

Tribunale di Milano

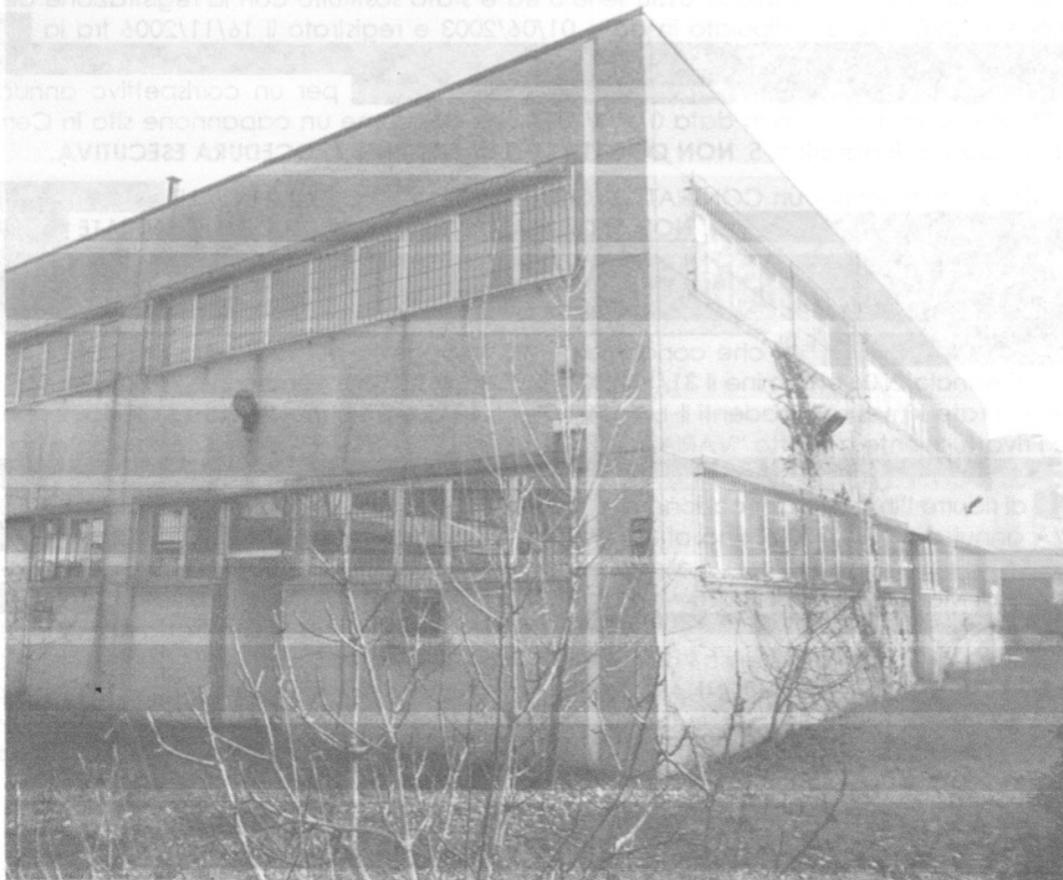
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 368/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cernusco Sul Naviglio (MI) via Nino Besozzi 6



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Capannone**

Bene in Cernusco Sul Naviglio (MI), via Nino Besozzi n. 6

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

Dati Catastali: foglio 12, particella 171, subalterno ----

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/01/2022 alla presenza del Custode nominato avv. Paolo Borlone, lo scrivente [REDACTED] nel corso del quale è stato possibile accedere all'unità staggita: L'immobile risultava libero da persone e da cose.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Si pone a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Vimercate ha comunicato un Contratto Locativo N. 3156 serie 3 ed è stato sostituito con la registrazione della locazione n. 296 serie 3T stipulato in data 01/06/2003 e registrato il 16/11/2006 tra la [REDACTED] per un corrispettivo annuo di € 55.590,00 che risulta risolto in data 07/04/2017 che concerne un capannone sito in Cernusco Sul Naviglio via Ungaretti n. 5 **NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.**

Ci è stato fornito inoltre un CONTRATTO LOCATIVO AD USO COMMERCIALE [REDACTED], **NON SEGNALATOCI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

[REDACTED] che concerne l'unità in oggetto per la durata anni 6+6 con inizio dal 1° Gennaio 2006 e termine il 31/12/2021. Il canone era convenuto in € 70.000 da corrispondere in 4 rate trimestrali scadenti il 1/1-1/4-1/7 e 1/10 di ogni anno. In data 1/07/2009 con Scrittura Privata avente oggetto "VARIAZIONE CANONE LOCAZIONE" veniva concordato tra la [REDACTED] di ridurre l'importo di locazione di € 14.000,00 + IVA trimestrale per un totale di € 56.000,00 + IVA annui dal 01/07/2009 sino al 31/12/2011. Ci è stato fornito un documento, [REDACTED] a che si allega, emesso dalla AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale di Monza e Della Brianza – Ufficio Territoriale di Monza che intimava alla [REDACTED] che "in relazione al Contratto Anno 06 Serie 3T Numero 000142 registrato presso l'Ufficio di Monza 2 per la scadenza 01/01/2009 è stato omesso il VERSAMENTO RATA PLURIENNALE 2009". Per cui venivano richieste imposte, sanzioni pecuniarie ed interessi di mora per un importo di € 956,15. Dalla lettura di tale contratto si evince che tale contratto è scaduto. [REDACTED] non ci ha fornito la disdetta di tale contratto.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 956.000,00

da occupato: NON RICORRE IL CASO

LOTTO 001**capannone**

D7 - fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale.

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO (allegato N. 1: mappa cartografica)**1.1. Descrizione del bene****capannone**

In Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) via Nino Besozzi n. 6: capannone di un piano fuori terra composto al piano terra da un ampio spazio ad uso deposito oltre ad un blocco uffici composto da un ampio locale ad uso ufficio, un bagno con antibagno e un ripostiglio collegati al piano primo soprastante da ascensore e scala interna, da un locale spogliatoio con numero quattro w.c. oltre locale caldaia e locale montacarichi ed al piano primo da un ampio spazio ad uso deposito oltre ad un blocco uffici composto da due locali uso ufficio oltre w.c. collegati al piano terra da ascensore e vano scale, da un locale spogliatoio oltre numero quattro w.c.. Il piano primo è inoltre collegato al piano terra da una scala interna posta approssimativamente in zona centrale dell'ampio spazio ad uso deposito; si accede anche al piano primo direttamente da una scala esterna di sicurezza in aderenza al capannone con accesso dall'area esterna pertinenziale. Al capannone è annessa un'area esterna pertinenziale di proprietà recintata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(come indicato nell'ATTO di PIGNORAMENTO)

A favore di [REDACTED]

NOTA BENE: Si pone a conoscenza che l'ATTUALE DENOMINAZIONE della Società esecutata è [REDACTED] in forza di atto di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco Sul Naviglio come segue:

(allegato N. 2: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

Intestati:

-

proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 12, part. 171, sub. ---**

dati classamento: categoria **D/7**, rendita catastale € 13.851,37

Indirizzo: via NINO BESOZZI n. SC, piano T-1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 protocollo n. MI0791318 in atti del 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 317488.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla dichiarazione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Si pone a conoscenza che catastalmente dovrà essere effettuata una istanza per attribuzione del civico n. 6 in quanto la visura riporta il dato SC (senza civico)

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da Nord ed in senso orario ed in corpo:

- mappale 174 da cui si accede, 55, 433, 102, 53, 528 a chiusura; tutti detti mappali del fg.12.

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

NO

2 DESCRIZIONE DEI BENI (allegato N. 9: Documentazione fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Fascia/zona: periferica posta a nord del tessuto urbano del comune ed in area industriale;

Destinazione: industriale

Tipologia prevalente: Industriale e facente parte del Comparto denominato Zona Industriale di via Verdi

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

Servizi offerti dalla zona: La zona per le sue tipiche caratteristiche industriali non si avvale di servizi. Tuttavia dalla zona, dove è ubicata l'unità staggita, sono raggiungibili il centro storico del Comune distante circa 2 km dove sono ubicati filiali Banche (Banca Popolare di Milano di piazza Gavazzi, della Banca di Credito Cooperativo di piazza unità D'Italia e della Banca Intesa Sanpaolo di piazza Matteotti), negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in gran numero in via Roma, piazza Gavazzi, via Bourdillon, via Carolina Balconi in parte percorribili da soli pedoni e a traffico limitato, gli uffici comunali di via Fratelli Tizzoni con tutti gli uffici utili alla vita della comunità, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Pietro da Cernusco, le farmacie di via Verdi n. 40 a circa 1,5 km. Dalla zona sono agevolmente accessibili i supermercati Carrefour Express di piazza Gavazzi a circa 2 km ed il CONAD SUPERSTORE di via Padre Turolfo mentre un supermercato ESSELUNGA di via San Francesco 30 in territorio di Pioltello a circa 6 km. Inoltre in Comune di Cernusco Sul Naviglio sono presenti numerose scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado tra cui segnaliamo l'ISTITUTO COMPRENSIVO RITA LEVI MONTALCINI che comprende la scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, ed altri ed ulteriori istituti distribuiti in diverse zone del tessuto urbano comunale e comunque in un raggio di 2/4 km

dall'unità staggita. Si annoverano in Comune di Cernusco Sul Naviglio l'ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE STATALE di via Masaccio n. 4 e l'ISTITUTO PROFESSIONALE INDUSTRIA E ARTIGIANATO di via Volta n. 11; Buona la presenza nel territorio di Cernusco Sul Naviglio di luoghi ricettivi tra cui segnaliamo l'importante struttura dell'Hotel FOR YOU a quattro stelle (in prossimità della Strada "Padana Superiore" e numerosi luoghi di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: linee del trasporto pubblico di superficie n. 22-26-27 a poche centinaia di metri che la collegano con molteplici zone del tessuto urbano del Comune. Dalla zona, percorrendo circa 2,5 km, è possibile giungere alla Stazione di Cernusco Sul Naviglio della linea metropolitana M2.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10,0 Km circa dall'innesto di Cascina Gobba della tangenziale est (A51).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio industriale di un piano fuori terra realizzato sull'area con Concessione Edilizia del 1997 e successive varianti a seguito a demolizione di capannone preesistente.

- struttura: telaio costituito da travi e pilastri in calcestruzzo di tipo prefabbricato;
- finiture esterne: pannelli prefabbricati di calcestruzzo dotati di finitura esterna in ghiaietto ed internamente con superficie a fondo cassero;
- accesso del complesso: cancelli di accesso carraio e pedonale in ferro.
- scala interna: da due rampe di scale che collega il blocco uffici e servizi ai piani terra e primo con gradini rivestiti in marmo ed un'altra scala interna ad una rampa in metallo che collega la zona ad uso deposito al piano terra con il piano primo;
- ascensore: è presente un ascensore posizionato nel blocco uffici che collega il piano terra al piano primo soprastante;
- portineria: assente;
- area esterna pertinenziale: risulta pavimentata con blocchetti di cls antisdrucchiolevoli e parte a verde ma attualmente in scarso stato di conservazione e manutenzione;
- recinzione: con muretto e cancellata in ferro e con elementi prefabbricati per la maggior consistenza
- condizioni generali del fabbricato: complessivamente sufficiente.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CAPANNONE

In Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) via Nino Besozzi n. 6: capannone di un piano fuori terra composto al **piano terra** da un ampio spazio ad uso deposito oltre ad un blocco uffici composto da un ampio locale ad uso ufficio, un bagno con antibagno e un ripostiglio collegati al piano primo soprastante da ascensore e scala interna, da un locale spogliatoio con numero quattro w.c. oltre locale caldaia e locale montacarichi ed al **piano primo** da un ampio spazio ad uso deposito oltre ad un blocco uffici composto da due locali uso ufficio oltre w.c. collegati al piano terra da ascensore e vano scale, da un locale spogliatoio oltre numero quattro w.c.. Il piano primo è inoltre collegato al piano terra da una scala interna posta approssimativamente in zona centrale dell'ampio spazio ad uso deposito; si accede anche al piano primo direttamente da una scala esterna di sicurezza in aderenza al capannone con accesso dall'area esterna pertinenziale. Al capannone è annessa un'area esterna pertinenziale di proprietà recintata.

Capannone:

- esposizione: su tutti e quattro lati;
- pareti: della zona uffici ai piani terra e primo in parte intonacati e in parte tinteggiati; nella zona spogliatoi e servizi in ceramica fino all'altezza del filo superiore delle porte di accesso
- pavimenti: in battuto di cemento liscio al piano terra nella zona deposito al piano terra ed in piastrelle di ceramica nelle zone uffici, spogliatoio e servizi al piano terra; in parte in battuto di cemento liscio al piano primo ed in parte con pavimento sopraelevato al piano primo: con pavimento sopraelevato nella zona uffici, in piastrelle di ceramica nella zona spogliatoio e servizi al piano primo. Si denotano nella zona uffici al piano primo un ammaloramento del pavimento seppur limitato presumibilmente a fenomeni di infiltrazione.
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri;
- porta d'accesso pedonale del capannone: in alluminio e vetro fronte accesso (lato nord);
- portoni: sono presenti numero quattro portoni con caratteristiche diverse e disposti ciascuno su ogni lato del perimetro del capannone di cui uno a libro con pannelli sandwich, un secondo sezionale, il terzo in ferro e vetro e il quarto in alluminio e vetro a scorrere;
- porte interne: in legno tamburate cieche nella zona uffici, servizi spogliatoio ai piani terra e primo. Sono presenti porte in metallo REI tagliafuoco agli ingressi degli spazi ad uso ufficio.
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia nella zona ad uso uffici ai piani terra e primo; con canaline a vista nelle zone deposito. E' presente un quadro elettrico disposto in adiacenza alla zona uffici al piano terra;
- impianto idrico: sotto traccia nelle zone servizi;
- impianto termico: autonomo con caldaia allocata in apposito locale con accesso direttamente dall'esterno con porta di accesso REI tagliafuoco e corpi scaldanti costituiti da generatori di aria calda tipo ROBUR nella zona deposito al piano terra e con fan coils al piano primo ad uso deposito. Nelle zone uffici/servizi e nelle zone spogliatoi sono presenti corpi scaldanti del tipo a termosifone. Sono presenti nella zona uffici dei diffusori termo ventilanti del tipo split system alimentati con moto-condensanti ubicate sulla copertura piana;
- acqua calda sanitaria: la caldaia produce anche acqua calda sanitaria;
- servizi igienici: un bagno con anti-bagno al piano terra nella zona uffici dotato di lavabo e water e nell'antibagno di un solo lavello: nel blocco spogliatoio sono presenti quattro w.c. sono dotati uno con lavello e water, due con solo water e uno con solo doccia. Al piano primo: nella zona uffici il servizio è dotato di due lavelli e due w.c. con solo water, nella zona spogliatoio un servizio è dotato di un lavello ed un water, due w.c. con solo water e uno con solo doccia;
- altezza della zona deposito al piano terra; H=3,51 m circa; al piano primo H=3,00 m circa
- condizioni generali dell'unità: in un complessivamente sufficiente stato manutentivo ed in particolare per gli impianti si dovranno verificare l'attuale stato di conservazione e della loro funzionalità dato che il capannone non è utilizzato da alcuni anni.

2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Cernusco Sul Naviglio, nel quale trova collocazione l'unità immobiliare, ha una popolazione di circa 35.000 abitanti ed è situato ad est di Milano e dista, in linea d'aria, circa 12,2 km dal centro del capoluogo lombardo, circa 33,2 km da Bergamo ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Pioltello (da cui dista circa 3,0 km), di Cassina De Pecchi (circa 3 km), di Vimodrone (circa 3 km), di Carugate (3,4 km), di Bussero (circa 4,0 km), di Brugherio (circa 4,5 km), di Vignate (circa 5,0 km) e di Rodano (circa 6,5 km) all'interno di un'area fortemente urbanizzata. Tale Comune è raggiungibile in auto da Milano da Cascina Gobba (uscita della tangenziale Est) percorrendo la strada Provinciale Padana Superiore (ex SS11) e dopo avere attraversato il Comune di Vimodrone si

giunge in territorio di Cernusco Sul Naviglio. In autobus è possibile giungere a Cernusco Sul Naviglio da Milano mediante i pulmann della Società NORD EST TRASPORTI SRL che gestisce il trasporto pubblico extraurbano dell'area Nord-Est il cui capolinea è ubicato in piazza Aspromonte (zona Loreto) e dopo aver transitato per via Palmanova serve il Comune di Cernusco Sul Naviglio proseguendo per il Comune di Gorgonzola e terminando la sua corsa in Comune di Gessate. Il Comune di Cernusco Sul Naviglio si avvale della stazione della linea metropolitana M2 ubicata in via Volta e che lo collega con le stazioni della Centrale di Milano, di Garibaldi e di Cadorna. Il Comune di Cernusco Sul Naviglio fruisce delle linee locali dei bus n. 21-22-23-24-25-26-27 (shuttle) che percorrono il territorio comunale nelle ore di punta della mattina e della sera toccando punti strategici della Comune (Stazione della Metropolitana e Scuole). Il Comune di Cernusco Sul Naviglio è attraversato da una pista ciclabile che costeggia il Naviglio della Martesana e che collega via Melchiorre Gioia con via Padova in Comune di Milano fino a raggiungere il Comune di Casano D'Adda con un percorso di circa 40 km. La zona, in cui è ubicata l'unità staggita, presenta caratteristiche prettamente industriali facendo parte di un comparto denominato ZONA INDUSTRIALE DI VIA G. VERDI posta al confine nord del Comune e decentrata rispetto al nucleo centrale storico del tessuto urbano del Comune in adiacenza al limite territoriale del Comune di Carugate. E' attraversata dall'omonima via Verdi che percorre in direzione Nord-Sud tale comparto e che permette un agevole accesso a zone più centrali del tessuto urbano del Comune. All'esterno di tale zona industriale sono presenti fabbricati residenziali e villette con una edificazione di tipo estensivo. La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed è lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi pubblici. Inoltre si segnala che a circa 5 km è raggiungibile l'importante arteria costituita dalla strada "Padana Superiore" che collega il Comune ad ovest con Milano e percorsa in direzione opposta con le città di Bergamo e Brescia, che risulta funzionale all'attività che in tale comparto si svolge in ordine alla movimentazione delle merci. Si premette che per la sua posizione decentrata e prettamente industriale non fruisce di servizi. Tuttavia dalla zona, dove è ubicata l'unità staggita, sono raggiungibili il centro storico del Comune distante circa 2 km dove sono ubicati filiali Banche (Banca Popolare di Milano di piazza Gavazzi, della Banca di Credito Cooperativo di piazza unità D'Italia e della Banca Intesa Sanpaolo di piazza Matteotti), negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in gran numero in via Roma, piazza Gavazzi, via Bourdillon, via Carolina Balconi in parte percorribili da soli pedoni e a traffico limitato, gli uffici comunali di via Fratelli Tizzoni con tutti gli uffici utili alla vita della comunità, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Pietro da Cernusco, le farmacie di via Verdi n. 40 a circa 1,5 km. Dalla zona sono agevolmente accessibili i supermercati Carrefour Express di piazza Gavazzi a circa 2 km ed il CONAD SUPERSTORE di via Padre Tuoldo mentre un supermercato ESSELUNGA di via San Francesco 30 in territorio di Pioltello a circa 6 km. Inoltre in Comune di Cernusco Sul Naviglio sono presenti numerose scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado tra cui segnaliamo l'ISTITUTO COMPRENSIVO RITA LEVI MONTALCINI che comprende la scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, ed altri ed ulteriori istituti distribuiti in diverse zone del tessuto comunale e comunque in un raggio di 2/4 km ed accessibili. Si annoverano in Comune di Cernusco Sul Naviglio l'ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE STATALE di via Masaccio n. 4 e l'ISTITUTO PROFESSIONALE INDUSTRIA E ARTIGIANATO di via Volta n. 11; Buona la presenza nel territorio di Cernusco Sul Naviglio di strutture ricettive tra cui segnaliamo l'importante struttura dell'Hotel FOR YOU a quattro stelle (in prossimità della Strada "Padana Superiore") e numerosi luoghi di ristoro. L'unità immobiliare presenta tipiche caratteristiche industriali e si accede percorrendo in territorio di Cernusco Sul Naviglio la via Verdi, di cui via Besozzi è una trasversale; In zona dove è ubicato il capannone sono presenti fabbricati industriali con annesso palazzine uffici di varie dimensioni e con diverse tipologie costruttive. Si accede al capannone dal civico 6 di via Besozzi tramite un cancello di accesso carraio e pedonale e dopo aver percorso un tratto di area pavimentata si giunge all'ingresso del capannone che permette di accedere agli uffici e all'ampio spazio ad uso deposito al piano terra. E' possibile l'accesso al piano primo dalle scale di collegamento e dall'ascensore oppure da una scala interna posizionata nell'ampia area de-

posito ad unica rampa. L'unità presenta una superficie lorda commerciale al **piano terra** di 640 mq. comprensiva di locale caldaia e locale montacarichi oltre 95 mq circa di uffici e bagno, ripostiglio e scala di collegamento e vano ascensore con il piano primo e 33 mq circa di locale spogliatoio e servizi ed al piano primo di mq. 640 mq circa di oltre a 95 mq circa di uffici, servizi, vano scale e vano ascensore e 33 mq circa di spogliatoio e servizi oltre a 1253 mq circa di area esterna pertinenziale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Il capannone risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica con Codice Identificativo 15070-000088/13 redatto dal soggetto certificatore ██████████ registrato il 21/02/2013 e valido fino al 21/12/2023, classe Energetica "G" con fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale pari a 89,36 kWh/m²a.

(allegato N. 3: Attestato di Certificazione Energetica)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Ci è stato fornito dal ██████████ la Dichiarazione di Conformità dell'impianto termoidraulico installato datato 23/10/1998.

(allegato N. 4: Dichiarazione di conformità)

2.7. Certificazione di idoneità statica

Non necessita

Si precisa che non è stato possibile verificare nè l'eventuale presenza di Eternit sulla copertura, né l'eventuale presenza di elementi tossici presenti nell'area esterna pertinenziale che richiedano una possibile bonifica del terreno.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/01/2022 alla presenza del Custode nominato avv. Paolo Bqrone, lo scrivente ed il ██████████ nel corso del quale è stato possibile accedere all'unità staggita: L'immobile risultava libero da persone e da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno

Si pone a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Vimercate ha comunicato un Contratto Locativo N. 3156 serie 3 ed è stato sostituito con la registrazione della locazione n. 296 serie 3T stipulato in data 01/06/2003 e registrato il 16/11/2006

per un corrispettivo annuo di € 55.590,00 che risulta risolto in data 07/04/2017 che concerne un capannone sito in Cernusco Sul Naviglio via Ungaretti n. 5 **NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.**

Ci è stato fornito inoltre un CONTRATTO LOCATIVO AD USO COMMERCIALE **NON SEGNALATOCI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE** stipulato in data 01/01/2006 e registrato al n. 142 serie 3T della durata dal 01/01/2006 al 31/12/2011 tra la

che concerne l'unità in oggetto per la durata anni 6+6 con inizio dal 1° Gennaio 2006 e termine il 31/12/2021. Il canone era convenuto in € 70.000 da corrispondere in 4 rate trimestrali scadenti il 1/1-1/4-1/7 e 1/10 di ogni anno. In data 1/07/2009 con Scrittura Privata avente oggetto "VARIAZIONE CANONE LOCAZIONE" veniva concordato tra la di ridurre l'importo di locazione di € 14.000,00 + IVA trimestrale per un totale di € 56.000,00 + IVA annui dal 01/07/2009 sino al 31/12/2011. Ci è stato fornito un documento, emesso dalla AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale di Monza e Della Brianza – Ufficio Territoriale di Monza che intimava alla che "in relazione al Contratto Anno 06 Serie 3T Numero 000142 registrato presso l'Ufficio di Monza 2 per la scadenza 01/01/2009 è stato omesso il VERSAMENTO RATA PLURIENNALE 2009". Per cui venivano richieste imposte, sanzioni pecuniarie ed interessi di mora per un importo di € 956,15. Dalla lettura di tale contratto si evince che tale contratto è scaduto. Lo stesso non ci ha fornito la disdetta di tale contratto.

(allegato N. 5: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate)

4 PROVENIENZA**4.1. Attuale proprietaria**

-Al ventennio l'unità era di proprietà di

In forza di

dalla

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Cernusco Sul Naviglio con scheda di denuncia catastale presentata all'U.T.E. di Milano in data 14/07/1979 al n. 30204.

(allegato N. 6: Atto di provenienza)

NOTA BENE: Si pone a conoscenza che con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a rogito del Notaio dott. Bruno Leonardo Trotta - Monza, stipulata in data 11/01/2007 ai nn.103453/12546 si è rilevata la **TRASFORMAZIONE DELLA SOCIETA'** da

trascritta in

ATTUALE DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA'.**4.2. Precedenti proprietari**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa Annalisa Boschetti- Milano con studio in Milano, alla data del 22/06/2021 e successiva rettifica, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 2^a e al Catasto di via Manin 27, alla data del 10/11/2021, 18/11/2021, 01/12/2021 e 28/01/2022 si evince:

(allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

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

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta l'08/11/2006 ai nn. **170323/42183** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a rogito Notaio dott. Leonardo Bruno Trotta in data 02/11/2006 rep. 91385/6741, a favore di

contro

Importo ipoteca: €
2.000.000 di cui € 1.000.000 di capitale, durata 20 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Cernusco Sul Naviglio al fg. 12 mappale 171.

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/03/2021 rep. 2183 - Autorità emittente: UNEP C/O CORTE APPELLO DI MILA
NO) [redacted] contro [redacted]

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Cernusco Sul Naviglio al fg. 12 mappale 171 oltre che su altri beni che sono stati indicati di proprietà del [redacted] di cui alcuni pro quota di 1/1 ed altri pro quota di 1/2 tutti siti in Comune di Cernusco Sul Naviglio.

Altre trascrizioni

5.3. Eventuali note/osservazioni
.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

poiché per raggiungere l'accesso del capannone e per utilizzare il capannone non sono presenti barriere architettoniche che ne limitano l'impiego. E' inoltre presente un ascensore interno all'unità che collega le zone uffici e servizi ai piani terra e primo che per dimensioni è fruibile da portatori di handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Cernusco Sul Naviglio è dotato di PGT approvato con delibera di C.C. N° 85 del 29/10/2010 e pubblicato sul BURL in data 11/05/2011 al N. 19. E' stata definitivamente approvata la 1^ VARIANTE con Delibera N. 89 del Consiglio Comunale del 19/12/2013 e pubblicato al BURL N. 7 in data 12/02/2014. Con delibera di Giunta Comunale N. 175 in data 19/06/2019 è stato avviato il procedimento per la Redazione della 2^ VARIANTE agli atti del PGT. L'area in cui ricade il fabbricato è azionata in area "A7 industriale" normata dall'art. 40 del Piano Delle Regole.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

L'**attuale capannone** è stato realizzato nel 1997 demolendo l'**originario** capannone realizzato alla fine degli anni '60

-Pratiche edilizie concernenti l'originario fabbricato industriale

-LICENZA DI COSTRUZIONE N. 1969 N. 715 del 05/03/1968 per "costruzione di laboratorio elettriche e recinzione"

-CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA N. 663/1/D in data 27/06/1991 ai sensi della Legge 47/85 e successive integrazioni per le "opere eseguite e specificate nella richiesta di condono edilizio N. 31417.

E' stato rilasciato il **CERTIFICATO di AGIBILITA' IN SANATORIA** relativo alla Pratica di Condono N. 663/1/d in data 27/06/1991

-Pratiche edilizie concernenti l'ATTUALE CAPANNONE sorto sulla demolizione del capannone preesistente:

-CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/97 rilasciata in data 09/06/1997 alla [REDACTED] per "demolizione e nuova costruzione ad uso produttivo".

-CONCESSIONE EDILIZIA N. 147/97 rilasciata in data 18/11/1997 per **VARIANTE A SANATORIA** alla Concessione Edilizia N. 65/97 alla [REDACTED]

-CONCESSIONE EDILIZIA N. 74/98 rilasciata in data 23/04/1998 per **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla C.E. N. 65/97 alla [REDACTED].

-D.I.A. presentata in data 10/03/2006 al N. 14845 di protocollo dalla Società [REDACTED] per "modifica apertura in facciata; trasformazione di alcune finestre in porta-finestre, in alluminio anodizzato come le preesistenti (al piano primo del capannone".

Per tale pratica edilizia è stata presentata Dichiarazione di Fine Lavori e Collaudo dei Lavori presentata in data 25/06/2007 al N. 34755 di protocollo.

-D.I.A. presentata in data 24/11/2008 al N. 71281 di protocollo dalla Società [REDACTED] per "modifica apertura in facciata; creazione nuova porta necessaria come uscita di sicurezza prevista dal parere conformità antincendio W.F. La nuova porta sul prospetto ovest sarà dotata all'interno di regolare maniglione antipanico, con apertura verso l'esterno, sul cortile interno.

Tale pratica edilizia è stata integrata in data 16/01/2009 al N. 2507 di protocollo.

Per tale pratica edilizia non è stato reperito nel fascicolo del fabbricato sia la Dichiarazione di Fine

Lavoro sia il Collaudo dei lavori.

- **AGIBILITA'**

Si pone a conoscenza che dalla visura del fascicolo del fabbricato non è stato reperito alcun documento che concerni la richiesta ed il rilascio dell'Agibilità.

(allegato N. 8: Pratiche Edilizie e disegni di progetto)

7.2. Conformità edilizia: NO

Al sopralluogo il capannone industriale **non risultava conforme** alla planimetria di progetto dell'ultima pratica Edilizia (D.I.A. in data 24/11/2008 al N. 71281) depositata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco Sul Naviglio.

-nella zona uffici al piano terra è stato demolito un tramezzo interno che divideva tale zona in due locali contrariamente a quanto rappresentato sulle tavole di progetto;

-inoltre sono stati tamponati gli accessi con un unico tavolato dalla parte del corridoio di tale zona ed è stato realizzato un unico accesso a tale zona, direttamente dalla zona deposito, contrariamente a quanto rappresentato sulle tavole di progetto;

Al piano primo, nella zona deposito, in corrispondenza della scala interna di accesso dal piano terra al piano primo, è stata realizzata una struttura in muratura di protezione di tale scala dalla zona circostante a deposito che non risulta rappresentata sulla tavola di progetto;

Pertanto si ritiene che il futuro aggiudicatario, servendosi di un tecnico di sua fiducia e verificando la compatibilità delle difformità evidenziate alle normative vigenti dovrà predisporre una pratica edilizia a sanatoria per legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile **con un costo stimato per oneri professionali e sanzione forfettariamente indicati in € 4.000.**

Costi stimati: € 4.000,00.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo il capannone staggito **non risultava conforme** alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

-nella zona uffici al piano terra è stato demolito un tramezzo interno che divideva tale zona in due locali contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

-inoltre sono stati tamponati gli accessi con un unico tavolato dalla parte del corridoio di tale zona ed è stato realizzato un unico accesso a tale zona, direttamente dalla zona deposito, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Inoltre non è rappresentata sulla planimetria catastale la porta di accesso REI tagliafuoco posta sul lato ovest del capannone con accesso dall'area di pertinenza.

Pertanto dopo la presentazione della pratica edilizia a sanatoria dovrà essere presentata, da parte di un Tecnico abilitato, una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa con un costo stimato in € 2.000

Costi stimati: € 2.000

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 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
deposito p. T	mq.	640,0	100%	640,0
zona uffici/ servizi p. T	mq.	95,0	110%	104,5
spogliatoio/ servizi p. T	mq.	33,0	110%	36,3
deposito p. 1°	mq.	640,0	100%	640,0
uffici/ servizi p. 1°	mq.	95,0	110%	104,5
spogliatoio/ servizi p. 1°	mq.	33,0	110%	36,3
area esterna	mq.	1.253,0	10%	125,3
		2.789,0		1.686,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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 estimati-

va, 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Cernusco Sul Naviglio

Fascia/Zona: Periferica/Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

-Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Posizione/zona: Centro ADUA- DA VINCI - MOLINETTO

-Destinazione: capannoni tipici

Valore minimo €/mq 474/ medio: €/mq 578/ massimo: €/mq 682

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
capannone	D7	1.686,9	€ 600,00	€ 1.012.140,00

€ 1.012.140,00

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	€ 1.012.140,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 50.607,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 955.533,00
arrotondato	€ 956.000,00
Non risultano registrati contratti di locazione	
Decurtazione per stato occupativo: Non ricorre il caso	€ 0,00

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

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: identificazione vano cantina (vedasi par. 7.3 – conformità catastale)

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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 posta ordinaria.

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 li: 18/02/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Attestato di Certificazione Energetica
- 4) Certificato di Conformità dell'impianto termoidraulico
- 5) Comunicazione Agenzia Entrate
- 6) Atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Pratiche edilizie, disegni di progetto
- 9) Documentazione fotografica dell'immobile