

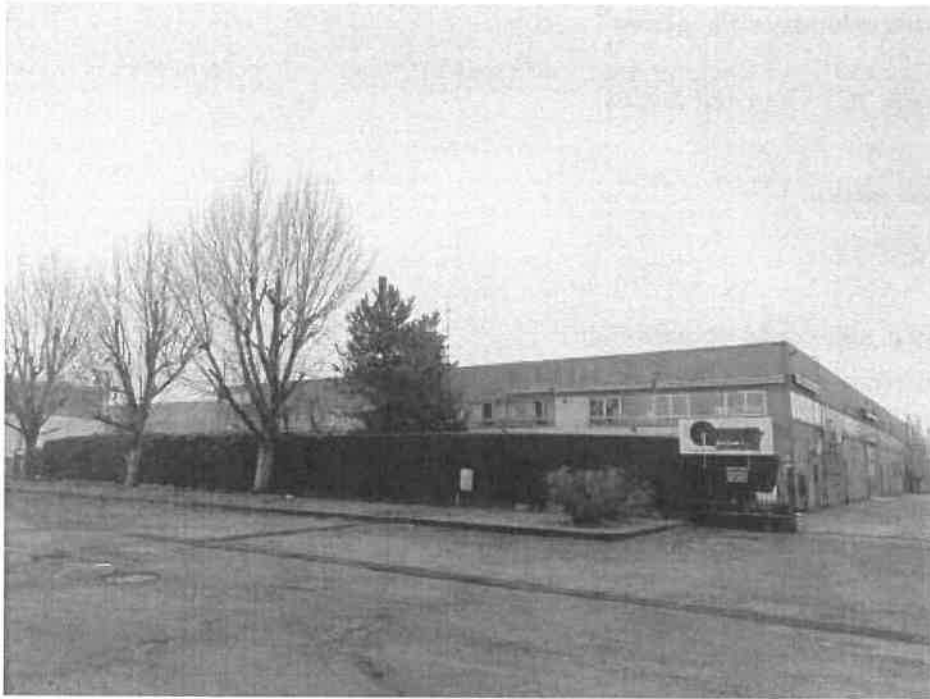
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 123/2020 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Immobile in Nerviano via Santa Maria n.7



c

Architetto Laura Venturini
con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n.4
imm.venturini@virgilio.it - laura.venturini@pct.pecopen.it
Ordine degli Architetti Provincia di Milano n.11977
Albo CTU Tribunale di Milano n.11977
P.IVA 13062440154

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

INTESTATO A: [REDACTED] con sede in

Beni in NERVIANO (Mi) via Santa Maria, 7

Categoria: D7 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale]

Dati Catastali: foglio 13, mappale 77, subalterno 3 graffato con foglio 13, mappale 77, subalterno 7, D7 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale] – Via Santa Maria 7, piano T-1.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla Società [REDACTED]

(CON TITOLO)

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio territoriale di Rho al numero 2371, serie 3T, in data 14/07/2016.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 822.050,00

da occupato: € 693.850,75

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) via Santa Maria n. 7 – PIANO T/1 attualmente adibito ad attività produttiva, avente pertinente area cortilizia.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] (incorporante per fusione [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del NERVIANO come segue: (all.01)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 13 part. 77 sub. 7/3**

dati classamento: Categoria D7 – Rendita Euro 11.258,76

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 prot. n. MI07832313 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 201167.1/2009)

VARIAZIONE del 09/04/1997 in atti dal 09/04/1997 AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.342135.1/1997)

Dati derivanti da: Visura storica per immobile – Situazione degli atti informatizzati dal 21/07/2021

1.4. Coerenze

Coerenze in corpo ed in contorno: mapp.129, mapp.741, mapp.77 sub.8, mapp.77 sub.6, mapp.77 sub.2, cortile comune al mapp.77 sub.1, mapp.129, il tutto salvo errori.

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 NERVIANO

Fascia/zona: Indice di zona D1 – destinazione produttiva

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze si possono trovare attività terziarie e aree residenziali di recente formazione

La zona è ben servita dai mezzi di trasporto: Fermata autobus Movibus e Stie a circa 6,0 km, Stazione FS di Parabiago a 2,0 Km circa, a 2,0 Km Strada Statale 33 del Sempione, e dista 20 km circa da Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne ed interne (all.02)

Capannone costruito nel 1987, con frazionamenti e modifiche avvenute negli anni a seguire.

- Piano terra vi è la zona produzione, la mensa, gli spogliatoi ed i servizi igienici, al piano primo gli uffici.
- Condizioni generali dello stabile: Buone;
- L'edificio è realizzato in c.a.p., tamponato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con rivestimento esterno in graniglia, copertura in fibrocemento;
- Finestre a nastro in alluminio, porte e portoni in lamiera metallica verniciata;
- Pavimentazione in zona lavorazione in battuto di cemento; spogliatoi, servizi e uffici in ceramica;
- Servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza negli uffici, turche al piano terra; doccia realizzata con piastrelle in ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Imp. elettrico: misto in parte canaline esterne e sottotraccia;
- Imp. idrico: tubi metallici;
- Imp. termico: misto in parte riscaldamento ad aria e termosifoni a gas;
- Acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale;
- Altezza dei locali: capannone 6,00 mt circa - uffici 2,75 circa; spogliatoi e servizi 2,70 circa;
- Osservazioni: si evidenziano alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal plafone uffici;

2.3 Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di NERVIANO (Mi) in Via Santa Maria n. 7 La zona è completamente urbanizzata e ben servita da mezzi di trasporto pubblico, nelle immediate vicinanze si possono trovare anche attività commerciali all'ingrosso.

Certificazioni energetiche:

Da visura effettuata presso CENED non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica

2.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.3. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode giudiziario avv. Andrea Zoppi, presente [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era occupato dalla [REDACTED]

Esistenza contratti di locazione (all.03)

Contratto di locazione commerciale del 01/07/2016 (Registrato presso l'Ufficio territoriale di Rho al numero 2371, serie 3T, in data 14/07/2016), tra [REDACTED] e [REDACTED] Durata contratto anni sei dal 01/07/2016 al 30/06/2022 e si rinnoverà tacitamente per altri sei. Canone di locazione è di € 71.000,00.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all.04-05)

Pervenne alla [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi, trasformazione di società ai rogiti del Notaio Fazzini Stefano in Milano, data 10/11/2015 rep.54421/12641 e trascritto il 17/11/2015 ai n.ri 114675/74471 da [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Pervenne alla società [REDACTED], sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (precedentemente identificato al catasto terreni Foglio 7 Particella 77 mq. 17630) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Paolini Lucio in Milano, data 08/05/1987 rep.59053/2691 e trascritto il 05/06/1987 ai n.ri 44758/32551 da potere di [REDACTED] C.F. [REDACTED]

4.2 Si rilevano:

Trasferimento di sede sociale ai rogiti del Notaio Fazzini Stefano in Milano (Mi), data 27/05/2008 rep. n. 45127/8472 e trascritto il 16/06/2008 ai n.ri 77016/42928 la società [REDACTED] trasferisce la sede da [REDACTED]

Trasferimento di sede sociale ai rogiti del Notaio Fazzini Stefano in Milano (Mi), data 30/11/1999 rep. n. 19901/3503 e trascritto il 23/12/1999 ai n.ri 123601/83783 la società [REDACTED] trasferisce la sede da [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Trotta Antonio in Pavia alla data del 10/03/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 per immobile **(all.06)** alla data del 15/12/2021 si evince:

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

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

Iscrizione NN 20031/3145 del 24/02/2012 da ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Fazzini Stefano in Milano, data 22/02/2012 rep.n.49255/10612 a favore di [redacted] con sede a [redacted]) C.F. [redacted] contro [redacted] [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted] debitore non datore Immobiliare [redacted] C.F. [redacted]. Importo capitale euro 700.000,00, importo totale euro 1.400.000,00 e durata 10 anni. Annota con atto ai rogiti del Notaio Fazzini Stefano in Milano, data 19/04/2016 rep.n.54996/12941 e annotato il 04/05/2016 ai n.ri 48495/9161 Atto di modifica di durata rimborso (proroga dal 31/03/2022 al 31/08/2024)

Pignoramento Altre trascrizioni

Trascrizione NN 14708/8780 del 07/02/2020, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Milano con sede in Milano (Mi) in data 24/01/2020 rep.n. 752 a favore di [redacted] sede Milano (Mi) C.F. [redacted] (domicilio eletto, [redacted] [redacted]) contro [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 SPESE GESTIONE PARTI COMUNI

Con e-mail del 30/11/2021 la [redacted] amministratore unico [redacted] [redacted] comunicava alla scrivente che l'importo delle spese relative al rimborso canone n.7 bocchette antincendio ammonta a euro 457,00 più IVA **(all.07)**

(Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire eventuali altre informazioni necessarie per conoscere eventuali altri costi a carico dell'immobile)

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Con e-mail del 28/10/2021 la [redacted] [redacted] inviava alla scrivente tabelle millesimali relative all'area parcheggio Foglio 13 mappale 657 e cabina Enel **(all.8)**

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

(Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche e documentali, anche in relazione ad eventuali pratiche edilizie che ritenesse di dover eseguire, da effettuarsi presso gli Uffici Tecnici del Comune di Nerviano prima di presentare l'offerta di acquisto.)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

In data 18/10/21 la scrivente inviava richiesta accesso atti al Comune di Nerviano per visionare una serie di Pratiche Edilizie **(all.9)**

1. PERMESSO DI COSTRUIRE 167/1987 DEL 29/10/1987 - 2. PLC 13/1987 DEL 27/01/1987 - 3. PERMESSO DI COSTRUIRE 131/1988 DEL 01/01/1988 - 4. PERMESSO DI COSTRUIRE - NUOVA COSTRUZIONE 208/1989 DEL 03/11/1989 - 5. PLC 177/1990 DEL 22/06/1990 - 6. PLC 112 /113/1993 DEL 22/07/1993 - 7. PLC 168/1993 DEL 02/12/1993 8. SANATORIA 110/1995 DEL 06/11/1995 - 9. PERMESSO DI COSTRUIRE 126/1996 DEL 01/01/1996 - 10. PERMESSO DI COSTRUIRE 127/1996 DEL 20/11/1996 - 11. AGIBILITA' 127/1996 DEL 26/09/2000 - 12. VARIANTE 127/1996-1 DEL 03/07/1998 - 13. DIA 21/1998 DEL 11/03/1998 14. DIA MODIFICA DEST.USO 2/1999 DEL 08/01/1999

In data 25/11/2021 la scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nerviano per visionare quanto richiesto. Le pratiche relative al subalterno oggetto della presente perizia sono: 1. PERMESSO DI COSTRUIRE 167/1987 DEL 29/10/1987 - 3. PERMESSO DI COSTRUIRE 131/1988 DEL 01/01/1988 (CABINA ENEL) - 5. PLC 177/1990 DEL 22/06/1990 (REALIZZAZIONE TETTOIA NON CONCESSO) - 6. PLC 112 /113/1993 DEL 22/07/1993 - 8. SANATORIA 110/1995 DEL 06/11/1995 (MODIFICHE OPERE INTERNE)

7.2. Conformità edilizia:

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla ██████████ per la produzione di tappi in sughero.

Con la Sanatoria 110/1995 del 06/11/1995 viene sanata ad uso ufficio una porzione attigua agli uffici preesistenti, che attualmente è adibita a deposito.

Non sono state reperite pratiche edilizie relative ad alcune partizioni con pareti mobili in struttura metallica, ed alle solette sempre in struttura metallica accessibile nonché pratiche autorizzative delle tettoie esterne a protezione di macchinari, manufatti tutti realizzate dal conduttore per le proprie esigenze lavorative. Per regolarizzare la situazione in loco si renderà necessario provvedere alla rimozione delle opere senza autorizzazione edilizia con un costo che viene stimato in euro 10.000,00

7.3. Conformità catastale

Allo stato attuale l'immobile risulta non conforme rispetto alla scheda catastale per effetto delle strutture sopra descritte; con la rimozione descritta al punto precedente l'immobile ritornerà ad essere conforme all'attuale scheda catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza **(all.10)**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze acces-

sorie 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 |
|--------------|------|----------------|--------|--------------------------|
| D7 | mq. | 1.972,00 circa | 100% | 1.972,00 circa |
| | | 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 degli impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto, e altresì ha tenuto conto nella valutazione operata delle condizioni del manto di copertura, in fibrocemento, che potrebbe necessitare di sostituzione in un prossimo futuro.

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.

Si fa presente che nella presente valutazione sono da ritenersi compresi anche i costi per difformità eventualmente sussistenti non espressamente indicati nella relazione.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: NERVIANO

Fascia/Zona: **D1** Periferica

Capannoni industriali

Valore mercato prezzo min. 400,00 / prezzo max. 700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,50 / prezzo max. 4,50 (Euro/mq x mese)

Uffici (ottimo)

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,00 / prezzo max. 6,50 (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE – ispezione banca dati di DICEMBRE 2021

Comune: NERVIANO

Zona: Periferica

Capannoni produttivi

Valore mercato: prezzo min. 358,00 / prezzo medio 476,00 / prezzo massimo 593,00 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 2,36 / prezzo medio 3,11 / prezzo massimo 3,80 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| laboratorio/spogliatoi | 1.839,0 | € 400,00 | € 735.600,00 |
| uffici | 133,0 | € 650,00 | € 86.450,00 |
| | | | € 822.050,00 |

N.b: La scrivente ha considerato un minor valore degli uffici rispetto alle quotazioni di mercato in considerazione dello stato di fatto e ubicazione

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 001 | € 822.050,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 41.102,50 |
| Rimozione strutture abusive | -€ 10.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO | € 770.947,50 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato:</u> | € 693.852,75 |

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

L'immobile attualmente è occupato con contratto di locazione in essere di euro 71.000,00+IVA annui da pagarsi presso la sede del Locatore in due rate anticipate di eguale importo di euro 35.500,00+IVA.

Secondo le fonti di informazione il canone di locazione può dirsi congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Laura Venturini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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, 29 dicembre 2021

l'Esperto Nominato
arch. Laura Venturini

ALLEGATI

- 1) Visura Catastale Storica;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Contratto locazione;
- 4) Atto notarile del 10/11/2015;
- 5) Atto notarile del 08/05/1987;
- 6) Ispezioni ipotecarie;
- 7) Spese linea antincendio;
- 8) Ripartizione millesimale;
- 9) Pratiche edilizie;
- 10) Scheda catastale.