

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Causa Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare recante n. **560/2023** R.G.E. alla quale è stata riunita la n. 449/2024

R.G.E. – III sezione –

G.E.: Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA E RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO

RELAZIONE AMBIENTALE

Con riferimento alla **relazione ambientale predisposta dalla ditta** [REDACTED] **e ordinata dalla società** [REDACTED], si evidenzia quanto segue.

- 1) sono stati fatti complessivamente 8 sondaggi di cui 4, ovvero i sondaggi S1, S2, S3 ed S5, sono stati ubicati nel cortile interno del complesso. I sondaggi S6, S4, S7 ed S8 sono stati ubicati internamente agli immobili in affaccio sul cortile interno, alcuni dei quali, all'epoca dell'esecuzione dei sondaggi, risultavano ancora in attività. Si riassumono di seguito i sondaggi eseguiti:
- il sondaggio S6 è stato eseguito nel capannone - Lotto 2 - affacciato su via Triboniano (lato ferrovia), che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, libero;
 - il sondaggio S4 è stato eseguito nel capannone con copertura a "shed" - Lotto 7, che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, libero;
 - il sondaggio S7 è stato eseguito nel capannone - Lotto 1 - che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, occupato da una ditta fornitrice di prodotti per la cancelleria;
 - il sondaggio S8 è stato eseguito nel capannone - Lotto 5 - che risultava, al momento dell'esecuzione del sondaggio, occupato da una ditta di carrozzeria.

2) Nella relazione ambientale, a pagina 19, con riferimento ai sondaggi S2, S4, S5 ed S7, si evidenzia che le “non conformità” sono state rilevate unicamente nei campioni superficiali, mentre i campioni intermedi sottostanti sono risultati conformi alle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) di colonna A che si riferisce ai siti destinati a uso verde pubblico, privato e residenziale.

Relativamente invece ai sondaggi S1, S3, S6 ed S8, “sono stati rilevati superamenti dei limiti di legge anche nei campioni posti a profondità intermedia e profonda”.

3) Si evidenzia che i risultati delle attività di caratterizzazione dei terreni eseguiti in data 14/02/2024 dalla ditta [REDACTED] sono stati eseguiti su iniziativa di parte, ovvero su incarico della ditta [REDACTED], e senza il contraddittorio degli enti di controllo, come peraltro evidenziato nella relazione della [REDACTED].

La suddetta attività è stata programmata in previsione di un possibile cambio di destinazione d'uso dell'area, senza però che sia stato eseguito un progetto di massima che precisi la destinazione d'uso prevista, ovvero se mantenere l'attuale destinazione a uso industriale o trasformarla a uso commerciale o residenziale.

La relazione ambientale specifica che: “la programmazione di tali attività si è resa necessaria in ragione di un possibile cambio di destinazione d'uso dell'area” e conclude che, in riferimento allo stato qualitativo dei terreni, le analisi eseguite hanno evidenziato il superamento dei limiti normativi di riferimento di cui alla Colonna A – Siti ad uso verde - residenziale della Tabella 1, all. 5, parte IV, titolo V del D. Lgs. 152/06. Inoltre in n. 3 campioni superficiali, sono state riscontrate concentrazioni superiori alle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) per aree ad uso commerciale/industriale (colonna B). Pertanto La relazione ambientale conclude che, alla luce dei risultati, il sito è da considerarsi contaminato ai sensi dell'articolo 242 del decreto legislativo 152/2006. Inoltre, data la presenza di concentrazioni superiori alle CSC per l'attuale destinazione d'uso del sito commerciale industriale, è necessario attivare un iter di bonifica dei suoli con la presentazione di un progetto di bonifica in procedura ordinaria ai sensi dell'art. 242.

La relazione ambientale precisa inoltre che:

- secondo la normativa vigente per poter procedere alla riqualificazione dell'area sia per una destinazione d'uso residenziale che commerciale-industriale, è necessario attivare un iter di bonifica dei suoli dell'area indagata in funzione della nuova destinazione d'uso;
- in funzione delle attività che si prevedono di realizzare ci sono due percorsi differenti:
 - A) predisporre un Progetto di bonifica che potrà essere definito, in base alla destinazione futura del sito e al progetto edilizio, con rimozione della sorgente di contaminazione,
 - B) predisporre un Progetto di bonifica con la redazione dell'Analisi di Rischio (AdR) sito-specifica prevista dal D.Lgs. 152/06.

Con riferimento all'analisi dei costi di bonifica, la ditta [REDACTED] ha precisato quanto segue:

- sulla base delle risultanze ottenute dalle analisi chimiche dei campioni di terreno prelevati, e in funzione degli eventuali scenari futuri è stata effettuata una stima di massima dei costi di intervento; considerando come scenario futuro "area commerciale/industriale" ha stimato un costo di bonifica massimo di € 400.000; considerando come scenario futuro "area verde/residenziale" ha stimato un costo di bonifica **massimo di € 1.000.000.**

Precisa inoltre che, al momento, "non essendo stata definita una destinazione d'uso dell'area né uno specifico sviluppo", non è possibile effettuare una stima di costi di intervento da applicare a "valle della progettazione di un'analisi di rischio sanitaria". In funzione del rischio valutato potrebbe essere possibile effettuare uno scavo parziale dei terreni oppure effettuare una messa in sicurezza definitiva, o nel caso in cui le attuali superfici impermeabilizzate (capannoni) non venissero rimossi si dovrà intervenire solamente nella porzione del cortile con la rimozione/smaltimento limitato al 1° metro di terreno non conforme con un costo stimato di € 150.000 circa.

Nell'Udienza svoltasi il 2 maggio 2024, il Giudice, Dott. Giuseppe Ciocca, ha ritenuto necessaria una integrazione della perizia anche con riferimento ai costi di una eventuale bonifica sia per le parti coperte sia per il cortile. Ha quindi autorizzato lo scrivente ad avvalersi del dott. [REDACTED]

[REDACTED] quale professionista per il compimento delle indagini, in particolare geologiche, idonee all'individuazione di un ragionevole ordine di grandezza dei costi di bonifica in relazione ad un uso dell'area coincidente con quello attuale, confrontandolo anche con il contenuto della perizia di parte già versata in atti.

Lo scrivente in data 3 maggio 2024 ha contattato il [REDACTED] trasmettendo la documentazione necessaria ovvero il verbale della Udienza del 02/05/2024, contenente anche la Nomina del [REDACTED], la Relazione Ambientale predisposta dalla ditta [REDACTED] ed ordinata dalla [REDACTED] e l'istanza di integrazione di perizia depositata dai legali della [REDACTED]

In data 11/07/2024 il [REDACTED] ha inviato allo scrivente la "Perizia Tecnica in merito al procedimento Causa n. 560/2023 R.G.E." che lo scrivente ha provveduto a depositare in data 11/07/2024, **Nella suddetta Perizia il [REDACTED] dichiara letteralmente quanto segue:**

"valutato il Verbale di Udienza del 2 Maggio 2024, valutate le relazioni tecniche e l'analisi dei costi a firma del [REDACTED] del marzo 2024, in cui l'area Industriale ubicata in Via Ermenegildo Cantoni 24 a Milano è stata oggetto di un'indagine ambientale preliminare mediante l'esecuzione di 8 sondaggi geognostici spinti fino a - 3,0 metri di profondità, che tali sondaggi evidenziavano una contaminazione da metalli pesanti, idrocarburi pesanti ecc., come anche si rilevavano superamenti a opera dei parametri cadmio, rame ecc., che pertanto l'area in ogni caso dovrà essere oggetto di bonifica di sito contaminato, che per ricostruire un adeguato modello concettuale della contaminazione in sito bisogna stabilire ove essa venga a finire, sia arealmente, che in profondità, e dato che non si è raggiunta, nei sondaggi predetti, la matrice ambientale (terreno naturale) non contaminata, che la valutazione dei costi di bonifica, a firma del [REDACTED], danno una stima di massima tra i 400.000,00 Euro ed il 1.000.000,00 di Euro, che il [REDACTED] suggerisce un approfondimento delle indagini, cosa che trova concorde lo scrivente ([REDACTED]), che allo stato attuale non è assolutamente possibile dare una valutazione

corretta e precisa dei costi di bonifica dell'area, e che sicuramente andranno condotti nuovi sondaggi, e che, se richiesto dal Sig. Giudice ed in accordo con il Perito e le parti, è in grado di elaborare un nuovo piano di caratterizzazione preliminare del sito ed eseguire tali indagini, fornendo preventivo dettagliato, in modo da poter giungere ad una conclusione univoca sul costo della bonifica dello stesso”.

In data 19/07/2024 il Giudice, vista la Perizia Tecnica del Dott. [REDACTED], ha invitato lo scrivente ad acquisire e successivamente a depositare telematicamente agli atti un preventivo dettagliato per il compimento delle indagini sufficienti ed idonee all'individuazione di un ragionevole ordine di grandezza dei costi di bonifica in relazione all'uso dell'area, sia per le parti coperte che per il cortile, coincidente con quello attuale, assegnando termine sino al 20/09/2024.

Lo scrivente in data 19/07/2024 ha provveduto ad inviare al Dott. [REDACTED] il suddetto provvedimento del Giudice richiedendo il preventivo dettagliato per il compimento delle indagini.

In data 22/07/2024 il Dott. [REDACTED] ha fissato un sopralluogo per il giorno 24/07/2024 presso il complesso immobiliare in oggetto, dopo averlo concordato anche con l'Avv. Rosati, quale Custode Giudiziario.

In data 24/07/2024 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso il complesso staggito congiuntamente con l'Avv. Rosati e con i Tecnici dello Studio del Dott. [REDACTED] i quali hanno potuto fare i rilievi del caso per poter predisporre il preventivo, di cui lo scrivente ha sottolineato l'urgenza.

In data 11/09/2024 il Dott. [REDACTED] ha inviato allo scrivente il preventivo “*per l'esecuzione di indagine ambientale aggiuntiva, utile ad integrare la perizia tecnica nella procedura esecutiva avente n. 560/2023 R.G.E.*”. Nel preventivo il Dott. [REDACTED] precisa che: *l'indagine ambientale è finalizzata ad integrare le relazioni tecniche e l'analisi dei costi a firma del [REDACTED] del marzo 2024, e che l'indagine gli permetterà di poter redigere una perizia tecnica, soprattutto per quanto riguarda la stima dei costi di bonifica, molto più accurata della precedente, precisando che tutte le indagini si intendono in assenza di contraddittorio con ARPA (agenzia regionale per la protezio-*

ne dell'ambiente)”. Nel suddetto preventivo è indicato un costo per svolgere l’indagine ambientale aggiuntiva pari a 35.420,00 Euro + IVA di legge ; in data 12/09/2024 il Dott. [REDACTED] ha trasmesso allo scrivente il “preventivo corretto” ed in sostituzione del precedente preventivo poiché il primo preventivo conteneva un errore nella sommatoria delle voci che concorrono alla determinazione dell’importo. In data 12/09/2024 lo scrivente provvedeva a depositare il “preventivo corretto” il cui importo è pari a € 30.880,00 Euro + IVA di legge.

Con riferimento all’Udienza tenutasi in data 15/10/2024, in relazione alle indagini geologiche aggiuntive, si evidenzia che:

- il creditore precedente “non ritiene la necessità di un approfondimento delle verifiche geologiche, stante la sufficienza di quanto già rappresentato nell’elaborato peritale già agli atti; in subordine, si rimette alle determinazioni del Giudice, chiedendo che una parte dei costi relativi alle indagini geologiche sia sostenuta con la provvista già incamerata dalla procedura esecutiva a titolo di canoni di locazione”;
- il creditore intervenuto “si rimette alle determinazioni del Giudice”;
- il debitore esecutato “ritiene l’opportunità di un approfondimento geologico, essendo senz’altro necessaria una attività di bonifica, come già evidenziato dal Dott. [REDACTED]”;
- lo scrivente osserva che, qualora non si procedesse ad un approfondimento delle indagini geologiche, si dovrebbe fare riferimento all’importo di euro 400.000,00 per i costi di bonifica, indicato sia nella perizia del Dott. [REDACTED] sia nella relazione ambientale, nell’ipotesi di mantenimento dell’attuale destinazione d’uso dell’area;
- il custode giudiziario “concorda con l’esperto stimatore”.

Il Giudice, rilevato che “le spese, invero considerevoli, per un ulteriore approfondimento in ordine ai costi di bonifica non risultano strettamente necessarie o indispensabili ai fini di procedura, apparendo allo stato sufficiente una adeguata illustrazione, nell’elaborato peritale, degli elementi di incertezza che riguardano tale profilo nonché degli esborsi ipotizzati dal perito del debitore esecutato,

invita l'esperto stimatore al completamento del proprio elaborato peritale sulla scorta degli elementi già agli atti, anche in considerazione del fatto che, per costante giurisprudenza di legittimità, il valore stimato dall'ausiliario del Giudice dell'Esecuzione rappresenta solo un elemento indicativo per i possibili acquirenti, mentre il cosiddetto giusto prezzo resta demandato alle imprevedibili dinamiche del mercato e al concreto svolgimento dell'esperimento d'asta".

PROBLEMATICHE EMERSE NELLA COPERTURA DELLA PALAZZINA UFFICI.

Con riferimento alla problematiche emerse nella copertura della palazzina uffici che si affaccia sulla via Cantoni, si evidenzia quanto segue.

In data 12/09/2024, il Custode Giudiziario, Avv. Rosati, durante il sopralluogo effettuato nel capannone e nell'annesso ufficio posto al piano terra, di cui al Lotto 1, veniva informato dall'occupante dell'immobile che era insorto un problema di infiltrazione d'acqua a causa di alcune lesioni verificatesi sulla copertura della palazzina uffici, nella quale sono situati i 3 uffici riferiti ai Lotti 1, 3 e 4.

Il Custode constatava quindi che alcune tegole del tetto erano scivolate verso il perimetro, incastrandosi nella grondaia e restando pericolosamente in bilico verso l'esterno. Pertanto il Custode relazionava il problema al Giudice, il quale invitava il Custode ad indicare il nominativo di un soggetto di propria fiducia idoneo all'individuazione degli interventi necessari e strettamente sufficienti alla messa in sicurezza della porzione di stabile in questione. Nella mattinata del 28/10/2024, lo scrivente si recava sul luogo per visionare i lavori di riparazione della copertura, ai quali presenziava il Geom. [REDACTED] incaricato per la progettazione, la predisposizione della pratica di richiesta occupazione del suolo pubblico e il coordinamento in sicurezza dell'intervento di ripristino della copertura. L'impresa di conoscenza del [REDACTED] si è avvalsa dell'intervento della ditta [REDACTED], che ha provveduto all'installazione di un tunnel di passaggio protetto e di un'apposita piattaforma aerea, grazie alla quale l'operaio ha potuto effettuare i lavori di riparazione. Pertanto, la ditta incaricata ha provveduto a rimuovere le tegole pericolanti, a riparare i listelli e i correnti trasversali di legno danneggiati, sui quali si appoggiavano le tegole rimosse, e infine ha messo in opera

nuove tegole, fissandole ai supporti di legno sottostanti. Si allegano le fotografie effettuate il 28/10/2024 documentanti l'intervento di ripristino del tratto di copertura (Allegato n. 2). Il giorno seguente, ovvero il 29/10/2024, lo scrivente si recava nuovamente sul posto, incontrandosi con il Custode, il quale consentiva di ispezionare i locali dell'ufficio al 1° piano (Lotto 4). Si osservava che il locale affacciato su via Cantoni dell'ufficio al 1° piano, situato all'angolo della palazzina, presentava un deterioramento degli intonaci in corrispondenza dell'angolo delle pareti esterne a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tratto rotto della copertura. Inoltre, la pavimentazione in legno aveva subito un distacco dal sottofondo. Non si sono riscontrati invece danni nel sottostante locale al piano terra dell'ufficio di cui al Lotto 1. A seguito dei danni occorsi nell'ufficio del 1° piano, lo scrivente ha ritenuto opportuno ritoccare con lieve ribasso la stima dello stesso precedentemente depositata in data 16/02/2024, in modo da tenere conto dei costi di ripristino degli intonaci e della pavimentazione dove si è verificato il danno. Si allega la documentazione fotografica effettuata in data 29/10/2024 nei locali degli uffici, nel capannone di cui al Lotto 1, e riprendendo dal cortile interno gli altri immobili del comparto (Allegato n. 3).

CONCLUSIONI

In mancanza dell'esecuzione dell'indagine ambientale aggiuntiva del Dott. [REDACTED] che avrebbe permesso a quest'ultimo, come riferito letteralmente dallo stesso, di *“poter redigere una perizia tecnica, soprattutto per quanto riguarda la stima dei costi di bonifica, molto più accurata della precedente, in modo da poter giungere ad una conclusione univoca sul costo della bonifica”*, e sottolineando che il Dott. [REDACTED] ha dichiarato nella sua Perizia che *“allo stato attuale non è assolutamente possibile dare una valutazione corretta e precisa dei costi di bonifica dell'area, e che sicuramente andranno condotti nuovi sondaggi”*, **lo scrivente può solo basarsi su quanto indicato nella perizia del Dott. [REDACTED] in cui lo stesso dichiara di trovarsi in accordo con la valutazione dei costi di bonifica indicati dal [REDACTED], il quale dà una stima di massima tra i**

400.000,00 Euro ed il 1.000.000,00 di Euro; in merito alla suddetta stima di massima è necessario evidenziare che:

- dalla Indagine Ambientale Preliminare, eseguita dalla Ditta [REDACTED] con il Dott. [REDACTED] [REDACTED] come Coordinatore, si evince che la ditta [REDACTED] è stata incaricata dalla [REDACTED] per eseguire un'Indagine Ambientale Preliminare relativa all'area sita in Via Ermenegildo Cantoni al civico 24, nel Comune di Milano (MI), **finalizzata a un possibile cambio di destinazione d'uso dell'area, da industriale a commerciale oppure a residenziale**;

- l'Indagine Ambientale Preliminare (IAP), eseguita senza il contraddittorio degli Enti di Controllo, come peraltro dichiarato nella stessa IAP, ha concluso, alla luce dei risultati ottenuti in base ai sondaggi effettuati eseguiti sull'area in questione, che il *“sito è da considerarsi contaminato ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06”*;

- nell'analisi dei costi di bonifica dell'Indagine Ambientale Preliminare, a firma del Geologo [REDACTED], viene indicato un costo di bonifica **pari a € 400.000** per lo scenario futuro di **Area Commerciale – Industriale**, e pari a **€ 1.000.000** per lo scenario futuro di **Area Verde – Residenziale**; inoltre nella relazione si precisa letteralmente che *“al momento, non avendo definito una destinazione d'uso dell'area ed uno specifico sviluppo, non è possibile effettuare una stima di costi di intervento da applicare a valle della progettazione di un'analisi di rischio sanitaria. In funzione del rischio valutato, potrebbe essere possibile effettuare uno scavo parziale dei terreni oppure effettuare una messa in sicurezza definitiva, o nel caso in cui le attuali superfici impermeabilizzate (capannoni) non venissero rimossi si dovrà intervenire solamente nella porzione del cortile con la rimozione/smaltimento limitato al 1° metro di terreno non conforme, con un costo stimato sui € 150.000”*;

Tanto sopra premesso lo scrivente osserva che:

- in mancanza di nuovi sondaggi da svolgere in profondità, come indicato nella perizia del Dott. [REDACTED], che permetterebbero a quest'ultimo di dare una valutazione corretta e precisa dei costi di

bonifica dell'area, lo scrivente **può solo tenere conto del costo di bonifica di € 400.000, in relazione a un uso dell'area coincidente con quello attuale**, ovvero industriale, indicato nella Relazione Ambientale Preliminare eseguita dalla [REDACTED], firmata dal Dott. [REDACTED], e avallata nella perizia del Dott. [REDACTED] quale geologo nominato dal Giudice;

- **si segnala che, in mancanza di carotaggi e prelievi di campioni in profondità del terreno** sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui ai mappali 128 e 138, **non si è a conoscenza dello stato del terreno, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel fondo del suolo tali da rendere necessario un intervento di bonifica più costoso dell'importo di € 400.000,00, ipotizzato dai geologi [REDACTED] nell'ipotesi di mantenere l'attuale destinazione industriale dell'area;**

- si evidenzia che la procedura esecutiva prevede la messa all'asta degli immobili pignorati, come risultano nello stato di fatto, e che durante la procedura esecutiva non è possibile alterare lo stato degli immobili pignorati, fare modifiche significative agli stessi o cambiare la destinazione d'uso dell'area su cui insistono gli immobili pignorati;

- si sottolinea inoltre che l'iter burocratico per la trasformazione d'uso dell'area da industriale a residenziale è piuttosto lungo e costoso e deve necessariamente comprendere la presentazione di una comunicazione formale al Comune di Milano per informare della trasformazione d'uso, l'esecuzione di un progetto che sviluppi la eventuale potenzialità edificatoria dell'area, il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (costi per infrastrutture, servizi pubblici, e smaltimento rifiuti) che devono essere pagati, il calcolo del contributo di costruzione per la demolizione degli edifici esistenti e la verifica della dotazione di servizi; quanto sopra è indispensabile per l'eventuale investitore che intende acquistare l'area con gli immobili esistenti per realizzare edifici residenziali e ricollocarli sul mercato, ottenendo un soddisfacente profitto. È parere dello scrivente che tra i vantaggi di ricollocare sul mercato le singole unità immobiliari pignorate, vada senz'altro annoverata una

maggior flessibilità, poiché diversi tipi di acquirenti possono essere interessati alle singole unità, aumentando il numero di potenziali compratori. Il numero di potenziali acquirenti per un'intera area industriale può essere inferiore rispetto a quelli interessati alle singole unità. Inoltre, il valore aggiunto delle singole unità, che potrebbero essere vendute a un prezzo complessivo più alto rispetto a un'unica area, e il minore rischio derivante dalla vendita di porzioni immobiliari a diversi acquirenti riducono il rischio di dipendere da un solo grande acquirente. Tuttavia, la gestione delle vendite di più unità può risultare più complessa e potrebbe volerci più tempo per vendere tutte le singole unità, mentre, al contrario, una sola transazione può essere più semplice e meno dispendiosa in termini di tempo. In ultima analisi, l'opzione più proficua dipenderà dalle specifiche del mercato immobiliare locale, tenendo comunque presente quanto indicato dal Giudice nell'Udienza del 15/10/2024, cioè che il *“valore stimato dall'ausiliario del Giudice rappresenta solo un elemento indicativo per i possibili acquirenti, mentre il cosiddetto giusto prezzo resta demandato alle imprevedibili dinamiche del mercato e al concreto svolgimento dell'esperimento d'asta”*.

In considerazione di tutto quanto sopra riferito ed esposto, si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva contenente **la rideterminazione del prezzo dei singoli lotti**, la determinazione del prezzo dell'area cortiliva interna di cui ai mappali 128 e 138 ed il **prezzo complessivo depurato dal costo di € 400.000 per l'intervento di bonifica quantizzato dal Dott. [REDACTED] nella sua relazione**, formulato anche sulla base dell'analisi dei costi di bonifica indicati nella relazione ambientale della ditta [REDACTED], nell'ipotesi di **mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica, ovvero ad uso industriale**. Nella rideterminazione del prezzo lo scrivente ha ritenuto opportuno ritoccare con lieve ribasso la stima dell'ufficio del 1° piano (Lotto 4), precedentemente depositata in data 16/02/2024, per tenere conto dei danni occorsi nel suddetto ufficio a causa della infiltrazione di acqua piovana verificatasi a seguito della problematica emersa nella copertura della palazzina uffici e riscontrata in data 12/09/2024 dal Custode Giudiziario come sopra meglio dettagliato.

TABELLA RIASSUNTIVA CONTENENTE LA RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO

| N° | LOTTO | Descrizione | Superficie commerciale | Euro/mq | Valore complessivo Euro | Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi | Spese Tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente | Decurtazione per stato occupativo | Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio | Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO | |
|----|-------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|---|---|-----------------------------------|--|---|------------------|
| 1 | 1 | Capannone | 945 | 900 | 850.500 | 807.975 | - 3.500 | 0 | 0 | 804.500 | 1.013.000 |
| 2 | | Ufficio p. t. | 146 | 1500 | 219.000 | 208.050 | | 0 | 0 | 208.100 | |
| 3 | 2 | Capannone | 846 | 900 | 761.400 | 723.330 | - 3.500 | 0 | 0 | 720.000 | |
| 4 | 3 | Ufficio p. t. | 53 | 1500 | 79.500 | 75.525 | - 2.500 | 0 | 0 | 73.000 | |
| 5 | 4 | Ufficio 1° p. | 196 | 1350 | 264.600 | 251.370 | - 2.500 | 0 | 0 | 249.000 | |
| 6 | 5 | Laboratorio | 612 | 800 | 489.600 | 465.120 | - 3.500 | 0 | 0 | 462.000 | 476.000 |
| 7 | | Deposito | 24 | 600 | 14.400 | 13.680 | | 0 | 0 | 14.000 | |
| 8 | 6 | Ufficio p. t. | 88 | 1500 | 132.000 | 125.400 | - 2.500 | 0 | 0 | 123.000 | |
| 9 | 7 | Laboratorio | 410 | 700 | 287.000 | 272.650 | - 3.500 | 0 | 0 | 269.000 | |
| 10 | 8 | Laboratorio | 195 | 800 | 156.000 | 148.200 | - 3.500 | 0 | 0 | 145.000 | |
| 11 | 9 | Laboratorio | 217 | 800 | 173.600 | 164.920 | - 3.500 | 0 | 0 | 161.000 | |
| 12 | 10 | Cabina E.N.E.L. | 26 | 600 | 15.600 | 14.820 | - 2.000 | 0 | 0 | 13.000 | |
| 13 | | Area comune mappale 128 | 1760 | 40 | 70.400 | 66.880 | - | 0 | 0 | 67.000 | |
| 14 | | Area comune mappale 138 | 185 | 40 | 7.400 | 7.030 | - | 0 | 0 | 7.000 | |
| | | | 5703 | Totale 3.521.000 | | | | | a sommare | 3.315.600 | |
| | | | | | | | | | | COSTO BONIFICA - 400.000 | |
| | | | | | | | | | | TOTALE | 2.915.600 |

diconsi due milioni novecentoquindicimila seicento euro

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.

RIASSUNTO DATI CATASTALI

- **LOTTO 1: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 705 e ufficio** al P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 702 e particella 127 subalterno 702 graffiati**.
- **LOTTO 2: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 704**.
- **LOTTO 3: ufficio** al P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 127, subalterno 701**.
- **LOTTO 4: ufficio** al 1°P / P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 126, subalterno 703 e particella 127 subalterno 703 graffiati**.
- **LOTTO 5: laboratorio**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particelle 137, 130 e 135 graffate e deposito**, Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito], Dati Catastali: **foglio 61, particella 136**.
- **LOTTO 6: ufficio** al P.T., Categoria: A10 [Ufficio e studi privati], Dati Catastali: **foglio 61, particella 129**.
- **LOTTO 7: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particella 269**.
- **LOTTO 8: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particelle 285 e 284 graffate**.
- **LOTTO 9: porzione di capannone**, Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri], Dati Catastali: **foglio 61, particelle 132 e 268 graffate**.
- **LOTTO 10: cabina Enel e locale contatori**, Categoria: D1 [Opificio], Dati Catastali: **foglio 61, particella 270**.
- **Area comune** distinta al Catasto Terreni, Qualità Classe: STRADA PRIV, Dati Catastali: **foglio**

61 particella 128, superficie 1760 mq.

- **Area comune** distinta al Catasto Terreni, Qualità Classe: ENTE URBANO, Dati Catastali: **foglio**

61 particella 138, superficie 185 mq.

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento trascritto in data **08/05/2024** ai nn. 30798/23330.

Il pignoramento trascritto in data 08/05/2024 ai nn. [REDACTED], **a favore** della Società [REDACTED]

[REDACTED], **ed a carico** della Società [REDACTED]

[REDACTED], grava per la quota di 1/1

sugli immobili identificati al Catasto di Milano, al foglio 61 e come segue:

- **Immobilabile n. 1 (LOTTO 1)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 702 e Particella 126 Subalterno 702 graffiati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 5,5 vani;

- **Immobilabile n. 2 (LOTTO 4)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 703 e Particella 127 Subalterno 703 graffiati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 10,5 vani;

- **Immobilabile n. 3 (LOTTO 3)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 701**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 2,5 vani;

- **Immobilabile n. 4 (LOTTO 6)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 129**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 3 vani;

- **Immobilabile n. 5 (LOTTO 5)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 130 , 135 e 137 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 614 metri quadrati;

- **Immobilabile n. 6 (LOTTO 5)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 136**; categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 24 metri quadrati;

- **Immobilabile n. 7 (LOTTO 7)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 269**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 409 metri quadrati;

- **Immobile n. 8 (LOTTO 10)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 270**; categoria catastale D1 (opifici), consistenza 26 metri quadrati;
- **Immobile n. 9 (LOTTO 8)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 284 e 285 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 195 metri quadrati;
- **Immobile n. 10** identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 128**, natura TERRENO, consistenza 1760 metri quadrati;
- **Immobile n. 11** identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 138**, natura ENTE URBANO, consistenza 185 metri quadrati;
- **Immobile n. 12 (LOTTO 2)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 704**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 808 metri quadrati;
- **Immobile n. 13 (LOTTO 1)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 705**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 923 metri quadrati;
- **Immobile n. 14 (LOTTO 9)** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 132 e 268 graffate**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento è stata indicata la consistenza di 202 metri quadrati ma, dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 208 metri quadrati.

Pignoramento trascritto in data **16/06/2023** ai nn. 42804/32211.

Il pignoramento trascritto in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] a favore della Società [REDACTED], ed a carico della Società [REDACTED], grava per la quota di 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di Milano, come segue:

- Immobile n. 1: Foglio 61, **Particella 126 subalterno 701**, categoria catastale C3, consistenza 1693 metri quadrati; nota bene: si evidenzia che il subalterno 701 della particella 126 è stato soppresso in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126;
- Immobile n. 2: Foglio 61, **Particella 126 subalterno 702 e Particella 127 subalterno 702 graffati**; categoria catastale A10, consistenza 5,5 vani;
- Immobile n. 3: Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 703 e Particella 127 subalterno 703 graffati**; categoria catastale A10, consistenza 10,5 vani;
- Immobile n. 4: Foglio 61, **Particella 127 subalterno 701**; categoria catastale A10, consistenza 2,5 vani;
- Immobile n. 5: Foglio 61, **Particella 129**; categoria catastale A10, consistenza 3 vani;
- Immobile n. 6: Foglio 61, **Particelle 130, 135 e 137 graffate**; categoria catastale C3, consistenza 614 metri quadrati;
- Immobile n. 7: Foglio 61, **Particelle 132 e 268 graffate**; categoria catastale C3; nota bene: nella trascrizione del pignoramento è stata indicata la consistenza di 202 metri quadrati ma, dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 208 metri quadrati.
- Immobile n. 8: Foglio 61, **Particella 136**; categoria catastale C2, consistenza 24 metri quadrati;
- Immobile n. 9: Foglio 61, **Particella 269**; categoria catastale C3, consistenza 409 metri quadrati;
- Immobile n. 10: Foglio 61, **Particella 270**; categoria catastale D1 (OPIFICI), consistenza 26 metri quadrati;
- Immobile n. 11: Foglio 61, **Particelle 285 e 284 graffate**; categoria catastale C3, consistenza 195 metri quadrati;

Per quanto riguarda:

- le caratteristiche descrittive esterne ed interne dei singoli immobili oggetto della Procedura Esecutiva,
- le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio del Comune di Milano,

- le osservazioni riguardanti la conformità edilizia e catastale dei singoli immobili si rimanda alle perizie dei singoli lotti già depositate.

Con ossequio

Milano, 12 gennaio 2025

Ing. Claudio Stefanati

Allegati

Allegato 1: Fotografie sopralluogo del 24-07-2024

Allegato 2: Fotografie sopralluogo del 28-10-2024

Allegato 3: Fotografie sopralluogo del 29-10-2024

Allegato 4: Estratto di Mappa

Allegato 5: Trascrizione Pignoramento del 08/05/2024 nn. XXXXXXXXXX

Allegato 6: Visura Catastale Mappale 128

Allegato 7: Visura Catastale Mappale 138