

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 169/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode Giudiziario: **avv. Paolo Venditti**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: capannone in Bollate via privata Stelvio, 38
piani terra e primo



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bollate via privata Stelvio 38

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

Dati Catastali: foglio 50, particella 169, subalterno 1 graffato particella 290 sub. 1

Stato occupativo

Corpo A: immobile locato a terzi

Contratti di locazione in essere

Locato a

contratto 6+6 dal 10/11/2014 (scadenza 9/11/2026)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 632.000,00

da occupato: € 569.000,00

LOTTO 001**(Appartamento e magazzino)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.****1.1. Descrizione del bene****CORPO: A**

In Comune di Bollate in via privata Stelvio n. 38 capannone ai piani terra e primo composto da unico ambiente per ricovero automezzi al piano terra, oltre a locali deposito, ripostigli, servizi igienici, locale spogliatoi (divisi per sesso) e altri due locali indicati come ufficio ma utilizzati come locale ristoro (cucinotto) e stanza alloggio per riposo personale di servizio. Al piano primo, a cui si accede tramite scala, si trovano un locale ripostiglio, il locale server, 5 locali ufficio e due bagni; da un disimpegno si accede ad un ampio locale destinato alla formazione del personale. Tale locale è oggetto di pratica edilizia che risulta ancora in corso. Le altezze dei locali sono di circa 8,30 m nella zona ricovero automezzi, 4,60 m negli altri locali al piano terra, 3,0 m nella zona uffici al primo piano e 3,55 m nella sala formazione. Vi è poi un'area esterna con 6 posti auto, la cabina ENEL, e una tettoia sul retro utilizzata per il lavaggio dei mezzi; tale tettoia non è sanabile e va rimossa.

La superficie commerciale misura 927,00 m² considerando l'area cortilizia al 10%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **ESECUTATO** sede in Roma CF: 12345678910; proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune di **Bollate**

Intestati: **ESECUTATO** Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: **fg. 50 part. 169 sub. 1 graffato fg. 50 part. 290 sub. 1**

dati classamento: cat. D/7 classe - vani - sup. cat. -- m² R.C. 7.300,00

Indirizzo: via privata Stelvio n. 38 piani T-1

Dati derivanti da: variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni presentata al competente Agenzia del Territorio in pari data e registrata al n. MI0587099 protocollo

1.4. Coerenze

del capannone e della porzione di area di pertinenza adiacente: a nord-est mappali 191 e 192, a sud-est mappali 260, 268 e 291, a sud-ovest mappali 268, e 63, a nord-ovest mappali 63 e 257;

dell'area di pertinenza in corpo staccato: a nord-est mappale 268, a sud-est porzione di area urbana distinta al mappale 289, a sud-ovest mappale 63, a nord-ovest mappale

291

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Bollate

Fascia/zona: Periferica/OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Capannoni

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), parco giochi (scarso), carabinieri (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (sufficiente), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 550 m linea 560

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 Km svincolo Rho A52

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Classico capannone di 1 piano fuori terra a singola campata dove all'interno del volume sono realizzati aree deposito e uffici con servizi disposti su due piani; il capannone fa parte di un'area lottizzata con stessa tipologia di immobile.

- struttura: tipo prefabbricata con un'unica luce di circa 15,35 m;
- facciate: tipo blocchi colore grigio e beige;
- accesso: portone in metallo larghezza circa 4,0 m;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone, si segnala una porta a soffietto nel ripostiglio piano primo rotta;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Vi sono sia un accesso pedonale che immette alla zona uffici, sia l'ingresso carraio dal quale si può accedere a sinistra alla zona uffici e in fondo alla zona ricovero mezzi, il capannone ha anche un'apertura sul retro del cortile. Al piano terra abbiamo un ingresso dove è ubicata la scala per accedere al primo piano, e due locali con destinazione ufficio adibiti a zona relax (cucinotto). Sempre al piano terra dall'accesso carraio troviamo altre tre porte. Dalla prima si accede alla zona servizi, ripostigli e spogliatoi con docce; dalla seconda e dalla terza a due locali depositi.

Dalla scala si sale al piano primo dove troviamo alla sinistra quattro uffici e il locale

server; alla destra l'ufficio della direzione e due locali servizi igienici; di fronte allo sbarco si trova un piccolo disimpegno e l'accesso all'ampio locale formazione (oltre 100 m²) che si trova ad una quota più bassa rispetto al primo piano.

Vi è poi un'ampia area cortilizia su tre lati del capannone con possibilità di parcheggiare fino a sei auto; sul retro, sotto una tettoia, è stata ricavata una zona per lavaggio automezzi; tale tettoia non è dichiarata nelle pratiche edilizie e non è sanabile, per cui va rimossa. Il cortile è in autobloccanti. Una zona del cortile è occupata da cabina ENEL.

Corpo A:

Capannone:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagno fino ad h 2,0 m;
- pavimenti: in battuto di cemento nel capannone; in ceramica negli altri ambienti;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi, senza scuri.
- porta d'accesso: pedonale non blindata in alluminio e vetro; carraio in alluminio;
- porte interne: in laminato nei locali ufficio e servizi, in ferro in altri locali;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni nella zona uffici;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia del riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzati con lavabo e tazza; docce negli spogliatoi;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 8,30 circa nel capannone; 4,6 m al piano terra, 3,0 m sotto controsoffitto al piano primo e 3,55 m nel locale formazione.
- condizioni generali dell'immobile: ben mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui si trova l'immobile è caratterizzata dalla presenza di diversi capannoni della stessa tipologia edificati nello stesso periodo. Sono presenti tutti i servizi, raggiungibili in auto in meno di 10'.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15027-000722/14 del 10/12/2014 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 57,17 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Vista la locazione in corso, soggetta tra l'altro al benessere ASL per l'attività che si svolge, sono sicuramente presenti ma il locatario ha dichiarato che sono presenti ma non li ha forniti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/03/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al locatario si sono rinvenuti il direttore operativo della società locataria, il personale degli uffici e personale che ha dichiarato di occuparli a seguito di contratto di locazione

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come da allegato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO- proprietà per la quota di 1/1 dal 2 ottobre 2017

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. in data 2/10/2017 rep nn. 74872/35012 trascritto a Milano 2 in data 16/10/2017 ai nn. 123923/79561

A/c delle società per 2/3 e in liquidazione per 1/3

Bene censito al foglio 50 mappale 169 sub. 1 graffato al mappale 290 sub. 1

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio le particelle 170 e 169 erano di proprietà di con sede in Milano per acquisto con atto in autentica Notaio in data 12/04/1990 rep. 96501 trascritto il 11/05/1990 ai nn. 28714/39358
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il 11/05/1990 ai nn. 28715/39359 la ha venduto a la piena proprietà di 2/10 di complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il 11/05/1990 ai nn. 28716/39360 la ha venduto a la piena proprietà di 1/10 di complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il 11/05/1990 ai nn. 28717/39361 la ha venduto a la piena proprietà di 1/10 di complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il 11/05/1990 ai nn. 28718/39362 la ha venduto la piena proprietà di 2/10 di complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni

al foglio 50 mappali 170 e 169

- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il
11/05/1990 ai nn. 28719/39363 la ha venduto
nato a Abbazia il 1/7/1929 la piena proprietà di 1/10 di complesso immobiliare non
ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il
11/05/1990 ai nn. 28720/39364 la ha venduto a
la piena proprietà di 1/10 di
complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e
169
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il
11/05/1990 ai nn. 28721/39365 la ha venduto a
nato a Milano il 27/10/1955 la piena proprietà di 1/10 di complesso immobiliare
non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 12/04/1990 rep. 96504 trascritto il
11/05/1990 ai nn. 28722/39366 la ha venduto a nata
a Milano il 17/06/1953 la piena proprietà di 1/10 di complesso immobiliare non ancora
censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 16/12/1996 rep. 127967 trascritto il
9/1/1997 ai nn. 1949/1541 la ha venduto a la piena proprietà
di 2/10 di complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50
mappali 170 e 169
- Con atto a rogito Notaio in data 18/06/1998 rep. 29974 trascritto il
22/06/1998 ai nn. 49229/35829 nato a Milano il 27/10/1955 e
nata a Milano il 17/6/1953 hanno venduto a con sede in Bollate la
piena proprietà di 1/10 ciascuno di complesso immobiliare non ancora censito insistente
sui terreni al foglio 50 mappali 170 e 16
- Con atto a rogito Notaio in data 19/06/2002 rep. 36800 trascritto il
26/06/2002 ai nn. 79629/46400 con sede in Paderno Dugnano ha venduto
a con sede in Desio la piena proprietà di 2/10 di
complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio 50 mappali 170 e
16
- Con atto a rogito Notaio in data 17/07/2003 rep. 44460 trascritto il 5/8/2003
ai nn. 72999/122059 ha venduto a società la piena
proprietà di 1/10 di complesso immobiliare non ancora censito insistente sui terreni al foglio
50 mappali 170 e 169
- Con atto di divisione Notaio in data 31/07/2003 rep. 44588 trascritto il
7/8/2003 ai nn. 123829/74083 veniva assegnato alla società
la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in oggetto.
- Con atto di compravendita Notaio in data 18/09/2003 rep. 44681 trascritto
il 8/10/2003 ai nn. 88135/145791 la società ha
venduto a per 2/3 e
per 1/3 la piena proprietà del fabbricato in oggetto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ Notaio in Perugia alla data del 23/02/2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22/04/2022 si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 18/05/2010 ai nn. 62768/14400 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio _____ in data 17/5/2010 rep. 51998/12061

a favore

contro _____ per 2/3 e
per 1/3 della piena proprietà

Importo ipoteca € 2.550.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale..... eventuale durata del vincolo

Grava beni pignorati

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/1/2022 trascritto il 15/5/2022 ai nn. 17561/12006 contro ESECUTATO per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____.

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo
che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 100,00

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021 € 4.546,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
€ 6.546,00 (2021 + prima rata 2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Solo piano terra

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

- SCIA n. 132 SUAP/2015 del 13/04/2015

- PdC in sanatoria n. 273 SUAP/2016 del 26/09/2016
- Accertamento conformità paesaggistica n. 24 SUAP/2017 del 27/01/2017
- Agibilità non presente in quanto le pratiche non sono ultimate

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme**.

Le pratiche su riportate, in particolare il PdC in sanatoria e la conformità paesaggistica, non sono state portate a conclusione e, visti i protocolli del 2016 e del 2017, vanno ripresentate.

In pratica il PdC in sanatoria regolarizza dei locali deposito al piano terra e il locale formazione al piano primo. La pratica non risulta perfezionata e quindi manca il rilascio da parte del Comune della sanatoria e quindi dell'agibilità

Per perfezionare la pratica occorre portare a termine la pratica paesaggistica del 2017 che non è stata integrata in quanto va rimossa la tettoia sul cortile posteriore utilizzata per il lavaggio automezzi perché non sanabile.

Costi stimati: per rimozione parti non sanabili 2.500,00 €

Per oneri professionali 4.000,00 €

Per sanzioni comunali circa 15.186,72 € (tale costo è pari al doppio della sanzione in quanto sanatoria, potrebbe non essere dovuto se il Comune accettasse valido il pagamento eventualmente già pagato di cui non si ha traccia)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme**

Le difformità consistono in mancanza nuovi locali al piano terra e sala formazione al primo piano

sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda catastale

Costi stimati: 500,00 €

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
piano terra	mq	645,75	100%	645,75
piano primo	mq	233,10	100%	233,10
area scoperta	mq	479,25	10%	47,93
		1.358,10		926,78
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		927,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Periferica/OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI

Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 850 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 5,2 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: aprile 2022

Zona: OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI

valore di compravendita prezzo min. 469 / prezzo max. 743 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,83 / prezzo max. 4,41 (Euro/mq/mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 750 circa pari alla media del valore nominale OMI di un

capannone tipico (circa 775 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (606 € + 20% = circa 727,20 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	D7	927,00	€ 750,00	€ 695.250,00
				€ 695.250,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 695.250,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 34.762,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 21.686,72
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 6.546,00
	TOTALE DA DECURTARE -€ 62.995,22
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 632.254,78
	arrotondato € 632.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : -10%	€ 569.029,30
	arrotondato € 569.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Attualmente è in essere un contratto di locazione con durata 6+6 a partire dal 10/11/2014 con scadenza naturale al 9/11/2026.

Il canone annuo è di 72.000,00 € corrisposto in 12 rate mensili di 6.000,00 €/cad.

