, fino all’ingresso da via Puecher
n. 53. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno sostenute anche**

... Omissis ...

7) A favore della porzione di propriet [REDACTED]
[REDACTED]

traddistinta con i subalterni 36 e 716 del mappale 240 del foglio 33 viene costituita servitù avente per oggetto l'installazione ed il mantenimento, a proprie spese, di contatori nell'area contraddistinta con il subalterno 728 del mappale 240 del foglio 33, che costituisce parte comune del 'CONDOMINIO COMPLESSO 3' ... omissis...".

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- ad oggi, le unità immobiliari risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione per:

1 Iscrizioni contro

1. Nota del 30/06/2006 Reg. Part. 3550 Reg. Gen.16446

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio [REDACTED] di Abbiategrasso (MI)

Repertorio n. 34365/5790 del 29/06/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'

COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

2. Nota del 19/07/2006 Reg. Part. 4095 Reg. Gen. 18306

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio [REDACTED] di Abbiategrasso (MI)

Repertorio n. 34515/5843 del 14/07/2006

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

3. Nota del 23/12/2013 Reg. Part. 2813 Reg. Gen. 17501

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico a rogito notaio [REDACTED] di Abbiategrasso (MI)

Repertorio n. 41368/11014 del 19/12/2013

... omissis ...

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco (MI), codice fiscale 00772010153 - Per la quota 1/1

Creditore ipotecario

1 Nota del 25/11/2008 Reg. Part. 15830 Reg. Gen. 25672

Atto tra vivi _ Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata _ Notaio [REDACTED] di Milano (MI)

Repertorio n. 178742/23035 del 05/11/2008

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

A favore

COMUNE DI ABBIATEGRASSO, con sede ad Abbiategrasso (MI), codice fiscale

2 Nota del 03/10/2018 Reg. Part. 10752 Reg. Gen. 16817

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario _ Ufficiale giudiziario di Pavia

Repertorio n. 6287 del 08/08/2018

Unità negoziale n. 1

... omissis ...

Immobile n. 5

Comune di Abbiategrasso (MI)

Catasto Fabbricati

Foglio 33 particella 240 subalterno 709

D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – indirizzo: via Dante Alighieri n.110 - PT/1

A favore

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOC.

9) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI), relativamente alle unità immobiliari oggetto di consulenza, sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencate:

1. Denuncia di opere edili per la **“costruzione (all'interno di un capannone esistente) di uffici, servizi, ... omissis ...Costruzione (all'esterno) di cabina ENEL ... Omissis**

...” depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 08/07/1968 – Prot. Gen. 10595 - Pratica Edilizia n. 260, rilasciata in data 23/07/1968

2. Comunicazione di Inizio lavori (C.I.L.) per **“bonifica copertura in fibro –cemento- amianto, tinteggiatura facciata e manutenzione recinzione ... Omissis...”**, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 05/12/2014 - Prot. Gen. 47115 – Pratica Edilizia n. 370
3. Comunicazione di Inizio lavori (C.I.L.) per **“realizzazione di murature interne per la divisione tra due unità artigianali ... Omissis...”**, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 16/02/2015 - Prot. Gen. 6073 – Pratica Edilizia n. 32/2015
4. Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) per **“divisione in più unità immobiliari di taglio più piccolo e realizzazione dei gruppi dei servizi igienici ... Omissis...”**, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 14/04/2016 - Prot. Gen. 15497 – Pratica Edilizia n. 89/2016
5. Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) per **“realizzazione di servizio igienico mancante a seguito della divisione dell’unità immobiliare come da CILA del 14 aprile 2016”**, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 15/11/2016 - Prot. Gen. 47818 – Pratica Edilizia n. 303/2016
6. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per **“lavori di manutenzione straordinaria consistenti in formazione di servizio igienico e modifiche prospettiche”** depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 31/05/2017 - Prot. Gen. 24063 – Pratica Edilizia n. 138/2017

Nota del C.T.U.

Relativamente alla S.C.I.A. 31/05/2017, è stata reperita dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) in data 25/10/2017 - Prot. Gen. 45751 attestante l’ultimazione dei lavori in forma parziale in data 24/11/2017.

Nello specifico, la modifica delle aperture da eseguirsi sulla porzione di facciata del capannone identificato catastalmente al N.C.E.U. Fg. **41 mappale 104 sub. 711** non è stata eseguita; risulta di fatto conservato lo status del prospetto ante pratica edilizia.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo è leggermente difforme dagli elaborati depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI) e relativi alle pratiche edilizie consultate.

In particolare si evidenzia una generale differenza, seppur minima, delle misure interne rilevate rispetto agli elaborati progettuali.

Medesima considerazione per le dimensioni dei vani di accesso rilevati.

Per ultimo il vano ripostiglio del capannone identificato dal sub. 711, così come rappresentato negli elaborati progettuali è stato trasformato in un secondo servizio igienico.

Le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria (completa di richiesta di compatibilità paesaggistica ove necessaria); il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in **euro 3.000,00** oltre IVA e accessori **PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE** (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00). Si segnala, tuttavia, che, in base all'art. 37 comma 1 del DPR 3810/2001, l'importo delle sanzioni edilizie erogabili per il caso di specie comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a euro 516,00).

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Abbiategrasso (MI), relativamente all'unità immobiliare oggetto di consulenza sono emerse le sole pratiche edilizie di seguito elencate:

1. Richiesta di Concessione Edilizia per **“costruzione uffici e ristrutturazione magazzino”**, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 15/05/1985 – Prot. 8054, rilasciata in data 28/11/1985 - Pratica Edilizia n. 117/85
2. Richiesta di Concessione Edilizia per **“variante al progetto approvato con concessione 8054/85 del 28/11/1985, di ristrutturazione di edificio industriale-commerciale”**, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 12/09/1986 – Prot. 15978, rilasciata in data 02/10/1987 - Pratica Edilizia n. 252/86

3. Denuncia di inizio attività (D.I.A.) “**manutenzione straordinaria – bonifica copertura in fibrocemento ... omissis...**”, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 01/07/2010 - Prot. 27491 – Pratica Edilizia n. 183/2010
4. Denuncia di inizio attività (D.I.A.) “**impianto fotovoltaico integrato su porzione di copertura dei capannoni**”, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 28/09/2010 - Prot. 39217 – Pratica Edilizia n. 274/2010
5. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) “**VARIANTE alla 274/2010**”, depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 09/03/2011 - Prot. 10601 – Pratica Edilizia n. 69/2011

Nota del C.T.U.

Le pratiche edilizie di cui ai punti 4 e 5, seppur interessanti la copertura della porzione di edificio oggetto di procedimento con la formazione sulla stessa di impianto fotovoltaico, non possono ritenersi attinenti alla procedura essendo tale impianto identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 33 mappale 240 sub. 724 - BENE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Lo stato di fatto, rilevato in fase di sopralluogo, è difforme dagli elaborati depositati presso il Comune di Abbiategrasso (MI) e relativi alle pratiche edilizie consultate e, in particolare, si evidenziano:

- a) una generale differenza, seppur minima, delle misure interne dei locali rilevati rispetto agli elaborati progettuali;
- b) una generale differenza, seppur minima, delle dimensioni di alcuni infissi esterni;
- c) per la rimozione delle partizioni mobili interne, la suddivisione della zona uffici (P.T.) risulta differente dagli elaborati progettuali;
- d) il piano terra del capannone, così come originariamente rappresentato negli elaborati progettuali, risulta modificato a seguito della suddivisione, in due aree distinte, con la formazione di una muratura interna dotata di portone di collegamento tra i due nuovi ambienti;
- e) la destinazione a ripostiglio del locale attiguo al capannone (P.T.), così come originariamente rappresentato negli elaborati progettuali, risulta variata in locale antibagno e bagno;

f) la trasformazione del locale spogliatoio al piano primo (P.1) in locale tecnico.

Si segnala inoltre un possibile refuso nella tavola progettuale allegata alla Richiesta di Concessione Edilizia depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in data 12/09/1986 – Prot. 15978, rilasciata in data 02/10/1987 - Pratica Edilizia n. 252/86: è stata indicata, al P.1°, una larghezza pari a ml. 11,80 contro gli effettivi ml. 9,86 misurati sulla tavola e rilevati in loco.

Le difformità elencate andranno regolarizzate, dal punto di vista urbanistico - edilizio, attraverso la redazione e il deposito, presso l'Amministrazione Comunale, di una pratica edilizia in sanatoria (completa di richiesta di compatibilità paesaggistica ove necessaria); il costo dei suddetti adempimenti, della sanzione pecuniaria e dei diritti comunali si quantifica forfettariamente in **euro 7.000,00** oltre IVA e accessori (si specifica che nella quantificazione della sanzione amministrativa è stato considerato il valore minimo della sanzione stessa pari a euro 516,00). Si segnala, tuttavia, che, in base all'art. 37 comma 1 del DPR 3810/2001, l'importo delle sanzioni edilizie erogabili per il caso di specie comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a euro 516,00).

10) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**
- b) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.**
- c) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.**
- d) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.**

Le minime discrepanze emerse dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite e lo stato dei luoghi non sono tali da rendere necessario il rifacimento delle planimetrie catastali.



Se ne dichiara pertanto la conformità catastale.

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

e) **da un capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici** - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Una volta redatta e depositata presso il Comune di Abbiategrasso (MI) la documentazione edilizia in sanatoria occorrerà presentare pratica di variazione catastale, con procedura Docfa, per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo per la redazione ed il deposito del succitato aggiornamento catastale è quantificabile in euro **3.000,00**, oltre IVA e accessori.

11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Abbiategrasso è un comune italiano di 32.600 abitanti della città metropolitana di Milano da cui dista circa km 22 dal centro.

Le unità esegutate poste nel "QUARTIERE MIRABELLA" sono attigue ad un asse viario principale ad alta intensità di traffico veicolare (SS. 494 Vigevanese), e godono di una buona possibilità di parcheggio interna al suddetto quartiere.

L'unità esegutata posta in Via Carlo Maria Maggi è prossima ad un asse viario secondario, a media intensità di traffico veicolare e buona possibilità di parcheggio.

Tutte le unità immobiliari esegutate non presentano particolari caratteristiche di panoramicità rispetto a elementi paesaggistici di pregio, o valore, o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro); i fabbricati non risentono di elementi negativi connessi alla posizione o punti di particolare degrado sociale.

12) MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Quartiere Mirabella s.n.c.

- a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.
- b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.
- c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.
- d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Le quattro unità immobiliari eseguite sono parte di un complesso condominiale denominato “Quartiere Industriale Mirabella” e ai beni descritti competono n. 24,01/1000 di comproprietà sugli enti comuni (non sono disponibili i millesimi per singola unità immobiliare).

Nella gestione condominiale, l'importo medio annuo delle spese ordinarie a carico dei beni eseguiti ammonta mediamente a circa 1.000,00 euro.

Alla data del 06/05/2019 [redacted] amministratore pro-tempore) risultano spese condomini [redacted] /2018 per un ammontare complessivo di euro **1.637,11** così ripartite:

Bilancio consuntivo ordinario anno 2017 (Rif. Tabellare lettera 9a)

Debito residuo euro 641,71

Bilancio preventivo ordinario anno 2019 (Rif. Tabellare lettera 9a)

Acconti previsti euro 995,40

Come indicato nella comunicazione scritta inviata dall'amministratore, si fa presente che, alla data del 06/05/2019, non sono state deliberate spese straordinarie.

In considerazione della mancata indicazione del saldo gestione dell'esercizio anno solare 2018 e del preventivo di gestione dell'anno solare 2019, alla data del 09/07/2019 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con PEC, [redacted], un aggiornamento della situazione contabile condominiale ma senza ottenere alcun riscontro in merito.

Nota del C.T.U.) la ripartizione delle spese condominiali indicate nelle tabelle “adeguamenti e correzioni di stima”, in assenza di millesimi riferiti alle singole unità immobiliari, è stata effettuata in proporzione alle superfici commerciali.

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Come risulta dalla già citata trascrizione datata 18/11/2008 reg. gen. 25173 reg. part. 15566 relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio ██████████ di Corbetta (MI) in data 22/10/2008 nn. 120808/23730 di rep., l'unità immobiliare eseguita è parte del “Condominio Complesso 2”, costituitosi con il presente atto a seguito dello scioglimento del Condominio “Complesso Industriale Via Dante 110”.

Dalle informazioni reperite dall'esecutato e, successivamente, dall'Arch. ██████████, amministratore pro tempore del “Condominio Complesso 3” adiacente al “Condominio Complesso 2” non risulta che all'oggi il condominio si sia costituito in assemblea per la nomina ufficiale di un amministratore cui affidare tutte le incombenze amministrativo-burocratiche d'obbligo.

13) SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- **Vani principali e accessori diretti**

La superficie commerciale è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm , mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie coperta dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Quartiere Mirabella s.n.c.

a) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Capannone	PT	334.73	343.47	100%	343.47	Ovest	discrete
Antibagno	PT	2.62	3.20	50%	1.60	Cieco	buone
Bagno	PT	3.00	3.66	50%	1.83	Cieco	buone
Ufficio	PT	13.96	15.80	50%	7.90	Ovest	buone
TOTALE					354.80		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	334.73	343.47	343.47
Locali accessori	PT	19.58	22.66	11.33
TOTALE				354.80

Quartiere Mirabella s.n.c.

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Ingresso	PT	30.14	33.40	50%	16.70	Ovest	scarse
Capannone	PT	139.68	145.84	100%	145.84	Nord/Ovest	discrete
Ripostiglio	PT	15.84	18.12	50%	9.06	Ovest	scarse
Antibagno	PT	2.60	3.16	50%	1.58	Cieco	buone
Bagno	PT	3.40	4.42	50%	2.21	Cieco	buone
TOTALE					175.39		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali



Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	139.68	145.84	145.84
Locali accessori	PT	51.98	59.10	29.55
TOTALE				175.39

Quartiere Mirabella s.n.c.

c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Capannone	PT	140.10	144.81	100%	144.81	Nord	discrete
Antibagno	PT	2.71	3.40	50%	1.70	Cieco	buone
Bagno	PT	2.83	4.16	50%	2.08	Cieco	buone
TOTALE					148.59		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	140.10	144.81	144.81
Locali accessori	PT	5.54	7.56	3.78
TOTALE				148.59

Quartiere Mirabella s.n.c.

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti



Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Capannone	PT	301.54	312.67	100%	312.67	Nord/Est	discrete
Antibagno	PT	2.38	3.14	50%	1.57	Nord	buone
Bagno 1	PT	3.50	4.60	50%	2.30	Nord	buone
Bagno 2	PT	4.16	5.82	50%	2.91	Nord	buone
TOTALE					319.45		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale principale	PT	301.54	312.67	312.67
Locali accessori	PT	10.04	13.56	6.78
TOTALE				319.45

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



e) capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti (BLOCCO VENDITA – UFFICI)

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Locale vendita	PT	226.92	250.82	100%	250.82	Ovest	buone
Ingresso uffici	PT	18.00	24.72	100%	24.72	Sud/Ovest	discrete
Ufficio 1	PT	107.67	120.42	100%	120.42	Nord/Ovest/Sud	discrete
Antibagno 1-2	PT	7.18	8.34	100%	8.34	Cieco	discrete
Bagno 1	PT	3.12	3.62	100%	3.62	Cieco	discrete
Bagno 2	PT	5.32	6.08	100%	6.08	Cieco	discrete
Ripostiglio 1	PT	10.04	11.70	100%	11.70	Cieco	discrete
Antibagno 3	PT	4.58	5.10	100%	5.10	Cieco	discrete
Bagno 3	PT	5.74	7.16	100%	7.16	Sud	discrete
Disimpegno 1	PT	29.94	31.24	100%	31.24	Cieco	discrete
Ufficio 2	PT	23.16	25.55	100%	25.55	Sud	discrete
Sala riunioni	PT	53.43	57.63	100%	57.63	Sud	discrete
Magazzino uffici	PT	32.94	35.52	50%	17.76	Cieco	discrete
Vano scala/Rip.	PT/P1°	9.90	15.74	100%	15.74	Cieco	discrete
Archivio	P1°	263.50	296.42	50%	148.21	Sud/Ovest	mediocri
Locale tecnico 1	P1°	7.04	9.20	50%	4.60	Sud	mediocri
Locale caldaia	P1°	6.52	8.10	50%	4.05	Sud	mediocri
Locale tecnico 2	P1°	11.64	13.54	50%	6.77	Sud	mediocri
TOTALE					749.51		

N.B. – La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locale Vendita	PT	226.92	250.82	250.82
Blocco Uffici	PT/P1	564.62	633.50	467.53
Vano scala/Rip.	PT/P1	9.90	15.74	15.74
Locali tecnici	P1	25.20	30.84	15.42
TOTALE				749.51

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti (BLOCCO CAPANNONE)

Destinazione	Piano	Sup. netta pavimento (mq.)	Sup. lorda (mq.)	Coeff. Riduzione	Sup. commerciale (mq.)	Esposizione	Condizioni generali
Area service	PT	679.70	694.15	100%	694.15	Sud	discrete
Uscita di sicurezza 1	PT	9.67	12.72	50%	6.36	Sud	discrete
Area magazzino	PT	1039.77	1058.78	100%	1058.78	Nord	discrete
Uscita di sicurezza 2	PT	16.44	19.48	50%	9.74	Nord	Non accessibile
Antibagno 4	PT	3.25	3.92	50%	1.96	Cieco	mediocri
Bagno 4	PT	4.91	6.00	50%	3.00	Cieco	mediocri
Disimpegno 2	PT	2.00	2.48	50%	1.24	Cieco	mediocri
Antibagno 5	PT	5.52	6.16	50%	3.08	Cieco	mediocri
Blocco bagni 5	PT	3.40	5.46	50%	2.73	Nord/Cieco	mediocri
Refettorio	PT	14.53	18.18	50%	9.09	Nord	mediocri
Centrale termica	PT	//	17.08	25%	4.27	Nord	Non accessibile
TOTALE					1794.40		

Riepilogo superfici nette, lorde e commerciali

Destinazione	Piano	Sup. netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Superficie commerciale (mq.)
Locali principali	PT	1719.47	1752.93	1752.93
Centrale termica	PT	//	17.08	4.27
Locali accessori	PT	59.72	74.40	37.20
Totale				1794.40

14) CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di MILANO (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2018 – semestre 2),

Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Considerazioni

IMMOBILI - Quartiere Mirabella s.n.c.

1. I valori OMI dell'Agencia delle Entrate, riferiti alla tipologia "capannoni tipici" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 500,00 euro/mq. e un massimo di 700,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)
2. I valori OMI dell'Agencia delle Entrate, riferiti alla tipologia "magazzini" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 400,00 euro/mq. e un massimo di 500,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)

Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti e il suo stato manutentivo, la posizione (pressoché al limite esterno della fascia periferica), considerando altresì le informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare, si ritiene che il valore minimo OMI di **400,00 euro/mq** sia quello più adeguato da applicarsi alle unità immobiliare per la loro valutazione finale.

Considerazioni

IMMOBILE - Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

1. I valori OMI dell'Agencia delle Entrate, riferiti alla tipologia "capannoni tipici" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 500,00 euro/mq. e un massimo di 700,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)
2. I valori OMI dell'Agencia delle Entrate, riferiti alla tipologia "negozi" in stato conservativo "NORMALE", sono compresi tra un minimo di 950,00 euro/mq. e un massimo di 1.250,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)
3. I valori OMI dell'Agencia delle Entrate, riferiti alla tipologia "uffici" in stato conservativo "OTTIMO", (non essendoci per tale tipologia indicazione sullo stato NORMALE), sono compresi tra un minimo di 1050,00 euro/mq. e un massimo di 1.300,00 euro/mq. (PER LA FASCIA/ZONA periferica)



Vista l'età dell'immobile esecutato, la qualità degli ambienti e il suo stato manutentivo, la posizione, la composizione degli spazi esistenti dove gli uffici e la zona vendita risultano come un'unica parte integrante della medesima struttura, comparate le varie fonti (comprese le informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari e/o operatori del settore edilizio ed immobiliare) si ritiene che il prezzo medio più adeguato da applicarsi all'unità immobiliare per la valutazione finale sia di circa **590,00 euro/mq** (valore minimo OMI di **500,00 euro/mq** per la parte destinata a capannone, valore minimo OMI di **950,00 euro/mq** per quella destinata a vendita ed il valore minimo di **735,00 euro/mq** ottenuto riducendo il valore minimo OMI di 1.050,00 euro/mq per la parte destinata a uffici, il tutto suddiviso per la superficie complessiva dell'immobile).

15) VALUTAZIONE DEI BENI – COSTITUZIONE LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **CINQUE lotti distinti**.

PRIMO LOTTO

Quartiere Mirabella s.n.c.

a) **capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 708.**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Capannone + vani accessori	mq. 354.80	euro 141.920,00	euro 141.920,00	1/1
Totale		euro 141.920,00		

Adeguaamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	Euro 21.288,00
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative	Euro 3.000,00
Spese condominiali scadute non pagate e residue sino al 06/05/2019	Euro 581,87
Totale	Euro 24.869,87

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **141.920,00 – 24.869,87 = Euro 117.050,13** arrotondati ad Euro **117.050,00**
Diconsi Euro **Centodiciasettemilacinquanta/00**

SECONDO LOTTO

Quartiere Mirabella s.n.c.

b) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 709.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Capannone + vani accessori	mq. 175.39	euro 70.156,00	euro 70.156,00	1/1
Totale		euro 70.156,00		

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	Euro 10.523,40
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative	Euro 3.000,00
Spese condominiali scadute non pagate e residue sino al 06/05/2019	Euro 287,64
Totale	Euro 13.811,04

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **70.156,00** – **13.811,04** = Euro **56.344,96** arrotondati ad Euro **56.345,00**

Diconsi Euro **Cinquantaseimilatrecentoquarantacinque/00**

Quartiere Mirabella s.n.c.

c) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 710.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Capannone + vani accessori	mq. 148.59	euro 59.436,00	euro 59.436,00	1/1
Totale		euro 59.436,00*		

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	Euro 8.915,40
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative	Euro 3.000,00
Spese condominiali scadute non pagate e residue sino al 06/05/2019	Euro 243,70
Totale	Euro 12.159,10

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro **59.436,00 – 12.159,10 = Euro 47.276,90** arrotondati ad Euro **47.277,00**
Diconsi Euro **Quarantasettemiladuecentosettantasette/00**

Quartiere Mirabella s.n.c.

d) capannone artigianale ad un solo piano fuori terra (P.T.) a cui compete la proporzionale quota di area cortilizia comune (spazi di manovra e sosta), parzialmente recintata - identificato al N.C.E.U. Fg. 41 mappale 104 sub. 711.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Capannone + vani accessori	mq. 319.45	euro 127.780,00	euro 127.780,00	1/1
Totale		euro 127.780,00		

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	Euro 19.167,00
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative	Euro 3.000,00
Spese condominiali scadute non pagate e residue sino al 06/05/2019	Euro 523,90
Totale	Euro 22.690,90

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese Euro 127.780,00 – 22.690,90 = Euro 105.089,10 arrotondati ad Euro 105.089,00 Diconsi Euro Centocinquilaottantanove/00

QUINTO LOTTO

Via Carlo Maria Maggi n. 31/33

- e) **capannone artigianale a due piani fuori terra (P.T. – 1°), con annessi zona di vendita e uffici - identificato al N.C.E.U. Fg. 33 mappale 240 sub. 709.**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore di diritto	Quota proprietà
Locale Vendita	mq. 250,82	euro 238.279,00	euro 238.279,00	1/1
Blocco Uffici	mq. 498,69	euro 366.537,15	euro 366.537,15	1/1
Blocco Capannone	mq. 1.794,40	euro 897.200,00	euro 897.200,00	1/1
Totale		euro 1.502.016,15		

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	Euro 225.302,42
Spese relative a lavori di rimessa in pristino e/o adeguamento igienico sanitario e/o verifiche impiantistiche.	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	Euro 20.000,00
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	Euro 3.000,00
Spese tecniche di regolazione urbanistica – edilizia comprensive di oneri e sanzioni pecuniarie amministrative	Euro 7.000,00
Spese condominiali scadute non pagate e residue sino al //	nessuna
Totale	Euro 255.302,42

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **1.502.016,15** – 255.302,42 = Euro **1.246.713,73** arrotondati ad Euro **1.246.714,00**

Diconsi Euro **Unmilione duecento quarantasei milasettecentoquattordici/00**

RIEPILOGO PREZZI A BASE D'ASTA BENI IMMOBILI ESECUTATI

Lotti	Valore intero €.	Valore quota di proprietà €.
Primo lotto	117.050,00	117.050,00
Secondo lotto	56.345,00	56.345,00
Terzo lotto	47.277,00	47.277,00
Quarto lotto	105.089,00	105.089,00
Quinto lotto	1.246.714,00	1.246.714,00
TOTALE	1.572.475,00	1.572.475,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia li 23 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Geom. Cristian Criaco

(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®
16) ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALL.1

Elaborato peritale formato privacy

ALL.2

Visure storiche N.C.E.U. – N.C.T. _ Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali
Estratti di mappa di N.C.T. _ Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali
Copia planimetrie catastali _ Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali
Copia elaborati planimetrici _ Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali

ALL.3

Ispezioni ipotecarie _ Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

ALL.4

Documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Abbiategrasso (MI)

ALL.5

Copia atti di proprietà
Copia contratti di sub-locazione e preliminare di vendita

ALL.6

Spese condominiali

ALL.7

Documentazione fotografica

ALL.8

Planimetrie dei beni redatte dal C.T.U. – scala 1:100

ALL.9

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Segue allegazione - Planimetria generale stato rilevato – *rappresentazione grafica (fuori scala)*

ASTE
GIUDIZIARIE®

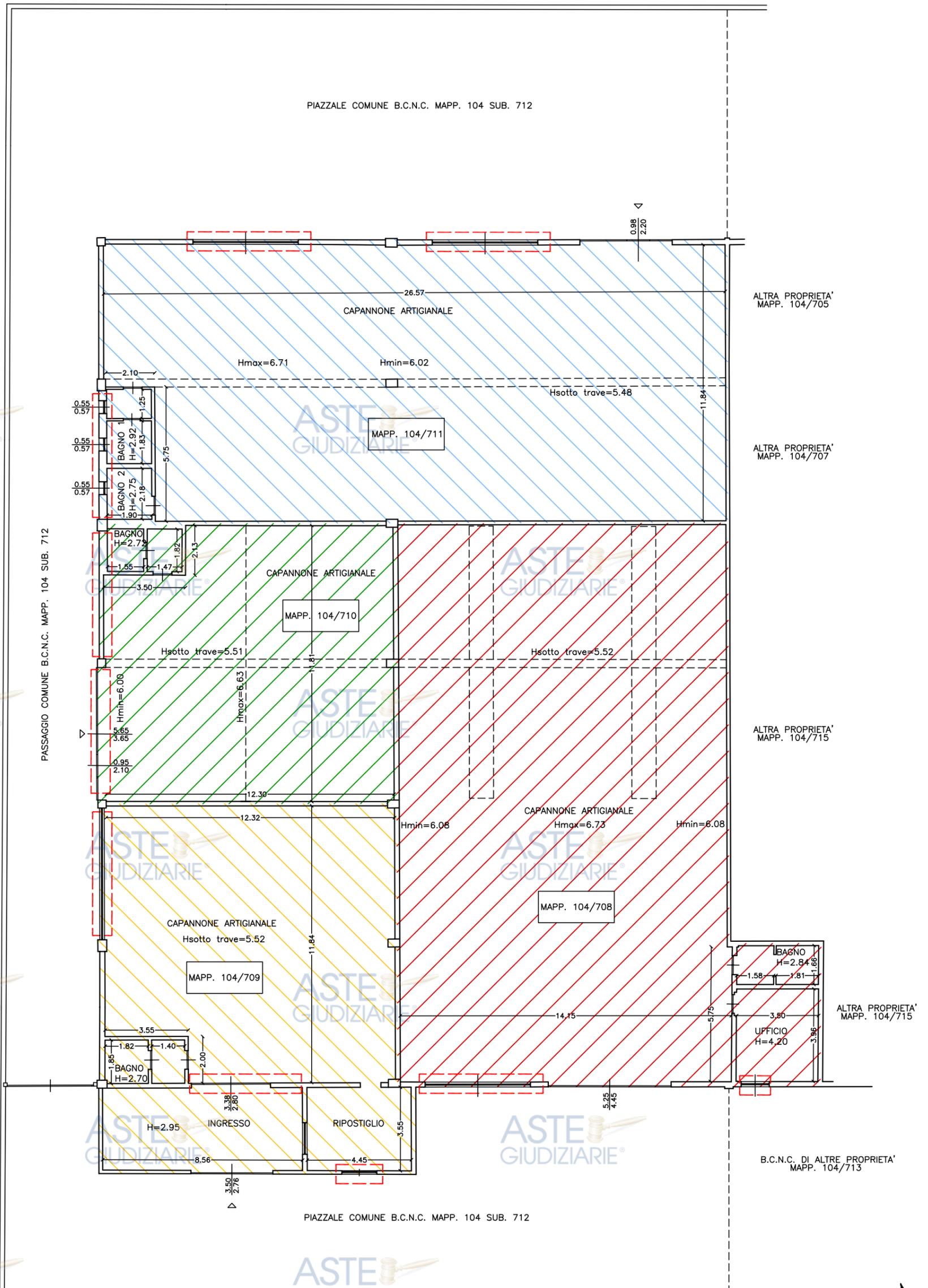
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIAZZALE COMUNE B.C.N.C. MAPP. 104 SUB. 712



- LOTTO 01
- LOTTO 03
- PRESENZA DI INFISSI POSTI AD UN'ALTEZZA NON RILEVABILE
- LOTTO 02
- LOTTO 04



