

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 111/2025

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. CARLO STEFANO BOERCI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA CHILLÈ

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Edificio a destinazione artigianale

Bollate – via IV Novembre 92 piani T-1°-2°-3°

Foglio 56 – Particella 159 - Sub. 8 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 701 - 702



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense

progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 8**

Categoria: **C2 [Magazzini e locali di deposito]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **135.200,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo B

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 18**

Categoria: **C2 [Magazzini e locali di deposito]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **64.800,00€**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo C

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 19**

Categoria: **C2 [Magazzini e locali di deposito]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **80.800,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo D

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 20**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **190.400,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo E

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 701**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **94.400,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo F

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 21**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **205.600,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo G

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 702**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **92.800,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo H

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 22**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **111.200,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Dati Catastali

Corpo I

Indirizzo: **Bollate via IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 23**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al lordo delle decurtazioni

Libero: **81.600,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Prezzo dell'intero Lotto 1 al netto delle decurtazioni

Libero: **512.000,00 €**

Occupato: **non ricorre**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

In Comune di Bollate in via IV Novembre n. 92 edificio con varie unità ai piani terra, primo, secondo e terzo, con parti comuni ubicati nelle scale F3-F4-F5 all'interno di ampio complesso a destinazione principalmente con destinazione terziaria - artigianale. Analisi dei vari corpi.

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale magazzino al piano terra. Il locale si presenta al rustico con problematiche strutturali nel solaio di copertura che presenta anche problemi di infiltrazione d'acqua. Inoltre si segnala che manca una parte di tamponatura esterna lato ingresso, mancano i locali bagno presenti nella planimetria catastale; è presente un collegamento diretto con il sub. 19 (vedi corpo C). La superficie commerciale misura 338,00 m² e altezza 5,70 m.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 8

dati classamento: cat. C/2 classe 7 consistenza 330 m² sup. cat. 344 m² (escluso aree scoperte 344 m²) R.C. 749,90

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano T

Dati derivanti da: Variazione del 25/11/2009 – Pratica MI1077583 del 25/11/2009 Fraz. e Fus., ultimazione lavori (n. 230492.1/2009).

1.4. Coerenze

Magazzino: strada interna mappale 13; altra U.I.U.; sub. 19 e cortile di pertinenza

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

Nessuna.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale magazzino al piano terra. Il locale si presenta al rustico, anche se rispetto agli altri magazzini qui c'è la pavimentazione industriale. Mancano i locali spogliatoio, ripostiglio e bagno presenti nella planimetria catastale. La superficie commerciale misura 162,00 m² e altezza 4,30 m.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 18

dati classamento: cat. C/2 classe 7 consistenza 154 m² sup. cat. 169 m² (escluso aree scoperte 169 m²) R.C. 349,95

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano T

Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

1.4. Coerenze

Magazzino: Altra U.I.U.; altra U.I.U.; scala comune e strada interna mappale 13; altra U.I.U.

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

Nessuna.

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale magazzino al piano terra. Il locale si presenta al rustico. Mancano i locali spogliatoio e bagno presenti nella planimetria catastale; è presente un collegamento diretto con il sub. 8 (vedi corpo A). La superficie commerciale misura 202,00 m² e altezza 4,30 m.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 19

dati classamento: cat. C/2 classe 7 consistenza 162 m² sup. cat. 188 m² (escluso aree scoperte 188 m²) R.C. 368,13

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano T

Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

1.4. Coerenze

Magazzino: sub.8; sub. 18; strada interna mappale 13; scala comune e cortile di pertinenza.

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

Nessuna.

CORPO: D

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano primo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. Mancano le ripartizioni interne di un locale ufficio e dei bagni presenti nella planimetria catastale; si segnala che nella scheda catastale e nella pratica edilizia è stata spostata la porta d’ingresso, rinunciando a un locale ripostiglio. È presente un ampio terrazzo di circa 136,00 m²; si segnala che nella scheda catastale il terrazzo è di

dimensioni inferiori. La superficie commerciale misura 238,00 m² considerando la superficie del terrazzo al 30%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 20

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 9 vani sup. cat. 203 m² (escluso aree scoperte 203 m²) R.C. 2.602,94

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

1.4. Coerenze

Magazzino: strada interna mappale 13; scala comune e tetto u.i.u. sottostante; sub. 12 e tetto u.i.u. sottostante.

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

Nessuna.

CORPO: E

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano terzo, con accesso dal piano secondo, con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. L’ingresso è al secondo piano dove si trova la scala per accedere al terzo piano. Al terzo piano il locale si presenta al rustico, bella la copertura a botte in legno lamellare. Manca il muro di separazione con il sub. 702 e le ripartizioni interne. La scala per accedere al piano misura circa 5,00 m². La superficie commerciale misura 118,00 m²

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 701

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 5,5 vani sup. cat. 134 m² (escluso aree scoperte 134 m²) R.C. 1.590,69

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2-3

Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2012 – Pratica MI0660521 del 05/09/2012 diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 69431.1/2012).

1.4. Coerenze

Magazzino: strada interna mappale 13 e ascensore comune; tetto u.i.u. sottostante; sub. 702; tetto u.i.u. sottostante.

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

Nessuna.

CORPO: F

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano primo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. Mancano le ripartizioni interne dei bagni presenti nella planimetria catastale; fa parte del bene anche il lastriko solare (terrazzo piano) ubicato al piano terzo. Il terrazzo misura circa 166,00 m². La superficie commerciale misura 257,00 m² considerando la superficie del terrazzo al 30%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 21

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 8 vani sup. cat. 193 m² (escluso aree scoperte 193 m²) R.C. 2.313,73

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 1-2

Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

1.4. Coerenze

Magazzino: tetto u.i.u. sottostante su due lati; strada interna mappale 13; cortile sottostante.

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

Nessuna.

CORPO: G

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano terzo, con accesso dal piano secondo, con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. L’ingresso è al secondo piano dove si trova la scala per accedere al terzo piano. Al terzo piano il locale si presenta al rustico, bella la copertura a botte in legno lamellare. Manca il muro di separazione con il sub. 701 e le ripartizioni interne. La scala per accedere al piano misura circa 9,00 m². La superficie commerciale misura 116,00 m²

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 702

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 5 vani sup. cat. 133 m² (escluso aree scoperte 133 m²) R.C. 1.446,08

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2-3

Dati derivanti da: Variazione del 05/09/2012 – Pratica MI0660521 del 05/09/2012 diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 69431.1/2012).

1.4. Coerenze

Magazzino: sub. 701; tetto u.i.u. sottostante; strada interna mappale 13 e ascensore comune; tetto u.i.u. sottostante.

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

Nessuna.

CORPO: H

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano secondo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. È presente un ampio terrazzo di circa 86,00 m². Si segnala un passaggio di collegamento con il sub. 23. La superficie commerciale misura 139,00 m² considerando la superficie del terrazzo al 30%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 22

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 5 vani sup. cat. 123 m² (escluso aree scoperte 123 m²) R.C. 1.446,08

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2

Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

1.4. Coerenze

Magazzino: strada interna mappale 13; scala comune e tetto u.i.u. sottostante; sub. 23; tetto u.i.u. sottostante.

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

Nessuna.

CORPO: I

1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano secondo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura “assimilato industriale artigianale ufficio”. Il locale si presenta al rustico. Si segnala un passaggio di collegamento con il sub. 22. La superficie commerciale misura 102,00 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 23

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 4 vani sup. cat. 104 m² (escluso aree scoperte 104 m²) R.C. 1.156,86

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 2

Dati derivanti da: Variazione del 17/11/2011 – Pratica MI1278556 del 17/11/2011 ampliamento diversa distribuzione spazi interni frazionamento e fusione (n. 542922.1/2011).

1.4. Coerenze

Magazzino: sub. 22; tetto u.i.u. sottostante; scala comune e strada interna mappale 13; strada interna mappale 13 e tetto u.i.u. sottostante;

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate via IV Novembre 92

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 750 m e a 400 m stazione di Bollate. Metropolitana più vicina Comasina a circa 5 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,6 Km casello Bollate Novate Tangenziale Nord Milano (A52)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra (terra e dal primo al terzo) costruito alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato prefabbricato;
- facciate: principalmente in mattoni faccia vista nei due prospetti principali e intonaco nelle restanti parti;
- accesso: portoncino in ferro e vetro, in una scala vi è chiusura con rete da cantiere;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo ove finite. Rustico le altre scale;
- ascensore: non presente; realizzato solo vano ascensore;
- portineria: presente all'eccesso principale no nello stabile dove sono ubicati i beni staggiti.
- condizioni generali dello stabile: Buone, tranne per parte di capannone al piano terra;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Si tratta di varie unità di cui alcune a destinazione magazzino, delle quali solo una attiva anche se non ultimata; una in pessime condizioni e l'altra al rustico. Vi sono poi varie unità a destinazione catastale ufficio ma urbanisticamente assimilate a laboratori; di queste unità solo una risulta ultimata e funzionante.

Corpo A:

Magazzino:

- esposizione: doppia;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: assenti;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 5,70;
- condizioni generali: scadenti. Presenti parti strutturali ammalorate e forti infiltrazioni dalla copertura.

Corpo B:

Magazzino:

- esposizione: singola;
- pareti: rustico;
- pavimenti: industriale;
- infissi esterni: alluminio e vetro;

- porta d'accesso: metallo;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 4,30;
- condizioni generali: normali. Da considerarsi al rustico.

Corpo C:

Magazzino:

- esposizione: doppia;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: assenti;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 4,30;
- condizioni generali: rustico.

Corpo D:

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- condizioni generali: rustico.

Corpo E:

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: doppia;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: variabile fino a m. 3,60;

- condizioni generali: rustico.

Corpo F:

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80;
- condizioni generali: rustico.

Corpo G:

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: doppia;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;

- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: variabile fino a m. 3,60;
- condizioni generali: rustico.

Corpo H:

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: tripla;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75;
- condizioni generali: rustico.

Corpo I:

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: tripla;
- pareti: rustico;
- pavimenti: assente;
- infissi esterni: alluminio e vetro;

- porta d'accesso: assente;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: non realizzati;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- condizioni generali: rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

Via IV Novembre 92 è situata nella parte centrale di Bollate, cittadina della provincia di Milano. L'area è in prossimità della ferrovia che costeggia il muro di confine. La maggior parte degli edifici ha destinazione residenziale; sono tuttavia presenti anche immobili commerciali, servizi pubblici e aree a destinazione artigianale-terziaria come quella dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia. La zona è ben collegata sia a Milano che ai comuni limitrofi, grazie alla presenza di diverse infrastrutture di trasporto.

2.5. Certificazioni energetiche:

Per tutte le unità non risulta alcuna certificazione energetica (immobili al rustico e privi di impianto di termico).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unica unità con impianti funzionanti è quella relativa al corpo J. Le certificazioni, probabilmente presenti, visto il particolare uso dell'immobile, non sono state mostrate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/05/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie agli esecutati si è appurato che tutti i beni del lotto sono liberi e si trovano al rustico.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per i beni del presente Lotto non esistono contratti di locazione.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO - proprietà per la quota di 1/1

- dal 3/6/2004 per le unità foglio 56 particella 159 sub. 6-7 (unità sopprese da cui sono scaturite il sub. 8 -bene staggito-, il sub. 16 -che risulta Bene Comune Non Censibile- e i sub. 9 e 11, a loro volta soppressi che hanno generato altri beni staggiti di cui si dirà successivamente). In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Paolo Rivera in data 3/6/2004 rep nn. 171331/13772 trascritto a Milano 2 in data 21/6/2004 ai nn. 88742/44741. A carico di xx (CF xx)
- dal 3/12/2009 per le unità foglio 56 particella 159 sub. 10-13-14 (unità sopprese da cui sono scaturite, insieme alla soppressione dei sub. 9 e 11 di cui al punto precedente, il sub. 17 - alienato a terzi-, i sub. 18-19-20-21-22-23 -beni staggiti- i sub. 24 e 25 -a loro volta soppressi che hanno generato i sub. 701 e 702, staggiti, - il sub. 26 -BCNC-) il sub. 12 (bene staggito vedi Lotto 2) e il sub. 15 (BCNC). In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimiliano Tornambè in data 3/12/2009 rep nn. 11002/6513 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2009 ai nn. 169594/107337. A carico di xx (CF xx)

4.2. Precedenti proprietari

- Per i sub. 10-12-13-14-15, al ventennio i beni erano di proprietà di xx con sede in Bollate per acquisto con atto in autentica Notaio Francesco Paolo Rivera di Milano in data 3/6/2004 rep. 171329/13770 trascritto il 21/6/2004 ai nn. 88740/44740. Con quest'atto veniva acquistata U.I.U. foglio 56 particella 159 sub. 5, unità soppressa che generava appunto i sub. 10-12-13-14-15, poi venduti a ESECUTATO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 10/02/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5/6/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 15/12/2009 ai nn. 169597/34104 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Massimiliano Tornambè in data 10/12/2009 rep. 11015/6525

a favore xx con sede in xx c.f. xx

contro ESECUTATO

Importo ipoteca € xx di cui € xx di capitale durata del vincolo 13 anni 6 mesi

Grava Foglio 56 particella 159 sub. 9-11-10-12-13-14

A margine risultano:

- annotazione ad iscrizione 30813/4325 del 8/4/2014 derivante da restrizione dei beni del 26/3/2014 Notaio Massimiliano Tornambè rep. 14273/8941 Foglio 56 particella 159 sub. 17 (bene alienato)
- annotazione ad iscrizione n. 14224 del 12/08//2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica di durata di rimborso del mutuo.

Ipoteca volontaria iscritta il 19/03/2012 ai nn. 28584/4553 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Massimiliano Tornambè in data 8/3/2012 rep. 13028/8121

a favore xx con sede in xx c.f. xx

contro ESECUTATO

Importo ipoteca xx di cui xx di capitale durata del vincolo 13 anni

Grava Foglio 56 particella 159 sub. **8-12-17-18-19-20-21-22-23-24-25** (24-25 soppressi e da essi scaturiti **701 e 702**)

A margine risultano:

- annotazione ad iscrizione 30814/4326 del 8/4/2014 derivante da restrizione dei beni del 26/3/2014 Notaio Massimiliano Tornambè rep. 14273/8941 Foglio 56 particella 159 sub. 17 (bene alienato)
- annotazione ad iscrizione n. 14223 del 12/08//2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica di durata di rimborso del mutuo.

Ipoteca giudiziale iscritta il 28/12/2018 ai nn. 166618/30816 derivante decreto ingiuntivo del 27/07/2018 rep. 35121/2018 emesso da Tribunale di Milano

a favore xx con sede in xx c.f. xx

contro ESECUTATO

Importo ipoteca xx di cui xx di capitale.

Grava Foglio 56 particella 159 sub. **22-23**

Ipoteca legale nessuna

• **Trascrizioni**

Pignoramento del 10/01/2025 rep. 381 trascritto il 30/01/2025 ai nn. 10906/7475 contro ESECUTATO – ESECUTATO 2 – ESECUTATO 3 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xx con sede in xx c.f. xx

Grava su Bollate: Foglio 56 Particella 159 sub. **8-12-18-19-20-21-22-23-701-702**; Bollate: Foglio 31 Particella 196 sub. 15-16-39-40

- Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio arch. Riccardo Patritti con sede in Cormano via Clerici 16 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

CORPO	SUBALTERNO	MILLESIMI
A	8	11,62
B	18	5,71
C	19	6,36
D	20	6,53
E	701	4,53
F	21	6,87
G	702	4,52
H	22	4,16
I	23	3,51

La somma di questi millesimi equivale a circa il 94% dei millesimi di tutti gli immobili intestati alla esecutata, che oltre a queste 9 unità possiede anche un'altra unità che fa parte del Lotto 2.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate e sono riferite alla totalità dei subalterni.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025 € 5.750,00; tale valore è riferito anche al bene oggetto del Lotto 2, pertanto per i 9 beni del Lotto 1 si stimano circa 94% di 5.750,00 €, ovvero 5.405,00 €.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 25.800,00 (si ritiene che l'importo sia riferito a tutti gli arretrati come risulta anche dalla costituzione del condominio

nella procedura, pertanto ai fini della decurtazione si ritiene congruo decurtare 11.500,00 € pari al doppio delle spese annue). Anche in questo caso si rapporta al 94% dei millesimi imputabili ai beni del lotto. Pertanto la decurtazione applicata sarà di **10.810,00 €**.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, almeno fino a quando non verrà installato l'ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967 (1988).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate (MI) in Tessuto edificato a prevalente destinazione terziaria e produttiva e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: fascia di rispetto della ferrovia DPR 753/1980 art. 49 e rispetto degli elettrodotti aerei

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione Edilizia n. 107/88 del 18/07/1988
- Concessione Edilizia n. 186/99 del 15/10/1989
- Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria n. 264/07 Pratica SUAP 120/07 del 25/10/2007

- PerMESSO di Costruire n. 275/08 pratica SUAP n. 177/08 del 30/12/2008 (variante essenziale alla SUAP 120/07)
- PerMESSO di Costruire n. 162/09 Pratica SUAP n. 190/09 del 25/09/2009 (variante essenziale alla SUAP 177/08)
- PerMESSO di Costruire n. 147/10
- SUAP 60/2012
- SUAP 61/2012
- Agibilità/abitabilità non presente (tutte le unità tranne 1 sono al rustico)

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo tutti i beni del Lotto risultavano al rustico.

Gli abusi consistono in opere non ultimate: mancano divisioni interne e tutta la parte impiantistica e di finitura è da eseguire.

Sono sanabili mediante:

presentazione di nuova pratica di SCIA in parziale sanatoria e completamento opere e richiesta di agibilità finale

Costi stimati: oneri professionali	25.308,00 €
Sanzioni 1.000,00x9 =	9.000,00 €
Oneri per costo di costruzione:	42.180,00 €
Totale	76.488,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo Le unità non sono ultimate. Se si completassero con le divisioni previste in progetto le schede sarebbero valide, altrimenti dovrebbero essere aggiornate.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione di nuove schede in base a quanto realizzato.

Costi stimati: 400,00 €/scheda ovvero al massimo $400,00 \times 9 = \mathbf{3.600,00 \text{ €}}$

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale linda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro

perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale linda 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:

- Locali principali per intero
- Terrazzi ove presenti al 30%

Destinazione	u.m.	Sup. linda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Corpo A	m ²	338,00	100%	338,00
Corpo B	m ²	162,40	100%	162,40
Corpo C	m ²	202,43	100%	202,43
Corpo D	m ²	197,15	100%	197,15
Corpo D terrazzo	m ²	135,62	30%	40,69
Corpo E	m ²	118,10	100%	118,10
Corpo F	m ²	207,75	100%	207,75
Corpo F terrazzo	m ²	165,59	30%	49,68
Corpo G	m ²	116,46	100%	116,46
Corpo H	m ²	112,70	100%	112,70
Corpo H terrazzo	m ²	88,26	30%	26,48
Corpo I	m ²	102,40	100%	102,40
		1946,86		1674,23
			Superficie commerciale linda	1674,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. **Fonti d'informazione**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Magazzino

Valore mercato prezzo min. 400,00 / prezzo max. 500,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,00 / prezzo max. 3,60 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 347,00 / prezzo max. 521,00 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 2,12 / prezzo max. 3,19 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 400,00 pari alla media del valore minimo nominale OMI di un magazzino in stato normale (circa 450,00 €/m²), il valore minimo con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 347,00 €/m² + 15 % = circa 399,05 €/m²).

Laboratorio

Valore mercato prezzo min. 550,00 / prezzo max. 750,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 4,90 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 409,00 / prezzo max. 586,00 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 2,33 / prezzo max. 3,34 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 400,00 pari alla media del valore minimo nominale OMI di un laboratorio in stato normale (circa 409,00 €/m²), il valore minimo con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 409,00 €/m² - 5 % = circa 388,55 €/m²).

Uffici

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 6,60 / prezzo max. 8,70 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.346,00 / prezzo max. 1.577,00 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 6,38 / prezzo max. 7,54 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 1.200,00 pari alla media del valore minimo nominale OMI di un ufficio in stato normale (circa 1.200,00 €/m²), il valore minimo con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 1.346,00 €/m² - 10 % = circa 1.211,00 €/m²).

Per i magazzini (corpo A, B e C) si applica il valore 400,00 €/m², mentre per gli “uffici assimilato industriale artigianale” si applica un valore di 800,00 €/m², pari alla media tra il valore di ufficio e quello di laboratorio.

Si applicherà successivamente un deprezzamento per il fatto che tutti i beni necessitano di completamento.

9.3. **Valutazione del Lotto 1**

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Corpo A	C/2	338,00	400,00 €	135.200,00 €
Corpo B	C/2	162,00	400,00 €	64.800,00 €
Corpo C	C/2	202,00	400,00 €	80.800,00 €
Corpo D	A/10	238,00	800,00 €	190.400,00 €
Corpo E	A/10	118,00	800,00 €	94.400,00 €
Corpo F	A/10	257,00	800,00 €	205.600,00 €
Corpo G	A/10	116,00	800,00 €	92.800,00 €
Corpo H	A/10	139,00	800,00 €	111.200,00 €
Corpo I	A/10	102,00	800,00 €	81.600,00 €
				1.056.800,00 €

A tale importo, riferito al finito, vanno detratti i costi per completare l'opera che sono stimati in 421.800,00 € (vedi allegato 9).

Pertanto il valore attuale del Lotto 1, nello stato di fatto in cui si trova, vale **635.000,00 €**.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore Lotto	UNICO	
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-31.750,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino.		-80.088,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione già considerati nella stima		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-10.810,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €
Totale da decurtare		-122.648,00 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni che si arrotonda a:		512.352,00 €
		512.000,00 €

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.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è divisibile, anzi ogni corpo rappresenta una singola unità immobiliare. Tuttavia, visto che i 9 immobili risultano al rustico ed incompleti, e che anche le parti comuni devono essere completate, è opportuno che la vendita avvenga a lotto unico per i vari corpi in modo da agevolare il completamento delle parti comuni mancanti o al rustico.

ALLEGATI LOTTO 1

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Titolo di provenienza
6. Spese Condominiali
7. Titoli edilizi (ultimo)
8. Valori di stima
9. costi di completamento