Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 605/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

Unità immobiliari in Senago (MI) - Via Risorgimento 18



Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

INDICE SINTETICO

LOTTO 3

Dati Catastali

Corpo A

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

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

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

Corpo B

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

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

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

Corpo C

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

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

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

Corpo D

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

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

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

Corpo E

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

Categoria: C/7 [Tettoie chiuse o aperte]

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

Corpo F

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

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

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

Corpo G

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

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

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

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Contratti di locazione in essere

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 3 (da libero): € 1.180.000,00

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

LOTTO 3

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

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, capannone industriale al piano terra della superficie commerciale di **2.217,10 mq**, composto da un laboratorio ad uso produttivo con ufficio espositivo, tettoia chiusa, spogliatoi e servizi igienici, area soppalcata, centrale termica, ripostigli, oltre deposito e spogliatoi al primo piano interrato e un cortile esclusivo; al capannone si accede dalla strada, sia con ingresso carrabile che pedonale, in via Risorgimento al numero civico 18.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted]

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

Intestati: [redacted]

Proprietà: 1/1.

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

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

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

Dati derivanti da: Variazione del 31/12/2009 - Pratica MI1177303 per cambio di destinazione, fusione, frazionamento, diversa distribuzione (n. 250989.1/2009) e variazione del classamento del 23/12/2010 - Pratica MI1049639 (n. 83723.1/2010) con notifica protocollo n. MI0025083 del 14/01/2011.

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

1.4. Coerenze

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

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

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

Nessuna.

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

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

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted]. con sede in [redacted] (MI), Codice Fiscale [redacted].

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

Intestati: [redacted]

Proprietà: 1/1.

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

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

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

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

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

1.9. Coerenze

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

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

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

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

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted]. con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted].

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

Intestati: [redacted]

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

Proprietà: 1/1.

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

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

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

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

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

1.14. Coerenze

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

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

Nessuna.

CORPO D

1.16. Descrizione del bene

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

1.17. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted].

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

Intestati: [redacted].

Proprietà: 1/1.

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

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

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

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

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

1.19. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); pro-

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

prietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

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

Nessuna.

CORPO E

1.21. Descrizione del bene

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

1.22. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted].

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

Intestati: [redacted]

Proprietà: 1/1.

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

Dati classamento: categoria C/7, classe U, consistenza 228 mq, superficie totale catastale 233 mq, rendita catastale € 153,08.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

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

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

1.24. Coerenze

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

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

Nessuna.

CORPO F

1.26. Descrizione del bene

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

1.27. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted]

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

Intestati: [redacted]

Proprietà: 1/1.

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

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

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

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

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

1.29. Coerenze

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

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

Nessuna.

CORPO G

1.31. Descrizione del bene

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

1.32. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted].

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

Intestati: [redacted].

Proprietà: 1/1.

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

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

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

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

1.34. Coerenze

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

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Senago (MI).

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

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

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

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

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

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

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

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

CORPO A

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

Laboratorio (piano terra)

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

Deposito e spogliatoi (primo piano interrato):

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

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

CORPO B

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

Magazzino (piano terra)

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

CORPO C

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

Magazzino (piano terra)

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

CORPO D

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

Magazzino (piano terra)

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

CORPO E

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

Magazzino (piano terra)

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

CORPI F - G

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

2.4. Breve descrizione della zona

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

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

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

2.5. Certificazioni energetiche

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

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti; al proposito si segnala l'impossibilità dello scrivente di verificare l'effettivo funzionamento di tutti gli impianti installati, fermo restando in particolare la presenza di ammaloramenti dell'impianto elettrico (Vedi punto 7.2 per ripristino).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 25/07/2026 con il Custode Giudiziario Avv. Patrizia Mattina, successivamente a quanto già effettuato in data 11/01/2025, è stato possibile rilevare che i beni in oggetto sono liberi, a seguito di disdetta del contratto di locazione, di cui al successivo punto 3.2), come da verbale di avvenuto rilascio dell'immobile del Custode Giudiziario del 31/07/2025.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di [redacted], l'esecutato [redacted], legale rappresentante della società esecutata, di stato civile divorziato, a far data dal 16/05/2024 a seguito di sentenza pronunciata dal Tribunale di [redacted], con matrimonio contratto con [redacted] il 11/09/2004 [redacted], risulta iscritto da solo a [redacted] in Via [redacted]; l'esecutato [redacted], socio della società esecutata, di stato civile coniugato, avendo contratto matrimonio con [redacted] il [redacted] a [redacted], risulta iscritto a [redacted] in Via [redacted] con la seguente famiglia: [redacted] **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione di immobile strumentale, datato 25/02/2020, registrato il 28/02/2020 (data antecedente il pignoramento), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Saronno (VA) al n. 878 serie 3T tra la società "[redacted]" (parte locatrice) e la società "[redacted]" (parte conduttrice), avente durata 6+6 anni rinnovabili, con decorrenza dal 01/03/2020 e scaduto il 28/02/2026, a seguito di disdetta della parte conduttrice del 28/02/2025, come da verbale di avvenuto rilascio dell'immobile del Custode Giudiziario del 31/07/2025. **(All. 7)**.

4 - PROVENIENZA (All. 3)

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

4.1. Attuali proprietari

- [redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] (dal 02/09/2011 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione stipulato il 02/09/2011 a firma

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno (MI) ai nn. 108818 di repertorio, 26890 di raccolta, registrato il 06/09/2011 all'Agenzia delle Entrate - Desio ai nn. 324 serie 1T, trascritto il 04/06/2025 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 78683/54288.

4.2. Precedenti proprietari

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

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

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

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

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

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

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

  Nessuna

- **Misure Penali**

  Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

  Nessuna.

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

  Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 03/05/2019 ai nn. 56206/10166, stipulata a rogito del Notaio Anita Terraneo di Cantù (CO) in data 30/04/2019, repertorio 2973/2271, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di [redacted], con sede a [redacted] in [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted]

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

Importo ipoteca: € 420.000,00 di cui € 210.000,00 di capitale; durata: 8 anni.

Tale ipoteca si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterni 706 e 707.

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 03/11/2008 ai nn. 166350/33161, stipulata a rogito del Notaio Francesco Ruta di Cantù (CO) in data 29/09/2008, repertorio 281185/19915, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di [redacted] ([redacted]) in [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted], contro [redacted].

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

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

- **Pignoramenti**

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

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

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

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

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: --

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

Spese condominiali non pagate pregresse: --

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: --

Cause in corso: non indicate.

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

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

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

Indici urbanistici e parametri edilizi:
Slp massima: 1 mq/mq della Sf;
- Altezza massima (H max): m. 10 all'intradosso;
- Rapporto di copertura (Rc): 65% della superficie fondiaria (Sf);
- I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro virtuale, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

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

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

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

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

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

Le opere hanno riguardato il *"rifacimento della copertura del locale annesso al reparto produzione"*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

7.2. Conformità edilizia

CORPO A

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

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

Si rileva altresì la necessità di verificare il funzionamento di tutti gli impianti, privi di certificazione di legge come già indicato al punto 2.6, segnalando in particolare l'opportunità di ripristino dell'impianto elettrico ammalorato e danneggiato, i cui costi per un impianto nuovo sono stimati in circa € 80.000,00, derivanti dalla somma tra gli importi, espressi in forma parametrica, del nuovo allaccio alla rete esterna (€/ml 80 x 150ml = € 12.000,00) e della nuova installazione interna del laboratorio (€/mq 40,00 x mq 1.700,00 = € 68.000,00), con dotazione di quadri elettrici, cavi, prese industriali, corpi illuminanti, derivazioni, interruttori magnetotermici, collegamenti, messa a terra e assistenza alla posa. Si segnala che il costo indicato è ipotizzato per un impianto base/standard, non essendo nota la destinazione d'uso produttiva del capannone industriale.

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

Costi ripristino impianto elettrico: € 80.000,00 oltre oneri di legge, se dovuti.

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

CORPO B

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

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

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

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

CORPO C

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

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

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

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

CORPO D

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

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

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

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

CORPO E

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

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

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

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

CORPI F-G

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

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

Gli immobili non sono conformi dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

CORPO A

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

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

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

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

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

CORPO B

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

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

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

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

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

CORPO C

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

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

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

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

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

CORPO D

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

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

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

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

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

CORPO E

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

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successiva-

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

mente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

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

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

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

CORPI F - G

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

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

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

Gli immobili non sono conformi dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Corpo A (sub. 707)				
laboratorio	mq.	1.711,0	100%	1.711,0
tettoia chiusa	mq.	264,0	100%	264,0
deposito interrato	mq.	105,0	50%	52,5
soppalco	mq.	162,0	15%	24,3
cortile	mq.	1.653,0	10%	165,3
Corpo B (sub. 6)				
magazzino	mq.	35,0	100%	35,0
Corpo C (sub. 5)				
magazzino	mq.	50,0	100%	50,0
Corpo D (sub. 4)				
magazzino	mq.	85,0	100%	85,0
Corpo E (sub. 703)				
tettoia	mq.	235,0	25%	58,8
Corpo F (sub. 701)				
autorimessa	mq.	0,0	100%	0,0
Corpo G (sub. 702)				
autorimessa	mq.	0,0	100%	0,0
		4.300,0 mq. lordi		**2.445,9 mq. commerciali**

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

9 - STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2025**

  Periodo: 2° semestre 2025

  Comune: Senago (MI)

  Fascia: PERIFERIA

  Codice zona: D1

  Superficie di riferimento: Lorda

  Tipologia prevalente: Abitazioni civili

  Destinazione: Produttiva (Capannoni industriali e laboratori) - Commerciale (Magazzini)

  Destinazione prevalente: Residenziale

  Tipologia: Capannoni industriali

  Stato conservativo: Normale

  Valore mercato prezzo minimo: €/mq 450,00

  Valore mercato prezzo massimo: €/mq 650,00

  Tipologia: Laboratori

  Stato conservativo: Normale

  Valore mercato prezzo minimo: €/mq 450,00

  Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

  Tipologia: Magazzini

  Stato conservativo: Normale

  Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

  Valore mercato prezzo massimo: €/mq 600,00

  Tipologia: Box

  Stato conservativo: Normale

  Valore mercato prezzo minimo: €/mq 650,00

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.100,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2025 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2025

Provincia - Settore NORD

Zona: Periferia

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 500,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 13.000,00

Valore mercato prezzo massimo: € 14.000,00

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

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2026 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/09/2026

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/122984866/ (Tecnocasa)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 750 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 490.000,00 pari a €/mq 510,42

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 441.000,00 pari a €/mq 459,37

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 31/05/2026

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/129466586/ (Gabetti)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Varese

Superfici principali e secondarie: 1.025 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 690.000,00 pari a €/mq 673,17

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 621.000,00 pari a €/mq 605,85

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

- Comparativo 3

  Tipo fonte: annuncio immobiliare

  Data rilevazione: 14/10/2025

  Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/130938564/ (Dama Real Estate)

  Descrizione: Capannone

  Indirizzo: Via de Gasperi

  Superfici principali e secondarie: 590 mq

  Stato conservativo: normali

  Prezzo richiesto: € 420.000,00 pari a €/mq 711,86

  Sconto trattativa: 10%

  Prezzo: € 378.000,00 pari a €/mq 640,67

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

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

9.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio (Corpo A)	D7	2.217,1	€ 550,00	€ 1.219.405,00
Magazzino (Corpo B)	C2	35,0	€ 500,00	€ 17.500,00
Magazzino (Corpo C)	C2	50,0	€ 500,00	€ 25.000,00
Magazzino (Corpo D)	C2	85,0	€ 500,00	€ 42.500,00
Tettoia (Corpo E)	C7	58,8	€ 500,00	€ 29.400,00
Autorimessa (Corpo F)	C6	0,0	€ 900,00	€ 0,00
Autorimessa (Corpo G)	C6	0,0	€ 900,00	€ 0,00
				€ 1.333.805,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de

• **VALORE LOTTO 3**	€ 1.333.805,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 66.690,25
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Spese di ripristino dell'impianto elettrico del laboratorio al Corpo A a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 80.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€ 1.179.614,75
arrotondato	**€ 1.180.000,00**

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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

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

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

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

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 30/09/2026

L'Esperto del Giudice
Arch. Fabio Ugo Ramella

Firmato Da: FABIO UGO RAMELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76ab0251d206e61e5bef133a0e4d75de