

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 873/2020

promossa da: **Condominio di Via Montecassino n. 10, Baranzate (MI)**

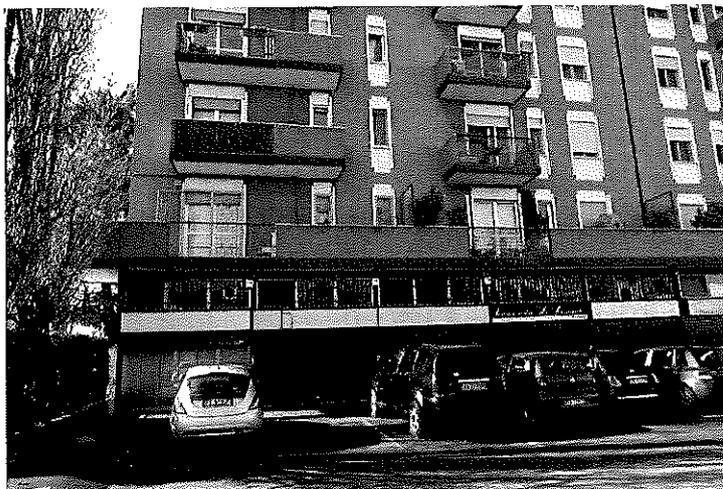
contro: 

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/09/2021 ore 12,45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli Giacomo**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTI 1 e 2:** negozi in Baranzate (MI) Via Montecassino n.10



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



LOTTO 1

Negozio con deposito in Baranzate (MI), Via Montecassino n.10

---



**INDICE SINTETICO LOTTO 1**

---

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Baranzate (MI), Via Montecassino n. 10  
Categoria: C/1 [negozio]  
Dati Catastali: foglio 67, particella 181, subalterno 1

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo in uso al conduttore in forza di contratto di leasing.

**Contratti di locazione in essere**

Contratto di leasing di immobile strumentale.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 46.000,00  
da occupato: € 37.000,00

## LOTTO 1

Negozio al piano terra con deposito al piano interrato

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI), Via Montecassino n. 10, negozio al piano terra, composto da un locale con vetrina, un retro negozio con servizio e un deposito al piano seminterrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:

Intestati: ~~XXXXXXXXXX~~ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 67, part. 181, sub. 1**

dati classamento: cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, superficie catastale 51 mq, rendita € 1.080,94

Indirizzo: Via Montecassino n. 10, piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 01/09/2011 richiesta dal Comune
- Variazione territoriale del 22/05/2004 proveniente dal Comune A940, trasferito al Comune A618.

##### 1.4. Coerenze

Del negozio: Via Montecassino, giardino condominiale su due lati, negozio subalterno 2.

Del locale deposito al piano interrato: proprietà condominiale su tre lati, deposito di terzi sub. 2.

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

Nulla.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

##### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate (MI)



Fascia/zona: Periferica/Periferia

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale con negozi a breve distanza

Principali collegamenti pubblici: linea bus 560 (Arese-Milano) e Linea 566 (Paderno Dugnano – Milano)

Collegamenti stradari: a breve distanza dallo svincolo Bollate/ Fiera, dallo Svincolo Certosa, dalla strada A52 (Rho-Monza) e dall'accesso Autostradale A4 Serenissima.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 1973/1974

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in forati
- facciate: intonaco plastico color sabbia scuro
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: in c.a. rivestito con tegole o similari
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozi al piano terra con una vetrina ed un accesso sulla Via Montecassino con bagno e antibagno e un locale deposito posto al piano seminterrato.

### **Corpo A:**

#### Negozi:

- esposizione: tripla su Via Montecassino e cortile condominiale
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno
- pavimenti: in linoleum effetto legno, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: vetrina in alluminio e vetri con serrande in ferro, finestre in legno e vetro con tapparella in pvc
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e fazzo
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a mt. 3,90 circa



- condizioni generali del negozio: sufficienti.

deposito:

- scala: ferro
- serramento esterno: ferro
- pavimento: chlinker
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è presente, ma l'Amministratore di condominio ha precisato che nel Comune di Baranzate non vi è obbligo di redigerla.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11/02/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era in uso al conduttore in forza di contratto di leasing.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione finanziaria, leasing di immobile strumentale dal 01/05/2008 al 01/04/2026 stipulato dalla [redacted] a favore delle [redacted]

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

[redacted] per la quota di 1/1 dal 21/11/2017, rep. 14319 Notaio [redacted] di Milano, registrato a Milano il 04/12/2017, al n. 61800, a seguito trasformazione della [redacted] con sede in Milano, codice fiscale [redacted] in società a responsabilità limitata.

#### Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] nato a Monteroni di [redacted] codice fiscale [redacted] e di [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni, per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] di Milano in data 17/11/1980, rep. 6193/869, trascritto a Milano il 16/12/1980, ai nn. 69353/55367



- Con atto a rogito Notaio [redacted] di [redacted] del 02/07/2003, rep. 4422/2321, trascritto a Milano 2 in data 16/07/2003, ai nn. 108562/65122, [redacted] con sede in Milano, ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento per concederlo in locazione alla società [redacted], con sede in Garbagnate Milanese
- Con atto a rogito Notaio [redacted] di Milano del 01/04/2008, rep. 25166/11571, trascritto a Milano 2 il 04/04/2008 ai nn. 44999/24559, [redacted] ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento, quale riscatto del contratto di locazione finanziaria stipulato con [redacted]
- Con atto a rogito Notaio [redacted] di Milano del 01/04/2008, rep. 25167/11572, trascritto a Milano 2 in data 04/04/2008 ai nn. 45000/24560, [redacted] ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento per concederlo in locazione finanziaria [redacted]
- Con atto del Notaio Cesare Gattoni di Milano del 07/11/2016, rep. 11390, [redacted] ha modificato la sua denominazione in [redacted]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [redacted] Notaio in [redacted] alla data del 07/12/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile alla data del 20/06/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nn
- **Misure Penali**  
nn
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nn
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nn

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

- **Iscrizioni**  
Nulla



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 05/04/2017, ai nn. 39549/25759, a favore del ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, con sede in Baranzate, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~  
(trascritto per immobile solo sul subalterno 1 e per nominativo contro ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ - partita iva ~~\_\_\_\_\_~~).

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 27/10/2020, ai nn. 118899/75532, a favore del ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, con sede in Baranzate, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~  
(trascritto per immobile solo sul subalterno 1 e per nominativo contro ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~).

- **Altre trascrizioni**

nn

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nn

---

**6. CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo ~~\_\_\_\_\_~~ s.r.l. con sede in Piazza Napoli n. 30/5, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 51,0920

Millesimi di riscaldamento: 47,7000

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1084,12

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non dettagliate dall'amministratore, fornito un conguaglio a debito pluriennale non riferito alle sole due ultime annualità.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna come indicato dall'amministratore.

Cause in corso: nessuna come indicato dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicati dall'amministratore.

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**

nn

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

nn



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate (MI)

- Permesso di costruzione n. 443/73 del 26.03.1974
- Permesso di costruzione in variante n. 387/73 del 26.03.1974
- Concessione edilizia in sanatoria del 4/10/1996 P.e. 2710 prot. 6701-6702 per gli immobili ubicati in Via Montecassino n. 10/a e 10/c: varianti in corso d'opera delle distribuzioni interne e modifiche ai prospetti
- Concessione edilizia in sanatoria del 24/01/1997 P.e. 2752 prot. 13371 per gli immobili ubicati in Via Montecassino: ampliamento di negozio
- Agibilità non rinvenuta negli atti di fabbrica

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme rispetto alle ultime planimetrie comunali allegata alla variante n. 387/73 del 26.03.1974, ma lo scrivente precisa che, dopo la variante, sono stati depositati due condoni in data 4/10/1996 e 24/01/1997, condoni per i quali non è stato possibile consultare le planimetrie ad essi allegate in quanto smarrite.

E' opportuno rilevare che uno dei due condoni depositati si riferisce a varianti in corso d'opera e modifiche ai prospetti e quindi lo scrivente, non avendo potuto verificare le planimetrie di condono in quanti smarrite, non è in grado di dichiarare se la diversa distribuzione interna del servizio con lo spostamento delle sue finestre e la presenza di un'ulteriore finestra nel negozio rispetto alla planimetria allegata alla variante 387/73, sia da considerare un abuso oppure sia stata sanata successivamente con l'avvenuto deposito del condono ed il rilascio di sanatoria comunale.

Il futuro acquirente con l'ausilio di un tecnico di fiducia dovrà confrontarsi con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale per comprendere se, alla luce di quanto sopra evidenziato, si possa ritenere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha appreso che il condominio sta valutando di procedere a lavori straordinari per mezzo dell'agevolazione fiscale del superbonus 110%, che ha come requisito primario la conformità urbanistico edilizia dello stabile. Quindi, in presenza di difformità sui prospetti, il condominio per accedere al 110% dovrà comunque procedere alla sanatoria delle parti comuni.

L'immobile oggetto di perizia nello stato di fatto comunica per mezzo di un'apertura praticata nella muratura con il negozio posto a confine, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare. Tale apertura dovrà essere chiusa con forati per ripristinare la regolarità edilizia e catastale del bene. I costi edili per la chiusura dell'apertura si stimano pari ad € 1.500,00.

### 7.3. Conformità catastale

Dopo l'avvenuta chiusura dell'apertura praticata nella muratura di confine, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata allo stato di fatto con costi tecnici ed erariali pari ad € 600,00. L'intestazione catastale non è corretta, gli immobili risultano intestati alla [REDACTED] non all'attuale società che ha concesso in locazione finanziaria il bene oggetto di procedura.



## 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/a 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
negozio	mq.	42,0	100%	42,0
deposito	mq.	15,5	50%	7,8
		<b>57,5</b>		<b>49,8</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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) –

Periodo: 2° semestre anno 2020

Comune di BARANZATE (MI)

Fascia/Zona: Periferica / Periferia

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Valore mercato per negozio in stato conservativo normale:

prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1250,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per negozio in stato conservativo normale:

prezzo min. 5,00 / prezzo max. 7,1 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e Provincia

Prezzi degli immobili

Periodo: 2° semestre 2019



Comune di BARANZATE (MI)

Fascia/Zona: Centro

Valore di compravendita appartamenti vecchi o da ristrutturare:

prezzo min. 1.500,00/ prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: annuncio commerciale di negozio in vendita per euro 45.966,00 in via Montecassino 10, di mq 72,00 ( stesso stabile e civico)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	50,0	€ 1.050,00	€ 52.500,00
				<b>€ 52.500,00</b>

### 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 52.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.625,00
• Spese edili e catastali per regolarizzazione :	-€ 2.100,00
• Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 2.200,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 45.575,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 46.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 37.000,00



<b>Baranzate (MI), via Montecassino n. 10 piano: T-S1 foglio 67 particella 161 subalterno 1</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 46.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 37.000,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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.

**ART. 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**ART. 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Nn

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

nn

Milano, 4 luglio 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio

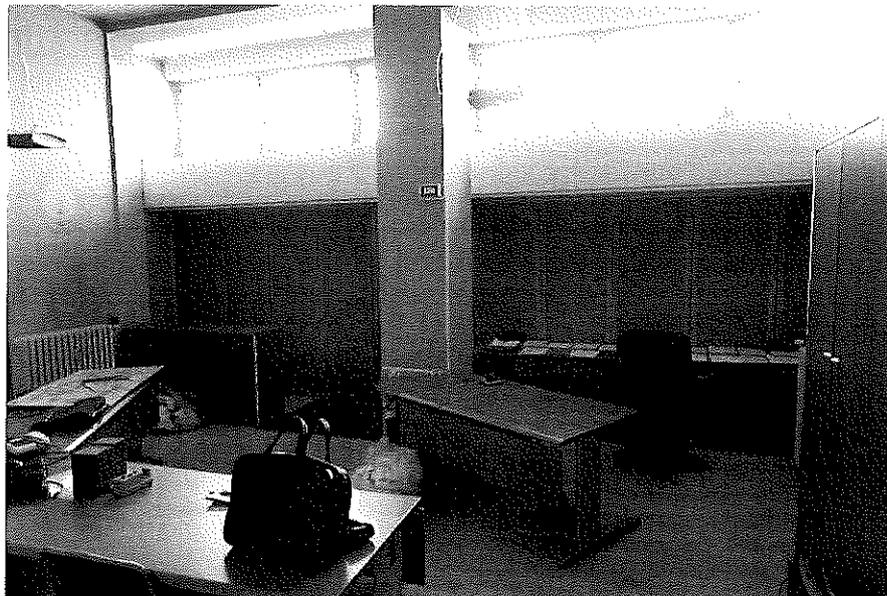


Allegati lotto 1

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 8 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 5 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 20/06/2021 (n. 4 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 26 fogli)
8. Contratto di locazione finanziaria (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 195 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente (n. 1 foglio)

**LOTTO 2**

Negozi con deposito in Baranzate (MI), Via Montecassino n.10



## INDICE SINTETICO LOTTO 2

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Baranzate (MI), Via Montecassino n. 10

Categoria: C/1 [negozio]

Dati Catastali: foglio 67, particella 181, subalterno 2

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo in uso al conduttore in forza di contratto di leasing.

### Contratti di locazione in essere

Contratto di leasing di immobile strumentale.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 51.000,00

da occupato: € 40.800,00



## LOTTO 2

**Negozi al piano terra con retro e annesso deposito al piano interrato**

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Baranzate (MI), Via Montecassino n. 10, negozio al piano terra, composto da un locale con due vetrine, un locale retro con servizio e un locale deposito al piano seminterrato.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED]

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 67, part. 181, sub. 2**

dati classamento: cat. C/1, classe 7, consistenza 46 mq, superficie catastale 56 mq, rendita € 1.420,67

Indirizzo: Via Montecassino n. 10, piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 01/09/2011 richiesta dal Comune
- Variazione territoriale del 22/05/2004 proveniente dal Comune A940, trasferito al Comune A618.

##### **1.4. Coerenze**

Del negozio al piano terra: Via Montecassino, negozio sub. 1, cortile condominiale, negozio di terzi.

Del locale deposito al piano interrato: proprietà condominiale, deposito di terzi sub. 2, proprietà condominiale e deposito di terzi.

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

Nulla.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

---

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate (MI)

Fascia/zona: Periferica/Periferia

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale con negozi a breve distanza

Principali collegamenti pubblici: linea bus 560 (Arese-Milano) e Linea 566 (Paderno Dugnano – Milano)

Collegamenti stradari: a breve distanza dallo svincolo Bollate/ Fiera, dallo Svincolo Certosa, dalla strada A52 (Rho-Monza) e dall'accesso Autostradale A4 Serenissima.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 1973/1974

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in forati
- facciate: intonaco plastico color sabbia scuro
- accesso scale: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- tetto: in c.a. rivestito con tegole o similari
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozi al piano terra con due vetrine, un locale retro con bagno e antibagno e un deposito al piano seminterrato collegato da scala interna.

#### **Corpo A:**

##### Negozi:

- esposizione: doppia su Via Montecassino e cortile condominiale
- pareti: normalmente finteggiate, in ceramica nel bagno
- pavimenti: in linoleum effetto legno, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: vetrina in alluminio e vetri con serrande in ferro, finestre in legno e vetro con tapparella in pvc
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: centralizzata

- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a mt. 3,90 circa
- condizioni generali del negozio: sufficienti.

deposito:

- scala: ferro
- serramento esterno: ferro
- pavimento: chlinker
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è presente, ma l'Amministratore di condominio, ha precisato che nel Comune di Baranzate non vi è obbligo di redigerla.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11/02/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era in uso al conduttore in forza di contratto di leasing.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione finanziaria, leasing di immobile strumentale dal 01/05/2008 al 01/04/2026 stipulato dalla ~~CF&L Holding Srl~~ a favore delle ~~CF&L Holding Srl~~

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

CF&L Holding Srl per la quota di 1/1 dal 21/11/2017, rep. 14319 Notaio ~~CF&L Holding Srl~~ registrato a Milano il 04/12/2017, al n. 61800, a seguito trasformazione della ~~CF&L Holding Srl~~ con sede in ~~CF&L Holding Srl~~ codice fiscale ~~CF&L Holding Srl~~

#### Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ~~CF&L Holding Srl~~ nato ~~CF&L Holding Srl~~



codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, e di ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~. Coniugi in regime di comunione dei beni, per acquisto con atto in autentica Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Milano in data 06/02/1986, rep. 26957/3232, trascritto a Milano 2 il 27/02/1986, ai nn. 18847/14700

- Con atto a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Garbagnate Milanese del 02/07/2003, rep. 4422/2321, trascritto a Milano 2 in data 16/07/2003, ai nn. 108562/65122, ~~XXXXXXXXXX~~, con sede in Milano, ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento per concederlo in locazione alla società ~~XXXXXXXXXX~~, con sede in Garbagnate Milanese
- Con atto a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Milano del 01/04/2008, rep. 25166/11571, trascritto a Milano 2 il 04/04/2008 ai nn. 44999/24559, ~~XXXXXXXXXX~~ ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento, quale riscatto del contratto di locazione finanziaria stipulato con la ~~XXXXXXXXXX~~,
- Con atto a rogito ~~XXXXXXXXXX~~ di Milano del 01/04/2008, rep. 25167/11572, trascritto a Milano 2 in data 04/04/2008 ai nn. 45000/24560, la ~~XXXXXXXXXX~~ SpA ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento per concederlo in locazione finanziaria a ~~XXXXXXXXXX~~
- Con atto del Notaio Cesare Gattoni di Milano del 07/11/2016, rep. 11390, la ~~XXXXXXXXXX~~ ha modificato la sua denominazione in ~~XXXXXXXXXX~~

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. ~~XXXXXXXXXX~~, Notaio in Barzanò alla data del 07/12/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile alla data del 20/06/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nn
- **Misure Penali**  
nn
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superlife**  
nn
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nn

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

• **Iscrizioni**

Nulla

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 05/04/2017, ai nn. 39549/25759, a favore del ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, con sede in Baranzate, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~  
(non risulta trascritto per immobile ma solo per nominativo contro ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ - partita iva ~~\_\_\_\_\_~~)

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 27/10/2020, ai nn. 118899/75532, a favore del ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, con sede in Baranzate, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~  
(non risulta trascritto per immobile ma solo per nominativo contro ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ - partita iva ~~\_\_\_\_\_~~)

• **Altre trascrizioni**

nn

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nn

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo ~~\_\_\_\_\_~~ con sede in piazza Napoli n. 30/5, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 70,7700

Millesimi di riscaldamento: 51,8000

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non dettagliate dall'amministratore, fornito un conguaglio a debito di natura pluriennale e non riferito alle sole due ultime annualità.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna come indicato dall'amministratore

Cause in corso: nessuna come indicato dall'amministratore

Eventuali problematiche strutturali: non comunicati dall'amministratore

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

nn

#### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate (MI)

- Permesso di costruzione n. 443/73 del 26.03.1974
- Permesso di costruzione in variante n. 387/73 del 26.03.1974
- Concessione edilizia in sanatoria del 4/10/1996 P.e. 2710 prot. 6701-6702 per gli immobili ubicati in Via Montecassino n. 10/a e 10/c: varianti in corso d'opera delle distribuzioni interne e modifiche ai prospetti
- Concessione edilizia in sanatoria del 24/01/1997 P.e. 2752 prot. 13371 per gli immobili ubicati in Via Montecassino: ampliamento di negozio
- Agibilità non rinvenuta negli atti di fabbrica

#### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme rispetto alle ultime planimetrie comunali allegata alla variante n. 387/73 del 26.03.1974, ma lo scrivente precisa che, dopo la variante, sono stati depositati due condoni in data 4/10/1996 e 24/01/1997, condoni per i quali non è stato possibile consultare le planimetrie ad essi allegata in quanto smarrite.

E' opportuno rilevare che uno dei due condoni depositati si riferisce a varianti in corso d'opera e modifiche ai prospetti e quindi lo scrivente, non avendo potuto verificare le planimetrie di condono in quanti smarrite, non è in grado di dichiarare se la diversa distribuzione interna del servizio con lo spostamento delle sue finestre e la presenza di un'ulteriore finestra nel negozio rispetto alla planimetria allegata alla variante 387/73, sia da considerare un abuso oppure sia stata sanata successivamente con l'avvenuto deposito del condono ed il rilascio di sanatoria comunale.

Il futuro acquirente con l'ausilio di un tecnico di fiducia dovrà confrontarsi con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale per comprendere se, alla luce di quanto sopra evidenziato, si possa ritenere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha appreso che il condominio sta valutando di procedere a lavori straordinari per mezzo dell'agevolazione fiscale del superbonus 110%, che ha come requisito primario la conformità urbanistico edilizio dello stabile. Quindi in presenza di difformità sui prospetti, il condominio, per accedere al 110%, dovrà comunque procedere alla sanatoria delle parti comuni.

L'immobile oggetto di perizia nello stato di fatto comunica per mezzo di un'apertura praticata nella muratura con il negozio posto a confine, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare. Tale apertura dovrà essere chiusa con forati per ripristinare la regolarità edilizia e catastale del bene. I costi edili per la chiusura dell'apertura si stimano pari ad € 1.500,00.



### 7.3. Conformità catastale

Dopo l'avvenuta chiusura dell'apertura praticata nella muratura di confine, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata allo stato di fatto con costi tecnici ed erariali pari ad € 600,00. L'intestazione catastale non è corretta, gli immobili risultano intestati alla ~~COOPERATIVA~~ e non all'attuale società di leasing che ha concesso in locazione finanziaria l'immobile oggetto di procedura.

## 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/a 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
negozio	mq.	48,2	100%	48,2
deposito	mq.	16,0	50%	8,0
		<b>64,2</b>		<b>56,2</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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) -

Periodo: 2° semestre anno 2020

Comune di BARANZATE (MI)

Fascia/Zona: Periferica / Periferia

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Valore mercato per negozio in stato conservativo normale:

prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1250,00 (Euro/mq)



Valore di locazione per negozio in stato conservativo normale:  
prezzo min. 5,00 / prezzo max. 7,1 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e Provincia

Prezzi degli immobili

Periodo: 2° semestre 2019

Comune di BARANZATE (MI)

Fascia/Zona: Centro

Valore di compravendita appartamenti vecchi o da ristrutturare:

prezzo min. 1500,00/ prezzo max. 1500,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: annuncio commerciale di negozio in vendita per euro 45.966,00 in via Montecassino 10, di mq 72,00 (stesso stabile e civico)

### 9.3. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	56,0	€ 1.050,00	€ 58.800,00
				<b>€ 58.800,00</b>

### 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

<b>VALORE LOTTO 2</b>	€ 58.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.940,00
• Spese edili e catastali per regolarizzazione :	-€ 2.100,00
• Spese condominiali medie ultimo biennio:	-€ 2.800,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 50.960,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 51.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 40.800,00



Baranzate (MI), via Montecassino n. 10 piano: T-S1 foglio 67 particella 161 subalterno 2	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 51.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	€ 40.800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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.

Con ossequio.

Milano, 4 luglio 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati lotto 2

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 5 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 20/06/2021 (n. 4 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 26 fogli)
8. Contratto di locazione finanziaria (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 195 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente (n. 1 foglio)

