

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1315/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

Capannone industriale facente parte di ampio complesso

sito in BARANZATE (MI), VIA ALESSANDRO MANZONI 45



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in BARANZATE via ALESSANDRO MANZONI n. 45

Categoria: **D7** [Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio **65**, particella **80**, subalterno **715**

Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava occupato da terzi con contratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Risulta contratto di locazione in essere.

Comproprietari

- Corpo A -

Nessuno

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO - (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 257.652,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 12.882,60	€ 244.769,40
Regolarizzazione edilizia	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	€ 239.769,40
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni LIBERO			€ 239.769,40
Valore di mercato al netto delle decurtazioni OCCUPATO			€ 179.827,05



Spese condominiali insolte nel biennio	€ 0,00	€ 0,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)		€ 239.769,40
LIBERO		
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)		€ 179.827,05
OCCUPATO		



LOTTO UNICO

corpo A : CAPANNONE

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

• Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di BARANZATE, via ALESSANDRO MANZONI 45, consistente in un capannone industriale facente parte di un più ampio complesso. Al suo interno l'immobile, che si sviluppa al piano terra, è dotato di servizi e spogliatoi. Al complesso si accede da via Manzoni.

• Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà**

• Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (*all. da 1 a 3*)

Intestato

dati identificativi: foglio **65**, particella **80**, subalterno **715**

dati classamento: cat. **D/7**; rendita € 4.042,00.

indirizzo: Comune di BARANZATE, via Alessandro Manzoni n. 45 piano T;

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2011 Pratica n. MI1147258 in atti dal 26/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 528528.1/2011).

NOTA: Si segnala che la proprietà nel pignoramento ha sede in Rozzano, via Milano 17 e non in Bollate come riportato nella visura.

• Coerenze

Coerenze (in senso orario partendo da nord) come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Salvo Morsello:

- "a nord-est unità immobiliare subalterno 708, a sud-est e sud-ovest cortile comune distinto al mappale 75 subalterno 1, a nord-ovest unità immobiliare subalterno 701".

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

Nessuno

• DESCRIZIONE DEI BENI

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di BARANZATE

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: capannoni industriali

Destinazione: produttiva

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 750 m dalla fermata dell'autobus Z184, a circa 600 m dalla fermata dell'autobus 566, a circa 1,1 km dalla stazione ferroviaria di Novate Milanese.

Principali collegamenti viabilistici: tangenziale Nord a circa 1,0 km.



- **Caratteristiche descrittive esterne**

L'unità fa parte di un complesso industriale con accesso carrabile e pedonale da via Alessandro Manzoni al civico 45.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in blocchi in cemento;
- facciate: intonaco e mattoni faccia vista;
- accesso: portone in metallo a battente e porta per accesso pedonale in metallo;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

- **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

Il capannone si sviluppa al piano terra con altezza interna media di circa 4,50 m in ragione di una copertura ad altezza variabile, con un'altezza minima sottotrave di 4,30 m. All'interno dello spazio indiviso sono stati ricavati spazi per un piccolo spogliatoio (oggi utilizzato dagli occupanti quale piccolo ufficio) ed annessi servizi. La copertura presenta anche superfici trasparenti che contribuiscono all'illuminazione del locale. Ad esso si accede da un ampio portone carraio così come una porta da accesso alla zona spogliatoi direttamente dall'esterno.

Capannone:

- esposizione: affaccio a ovest;
- accesso: portone in metallo a battente e porta per accesso pedonale in metallo;
- infissi esterni: in metallo;
- sistema di oscuramento: non presenti;
- porte interne: presente solo il telaio in legno;
- pareti: intonaco;
- pavimenti: pavimento in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: assente a meno di un piccolo impianto di climatizzazione a split che serve lo spogliatoio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente a meno di un piccolo impianto di climatizzazione a split che serve lo spogliatoio;
- altezza dei locali: media circa 4,50 m, sottotrave 4,30
- condizioni generali: discrete;

- **Certificazioni energetiche**

Non risulta censito al catasto energetico.

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

• **STATO OCCUPATIVO**

- **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 03/05/2022 ed a quella data l'immobile risultava occupato da terzi con contratto di locazione. **(all. 5)**

- **Esistenza contratti di locazione:**

Risulta un contratto di locazione n. 6423 serie 3T in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato, stipulato il 01/06/2015 e registrato il 30/06/2015 presso l'UT di Milano 2, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 6)**. Durata del contratto dal 01/06/2015 al 31/05/2021, oggetto di proroga fino al 31/05/2027. Il canone di locazione è convenuto in 400,00 euro mensili.



• PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 06/12/2021 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 9 a 11**) risulta quanto segue:

• Attuale proprietà

Proprietà per **1/1**

- Quanto in oggetto è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Morsello Salvo il 28 ottobre 2009, rep. n. 60160/25856, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 11 novembre 2009 ai nn. 151433/95566 Precedenti proprietari
- Alla società quanto alienato era pervenuto con di compravendita rogato dal Notaio Morsello Salvo il 22 marzo 2004, rep. n. 46064/16297 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 02 aprile 2004 ai nn. 45541/22797
- Alla società quanto alienato era pervenuto con di compravendita rogato dal Notaio Gentile Maria il 22 aprile 2002, rep. n. 74772 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20 maggio 2002 ai nn. 61456/36240
- Alla società quanto alienato era pervenuto con di compravendita rogato dal

• VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Notaio Gentile Maria il 06 febbraio 2001, rep. n. 72720 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 07 febbraio 2001 ai nn. 11406/8090

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 06/12/2021 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 9 a 11**) risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna



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

Si segnala da atto di compravendita:

"L'immobile in oggetto fa parte di un complesso industriale in parte ricadente nel Comune di Baranzate (già territorio del Comune di Bollate) ed in parte nel territorio del Comune di Novate Milanese e riconoscono espressamente il diritto della

(dante causa dell'attuale parte alienante), di predisporre ed inoltrare presso i Comuni di Novate Milanese e di Baranzate ed agli organi competenti progetto di ristrutturazione ed ampliamento della restante parte del complesso industriale; la parte acquirente, come rappresentata, si impegna a sottoscrivere le domande e tutti i documenti eventualmente necessari per ottenere i provvedimenti concessori o autorizzativi, fermo restando che la responsabilità, gli oneri e gli obblighi derivanti da queste procedure rimarranno in capo alla società (dante causa dell'attuale parte alienante) e che nessun onere o costo graverà sulla parte acquirente, dato atto che eventuali prescrizioni o adeguamenti igienici/sanitari dettati dagli Enti preposti graveranno di conseguenza sulla parte acquirente;

- sul lato dell'immobile verso la via Alessandro Manzoni in Comune di Baranzate (già territorio del Comune di Bollate) è stata realizzata una cabina di trasformazione Enel distinta al NCEU al foglio 65 mappali 79 e 237 per la distribuzione di energia elettrica a favore degli utilizzatori dell'immobile per la potenza disponibile;

- gli eventuali scarichi industriali, prima di venire immessi nella rete di fognatura stradale, dovranno venire opportunamente depurati a norma di legge, ed in base a precise disposizioni impartite dall'A.S.L. preposta, fino a raggiungere i limiti di accettabilità richiesti dal predetto ufficio.

La parte utilizzatrice prende atto che l'esercizio della singola attività da esercitare nell'unità immobiliare oggetto del presente atto è subordinata alla specifica autorizzazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano in relazione al tipo di attività svolto ed ai materiali impiegati nelle lavorazioni.

Allo scopo di meglio regolare i rapporti delle diverse unità immobiliari in cui sarà suddiviso l'intero complesso ubicato nei comuni di Novate Milanese/Baranzate sono state costituite le seguenti servitù reciproche:

- servitù di passo carraio e pedonale sulla via Giuseppe di Vittorio di Novate Milanese a favore di tutte le unità immobiliari;

- servitù riguardante reciprocamente i proprietari delle unità del fabbricato di cui fa parte l'immobile in contratto, di accesso alla copertura del tetto per la pulizia dei canali di gronda e dei lucernari;

- servitù riguardante l'utilizzo dell'impianto antincendio, telefonico, di elettrodotto, della fognatura, dell'impianto di illuminazione, degli spazi a verde, dei parcheggi e strade interne previste all'infuori dell'uso esclusivo della rete idrica, della rete gas e comunque per tutti i beni di uso comune.

Il relazione a tutte le servitù indicate, le parti interessate sono obbligate, per sé e per i propri aventi causa, a contribuire in base ai millesimi di proprietà a tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque a tutte le spese relative ai beni di uso comune sempre in proporzione alla utilità delle strutture. Tutti gli oneri, obblighi e gravami derivanti dai suddetti atti sono a carico della parte acquirente."

Eventuali note/osservazioni:

Nessuna

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

- Trascrizioni

- **Pignoramento**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

NOTE:

Si segnala che l'immobile su cui è stato trascritto il pignoramento, identificato al NCEU al



foglio 65 particella 80 subalterno 709, risulta, come già segnalato nel certificato notarile, soppresso con variazione per divisione del 02/12/2010, generando l'immobile distinto al NCEU al foglio 65 particella 80 subalterno 715.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 9 a 12**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

- **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile non è un condominio e quindi non è soggetto ad amministrazione.

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si

- **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967 e nessuna modifica è stata autorizzata, rispetto all'immobile in oggetto, a meno di quelle corrispondenti alle pratiche elencate a seguire:

Comune di Baranzate:

- DIA prot. 33179 del 18/07/2001 per ristrutturazione capannone artigianale;
- Concessione Edilizia n. 346/01 per realizzazione di cabina elettrica Enel del 08/10/2001;
- DIA prot. 17149 del 29/10/2010 muro divisorio per frazionamento unità immobiliare e modifiche interne;
- Comunicazione Fine Lavori della P.E. 17149 del 29/10/2010;

È stata rilasciata agibilità in data 29/10/2003 n. 48792 archiviata con codice AG 43/03.



• **Pratiche edilizie (all.12):**

Oltre a quelle sopra dette, sono state inoltre messe a disposizione del Comune e visionate anche le seguenti pratiche edilizie:

Comune di Baranzate:

- Autorizzazione per esecuzione di lavori edili N. 364/61 del 22/09/1961;
- Autorizzazione per esecuzione di lavori edili N. 128/62 del 26/03/1961 per eseguire lavori di ampliamento mensa aziendale e capannone;
- Certificato di abitabilità N. 128/62 del 19/12/1962;
- Autorizzazione per esecuzione di lavori edili N. 50/64 del 24/02/1964 per costruire capannone da adibire a lavorazioni meccaniche;
- Certificato di abitabilità del 05/03/1964 - 1 fabbricato a due piani comprendente 2 spogliatoi + l'ufficio tecnico con servizi - 2 capannone industriale;
- Permesso di costruzione - P.E. n. 308/73 prot. n. 12043 del 16 novembre 1973 per edificio industriale con formazione di uffici su due piani + 404/73;

Comune di Novate Milanese:

- Nulla Osta N. 55/62 per apertura di una porta;
- Prot. n. 1953 del 24/03/1964 Parere favorevole ampliamento stabilimento;
- Nulla Osta n. 64/67 del 07/05/1968 prot. n. 9333/10 per ampliamento;
- P.E. 67/73 per capannone prefabbricato ad uso deposito attrezzature e ferro;
- Concessione Edilizia prot. n. 11274 del 13/07/1971 e P.E. 61/79 1° var. del 24/09/1980 per costruzione capannone industriale;
- Concessione Edilizia prot. n. 7284 del 24/07/1981 P.E. 24/81 per sistemazione uffici e ampliamento sopralco interno;
- Concessione edilizia prot. n. 11210 del 11/06/1986 P.E. 45/86 per costruzione di portico in ferro e sistemazione terreno;
- Concessione Edilizia prot. 9421 del 16/05/1981 P.E. 37/86 per progetto di recinzione;
- Certificato di agibilità prot. n. 18869/81 del 09/02/1982 P.E. 24/81

Quanto sopra in esito alle richieste fatte:

- Richiesta visura atti di fabbrica presso il Comune di Baranzate, protocollo 0006300/2022 in data 08/04/2022.
- Richiesta visura atti di fabbrica e modifiche presso il Comune di Novate Milanese in data 08/04/2022.

Non è stata reperita la DIA presentata in data 22/12/2000 che d'altra parte riguarda la recinzione dell'intero complesso e quindi non compromette le dichiarazioni di conformità a seguire.

Si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati (**all. 13**).

• **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate in Città consolidata - Ambiti di delle attività produttive tav. PR.04.2 - Indicazioni Urbanistiche (dati tratti dal sito del Comune di Baranzate <https://www.multiplan.servizirl.it/> , servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

• **Conformità edilizia:**

L'immobile risulta conforme allo stato edilizio rappresentato nell'ultimo stato autorizzato, a meno del vano realizzato sopra il locale spogliatoi e della scala che porta ad esso, che non risultano autorizzati da alcun titolo edilizio e che sono quindi da rimuovere per ripristinare la piena conformità.



- **Conformità catastale:**

L'immobile è catastalmente conforme a meno di quanto rilevato in merito alla conformità edilizia. Al ripristino della conformità edilizia sarà conseguentemente ripristinata anche quella catastale.

• CONSISTENZA

- **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (capannone)	429,42	1,00	429,42
	429,42		429,42

• STIMA

- **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 della stima parametrica sintetica verificando il valore con asking price di beni comparabili.

Dalla media dei valori restituiti dall'analisi delle rilevazioni di Agenzia delle Entrate e Quotazioni Borsino Immobiliare e degli asking prices suddetti si è desunto il valore al metro quadro utilizzato per stimare il valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

- **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periferica/PERIFERIA

quotazioni di capannoni industriali da 500 €/mq a 750 €/mq

- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: Periferica/PERIFERIA

Capannoni produttivi

valore di compravendita prezzo min. 397 €/mq prezzo max. 715 €/mq

valore di locazione prezzo min. 2,58 €/mq prezzo max. 4,56 €/mq



• **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Capannone	D/7	429,42	429,42	€ 600,00	€ 257.652,00

• **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 DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni Detrazione	1/1	0	€ 257.652,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 12.882,60	€ 244.769,40
Regolarizzazione edilizia	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	€ 239.769,40
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 239.769,40
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 179.827,05
OCCUPATO			
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 0,00	€ 0,00	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 239.769,40
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 179.827,05
OCCUPATO			

• **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Risulta un contratto di locazione n. 6423 serie 3T in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato, stipulato il 01/06/2015 e registrato il 30/06/2015 presso l'UT di Milano 2, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

Il canone di locazione non è congruo in quanto inferiore ai minimi della stessa zona che per

