



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 509/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Fiorilde Ricioppo

Procedente: **Intesa Sanpaolo S.p.A.**

Esecutata

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Vignate (MI),
Via Toscana n. 34/40



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20080 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323
Telefono 02/24167288 - Fax 02/93664076 - Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

CORPO A (CAPANNONE AI PIANI T-1 E ANNESSA AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Capannone ad uso industriale (catastale D/1 - Opificio) ai piani terra e primo sottotetto con annessa area cortilizia pertinenziale, sito in Comune di Vignate (MI), Via Toscana n. 34/40; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- Piano terra: ingresso/reception, 5 locali ad uso ufficio, disimpegni, gruppo servizi composto da 2 antibagni e 4 servizi, ripostiglio, scala interna di accesso al piano primo sottotetto, locale caldaia, ampio locale ad uso laboratorio, altro gruppo servizi dotato di: ingresso, spogliatoio e zona doccia, antibagno e 3 servizi, locale centrale termica; all'unità immobiliare è annessa ampia area cortilizia pertinenziale;

- Piano primo sottotetto: ampio locale uso magazzino.

L'unità immobiliare ai piani terra e primo sottotetto, con l'annessa area esterna pertinenziale, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 1.673,00 e una superficie commerciale complessiva (omogeneizzata) di circa mq. 1.212,00.

DATI CATASTALI:

foglio 3, particella 83, graffata con mappale 124, subalterno 717, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 6.530,00, Via Toscana n. 34/40, piano: T-1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.**

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 608.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 517.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 01/09/2020 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 03/09/2020 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



LOTTO UNICO

Corpo A – Capannone industriale e annessa area esterna pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**CORPO A (CAPANNONE AI PIANI T-1 E ANNESSA AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE)****1.1. Descrizione dei beni**

Capannone ad uso industriale (catastale D/1 - Opificio) ai piani terra e primo sottotetto con annessa area cortilizia pertinenziale, sito in Comune di Vignate (MI), Via Toscana n. 34/40; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- Piano terra: ingresso/reception, 5 locali ad uso ufficio, disimpegni, gruppo servizi composto da 2 antibagni e 4 servizi, ripostiglio, scala interna di accesso al piano primo sottotetto, locale caldaia, ampio locale ad uso laboratorio, altro gruppo servizi dotato di: ingresso, spogliatoio e zona doccia, antibagno e 3 servizi, locale centrale termica; all'unità immobiliare è annessa ampia area cortilizia pertinenziale;

- Piano primo sottotetto: ampio locale uso magazzino.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vignate (MI), alla data del 04/09/2020, come segue:

Intestazione **[REDACTED]** proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 3, particella 83, graffata con mappale 124, subalterno 717, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 6.530,00, Via Toscana n. 34/40, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 30/11/2009 protocollo n. MI1090710 in atti dal 30/11/2009, div. dist. cambio d'uso e divisione (n. 231762.1/2009), con contestuale soppressione del precedente subalterno 714 a formazione dell'attuale subalterno 717;
- variazione del 29/01/2009 protocollo n. MI0120361 in atti dal 16/02/2009, istanza n. 69053.1/2009, (annotazioni: aggiunta della superficie – come da docfa n. 326768/99);
- variazione toponomastica del 29/01/2009 protocollo n. MI0069103 in atti dal 29/01/2009, variazione di toponomastica (n. 69053.1/2009) (annotazioni: rettifica del piano come da scheda planimetrica – istanza n. 69053/09);
- frazionamento e fusione del 21/10/1999 in atti dal 21/10/1999 (n. 326768.1/1999), con soppressione dei precedenti subalterni 709, 712 e 713.

1.4. Coerenze – in un sol corpo - in contorno da Nord in senso orario

Cortile di terzi al mappale 169, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, Via Toscana, Via Puglia, altra unità immobiliare, cortile di terzi al mappale 125, cortile di terzi al mappale 41.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Vignate (MI)

Fascia/zona: Centrale - LOCALITA' MALPAGA

Tipologia prevalente: piccole/medie industrie/laboratori

Destinazione: industriale

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

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è ubicato in prossimità della SP 103 Nuova Cassanese, di collegamento sia all'innesto della A58 distante circa 3,5 km, sia all'innesto della Tangenziale Est di Milano distante circa 9,0 Km, i quali convergono in tutte le direzioni autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobili pignorate sono parte integrante di un complesso immobiliare industriale in Vignate (MI), Frazione Malpaga, posto ad angolo tra la Via Puglia e la Via Toscana, con accesso pedonale principale dalla Via Toscana al n. 40 ed accesso pedonale e carraio, sia dalla Via Toscana, sia dall'interno dell'area cortilizia comune del complesso immobiliare industriale.

Descrizione sommaria del capannone:

Il capannone ad uso industriale al piano terra, è costituito da un corpo uffici e gruppo servizi, posto ad angolo delle suddette Vie di cui sopra, nonché, da un corpo ampio destinato a laboratorio e da un gruppo servizi/spogliatoi posto a Nord del laboratorio, oltre ai due locali tecnici, di cui, il locale caldaia avente accesso dall'area cortilizia interna e posto adiacente e di servizio al gruppo uffici-servizi, nonché, il locale centrale termica di servizio al laboratorio e ai servizi, avente accesso sempre dall'area cortilizia, posto adiacente agli stessi.

Il capannone è fornito di un piano primo sottotetto destinato a magazzino, avente accesso da una scala interna posta nel gruppo uffici e servizi, occupando la stessa superficie del piano sottostante ma con altezze inferiori e a decrescere sui lati Est/Ovest.

Al capannone è annessa un'area cortilizia esterna pertinenziale, posta all'interno dell'area cortilizia comune, adibita a scarico/carico delle merci.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti esterni in CLS blocchi cavi;
- facciate esterne su Via Toscana e Via Puglia: le facciate si presentano con gli stessi elementi in CLS al rustico di cui sopra e sono parzialmente verniciate sulla Via Toscana;
- facciate esterne su prospetto dell'area cortilizia: le facciate si presentano con gli stessi elementi in CLS al rustico di cui sopra;
- accesso principale su Via Toscana: l'accesso principale del gruppo uffici è costituito da una porta a due ante in legno e vetro blindata;
- serramenti esterni, protezioni e manufatti su Via Toscana e Via Puglia: i serramenti del gruppo uffici e del magazzino sono in alluminio colore bronzo con avvolgibili in pvc e protetti da griglie in ferro;
sulla stessa facciata di Via Toscana, nella facciata del laboratorio, sono presenti porzioni di vetrocemento intervallate dalle campate, nonché, si descrive che l'ampio portone carraio/pedonale è in acciaio zincato/altro materiale e munito di protezione superiore;
- serramenti esterni, protezioni e manufatti su prospetto interno: la facciata si presenta con vetri tipo U-GLASS per tutte le campate; i serramenti dei due portoni pedonali/carrai e dei due locali destinati a centrale termica e caldaia sono in alluminio colore bronzo;



- serramenti esterni campata centrale laboratorio: il laboratorio si presenta con una campata centrale di copertura in elevazione tipo SHED, fornita di elementi vetrati in parte apribili;
- copertura dell'intero capannone: la copertura è costituita da pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato e vibrato, "Predalles" e manto di copertura costituito da pannelli sandwich in acciaio preverniciato con all'interno poliuretano espanso ad alta densità;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Capannone ad uso industriale (catastale D/1 - Opificio) ai piani terra e primo sottotetto con annessa area cortilizia pertinenziale, sito in Comune di Vignate (MI), Via Toscana n. 34/40; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- Piano terra: ingresso/reception, 5 locali ad uso ufficio, disimpegni, gruppo servizi composto da 2 antibagni e 4 servizi, ripostiglio, scala interna di accesso al piano primo sottotetto, locale caldaia, ampio locale ad uso laboratorio, altro gruppo servizi dotato di: ingresso, spogliatoio e zona doccia, antibagno e 3 servizi, locale centrale termica; all'unità immobiliare è annessa ampia area cortilizia pertinenziale;

- Piano primo sottotetto: ampio locale uso magazzino.

Al piano terra:

- porte interne uffici, bussola d'ingresso e gruppi servizi: tipo a battente in alluminio colore bronzo e pannelli centrali ciechi e/o vetro per gli uffici;
- pareti interne: uffici e gruppi servizi: in muratura (laterizio);
- pareti: normalmente tinteggiate per il gruppo uffici, gruppi servizi e locali tecnici;
- pavimenti: per tutti i locali in piastrelle di ceramica, compreso il capannone e i gruppi servizi, eccetto il ripostiglio del gruppo uffici;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il gruppo servizi;
- scala interna: in muratura con gradini in marmo;
- impianto elettrico gruppo uffici e gruppo servizi: sotto traccia e in parte con quadri elettrici a vista;
- impianto elettrico capannone: a vista con diversi quadri elettrici di comando;
- impianti idrici: sotto traccia per il gruppo uffici e per i due gruppi servizi;
- impianti termici gruppo uffici e del gruppo servizi: riscaldamento autonomo con locale caldaia indipendente: tipo "fancoil" per il gruppo uffici e termosifoni per il gruppo servizi; nel servizio: la produzione dell'energia è fornita dal gas metano;
- impianti termici gruppo capannone e gruppo servizi: riscaldamento autonomo con locale centrale termica indipendente: per il capannone sono presenti due impianti ad acqua con produzione aria a soffitto e un impianto ad acqua con strisce a soffitto, oltre un impianto separato per il gruppo servizi a termosifoni; la produzione dell'energia è fornita dal gas metano;
- accessori gruppo servizio - uffici: due antibagni con lavabo, due servizi con wc e bidet e due servizi con wc e lavabo, non è presente il servizio per disabili;
- accessori gruppo servizio - capannone: spogliatoio con una doccia, antibagno con due lavabi e servizi con turca wc, non è presente un servizio per disabili;
- controsoffitti: presenti nel gruppo uffici per alloggiamento impianti;
- altezza dei locali gruppo uffici e per i gruppi servizi: cm 278 circa ed altezza variabile per il gruppo servizi del capannone; il capannone presenta altezze variabili: cm 550/614/820;
- condizioni generali: discrete/buone: il capannone è stato ristrutturato completamente nel corso degli anni per l'attività svolta, compresa l'impiantistica generale, altresì, è stata sostituita completamente la copertura del capannone nell'anno 2009.



Al piano primo sottotetto:

- porta d'accesso corpo scala: porta in alluminio colore bronzo e pannelli centrali;
- infissi esterni ed interni: in alluminio colore bronzo e vetro;
- struttura e pavimento: la struttura a pavimento risulta a gradoni con rivestimento per tutto il locale in coque;
- locale tecnico: completamente al rustico;
- pareti: in muratura intonacate e imbiancate;
- impianto elettrico: a vista con corpi illuminanti e quadri elettrici;
- altezza del locale: il piano primo adibito a magazzino presenta altezze variabili: di circa cm. 220/290/480;
- condizioni generali: discrete/buone.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare oggetto della procedura Non è fornita di valido attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione dei beni**

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto nelle date 25/09/2020 (sopralluogo preliminare) e 14/10/2020 (rilievo), alla presenza del Custode Giudiziario nominato, nella persona delegata del Dott. Scotti, nonché con l'ausilio di un collaboratore di fiducia del CTU, in ordine all'effettuazione dell'articolato e complesso rilievo dello stato di fatto dei luoghi, come da apposita istanza al G.E. di richiesta, depositata telematicamente presso la Cancelleria in data 01/10/2020, e vistata di autorizzazione del G.E. in data 05/10/2020.

Lo scrivente è stato ricevuto dal [REDACTED] eseguita, che si è dimostrato collaborativo. In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 08/10/2020 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 06/07/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 07/09/2020 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:



4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita (in esercizio del diritto di riscatto di leasing) dal Notaio Cesare Mascheroni, in data 06/02/2009, ai nn. 4335/2561 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/02/2009 ai nn. R.G./R.P. 16028/9079, la [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] i beni immobili oggetto della procedura e di stima (identificati con il precedente subalterno catastale), **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera**, trattandosi di trasferimento di immobili conseguente all'esercizio del diritto di riscatto relativo al già sussistente contratto di locazione finanziaria tra le parti.

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso il Notaio rogante.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 07/09/2020, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella certificazione notarile agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 06/07/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 07/09/2020 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 18/02/2009**, ai nn. R.G. e R.P. 16029/3150, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 250.000,00, per un totale in Euro 500.000,00, a favore di: **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta in data 31/10/2017**, ai nn. R.G. e R.P. 131015/24333, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale in Euro 178.353,67, per un totale in Euro 356.707,34, a favore di: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/10/2018**, ai nn. R.G. e R.P. 135565/24990, derivante da decreto ingiuntivo, capitale in Euro 227.937,23, per un totale in Euro 309.327,53, a favore di: **MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 01/07/2020**, ai nn. R.G. e R.P. 66876/41194, a favore di: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, contro: [REDACTED]



per il diritto di proprietà, per la quota intera;

Sintesi della Sezione D della nota: atto di precetto notificato in data 16/01/2020 per euro 299.933,71 oltre le spese.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 07/09/2020, e rispetto alla certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio D'Ambrosio, Geom. Marzio D'Ambrosio, con sede in Inzago (MI), via Pilastrello n. 40, che, a mezzo mail in data 14/10/2020, ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 852,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.700,00 (biennio approx)

Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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

Non conosciuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Vignate (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 07/10/2020, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

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

ATTI DI FABBRICA: Fascicolo per Nuova Costruzione – Pratica n. 437/1968:

- Licenza Edilizia, pratica n. 437, datata 18/06/1968, per la costruzione di: capannoni industriali, in Via Strada Provinciale n. 103;



- **Concessione Variante tecnica al progetto originario di cui alla Licenza n. 437/1968, rilasciata dal Comune di Vignate in data 05/04/1970**, (Seduta Comunale del 24/04/1970 n. 20) (e relativa domanda datata 10/10/1968, prot. N. 4221 del 12/10/1968);
- **Autorizzazione di Abitabilità di edifici, n. 437, datata 18/06/1970**;

SUCCESSIVE MODIFICHE: Fascicolo per concessioni di edificazione – Pratica n. 9/85:

- **Concessione Edilizia, pratica n. 9/85, datata 13/02/1985**, per: opere varie di ristrutturazione, ad uso industriale – lavorazione impianti elettrici, in via Toscana n. 35, foglio 3, mappali 83/85/86/41, eliminazione di serrande metalliche, e loro sostituzione con serramenti di alluminio, creazione servizi igienici, (e relativa Richiesta datata 30/01/1985 prot. N. 751);
- **Comunicazione del 30/07/1985 di inizio lavori in data 27/07/1985**;
- **Autorizzazione Varianti interne ed esterne alla concessione edilizia n. 9/85, datata 05/12/1985**, (e relativa Richiesta datata 06/11/1985 prot. N. 7767);

SUCCESSIVE MODIFICHE: Pratica Edilizia 2009/D/48:

- **D.I.A., prot. S.U.Imprese Est Milanese N. 542 del 19/05/2009, prot. Comune Vignate n. 8154 del 26/05/2009**, per: manutenzione straordinaria della copertura costituita da lastre di fibrocemento contenente amianto, in Via Toscana n. 34/38/40, foglio 3, mappale 83 parte;
- **Attestazione Comunale ex art. 42, comma 10, Legge Regionale n. 12/2005, datata 30/06/2009, di avvenuta conclusione del procedimento** (rif. Pratica prot. N. 8154 del 26/05/2009 e integrazione prot. N. 9712 del 25/06/2009);
- **Comunicazione del 30/07/2009 prot. N. 11364 di inizio lavori in data 03/08/2009**;

SUCCESSIVE MODIFICHE: Pratica Edilizia 2009/D/91:

- **D.I.A., prot. S.U.Imprese Est Milanese N. 1037 del 29/10/2009, prot. Comune Vignate n. 15843 del 09/11/2009**, per: suddivisione U.I. a mezzo della cessione del locale refettorio dalla Ditta [redacted] Toscana n. 34/38/40, foglio 3, mappale 83 parte, chiusura vano porta verso l [redacted] d apertura vano porta verso la [redacted] restauro e risanamento conservativo;
- **Comunicazione del 17/11/2009 prot. N. 16225 di inizio lavori in data 29/11/2009**;
- **Comunicazione del 21/10/2010 prot. N. 14606 di ultimazione lavori in data 19/10/2010**, con l'indicazione per cui, data la modesta entità delle opere in progetto non si procederà alla richiesta del certificato di agibilità.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, nonché, dall'analisi accurata delle molteplici pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune predetto, ovvero, dalla comparazione delle stesse, delle planimetrie catastale e Comunali acquisite, con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo accurato effettuato, lo stato di fatto risulta parzialmente conforme sia alla scheda planimetrica catastale attuale sia alle planimetrie Comunali acquisite, ovvero, risultano delle piccole difformità e come di seguito descritte in sintesi:**

La prima difformità riscontrata al piano terra risulta riconducibile ai due locali del gruppo uffici comunicanti esposti ad Ovest e adiacenti alla proprietà di terzi, ovvero, i due locali allo stato di fatto risultano divisi da una parete mobile (armadio) e non da una parete in muratura come descritta nelle planimetrie Comunali e catastale; la seconda difformità riscontrata è riconducibile ad una parete dello spogliatoio del gruppo servizi del capannone, ovvero, la parete risulta allo stato di fatto allineata alla dimensione/lunghezza del



disimpegno di ingresso, inoltre, allo stato di fatto l'accesso al refettorio non risulta, precisando che nelle ultime planimetrie Comunali e catastale si riscontra ancora l'accesso al refettorio, ceduto comunque e come da presentazione delle planimetrie ed ultima comunicazione della Proprietà con timbro del Comune di Vignate (MI) in data 17 Novembre 2009.

Per quanto concerne le planimetrie catastali a suo tempo presentate in data 30/11/2009, l'esperto osserva che non sono state riportate le altezze specifiche dei locali, ovvero, sono assenti le proiezioni dei solai e dei salti di quota, sia al piano terra sia al piano primo.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, anche se non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale presentazione della relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e del contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali richieste.

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastale, Comunali e il rilievo planimetrico accurato effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie e calcolate convenzionalmente in quota opportuna (omogeneizzate) (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), precisando che le superfici sono state calcolate per destinazioni d'uso necessariamente, indipendentemente dalla valutazione successiva, la quale considera l'opificio industriale nel suo complesso e come successivamente descritto nella valutazione di stima:

Unità immobiliare D/1 - Opificio

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici P.T.	mq.	310,00	100%	310,00
Laboratorio P.T.	mq.	699,00	100%	699,00
Locali tecnici P.T.	mq.	23,00	50%	11,50
Magazzino P. 1°	mq.	287,00	50%	143,50
Locali tecnici P.1°	mq.	19,00	50%	9,50
Area est. fino mq. 25,00	mq.	25,00	30%	7,50
Area est. oltre mq. 25,00	mq.	310,00	10%	31,00
Totale	mq.	1.673,00		1.212,00



9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione dell'attività industriale nel quartiere, evidenziando inoltre che la frazione di Malpaga di Vignate (MI) insiste in un'area dove le attività industriali presenti sono parte integrante e di supporto allo stesso compendio immobiliare industriale; si descrive inoltre che i beni immobili sono in prossimità alle Vie ad alta percorribilità, conseguentemente si espone che godono al tempo stesso di condizioni di buona appetibilità.

- Per quanto concerne il fabbricato all'esterno e lo stato di manutenzione generale dei materiali impiegati su tutte le facciate e della complessiva area di proprietà, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio discreto/buono e dotato di materiali di media/buona fattura.

- In merito alla tipologia e allo stato manutentivo all'interno dell'unità immobiliare industriale, evidenziando la buona consistenza di tutte le destinazioni d'uso primarie nel capannone (uffici, laboratorio e servizi), nonché, la tipologia ed esposizione dei locali, altresì, la sussistenza del magazzino al piano primo e dell'annessa ampia area esterna pertinenziale per il carico e scarico merci, lo scrivente ritiene di assegnare un giudizio discreto/buono per quanto concerne le condizioni di manutenzione generale e dei materiali impiegati, confermando quanto già esposto al capitolo specifico.

- L'esperto ritiene di evidenziare nuovamente che **l'intero capannone è stato oggetto di varie ristrutturazioni nel corso degli anni** per l'attività svolta, **compresa l'impiantistica generale**, altresì, si rende noto che **l'intera copertura è stata oggetto della rimozione delle lastre in fibrocemento contenente amianto (in riferimento alla pratica edilizia n. 541 del 19/05/2009) per la successiva posa di nuova copertura**, ovvero, tali esecuzioni, a giudizio dell'esperto, sostengono nel caso in questione, **un marcato minore deprezzamento in relazione alla vetustà stessa dell'immobile.**

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

- Conseguentemente, dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, caratteristiche tipologiche, consistenza e materiali impiegati, esposizione dei locali, presenza di magazzino e di annessa area esterna pertinenziale, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare, e nello specifico, il polo industriale (località Malpaga) in Vignate (MI), ovvero, Via Toscana e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili.



- In tal senso sono state svolte delle ricerche conoscitive presso tecnici operanti nel settore immobiliare nell'area specifica consultando, nel contempo, precedenti atti di riferimento.
- Dalle indagini svolte è emerso che il mercato immobiliare per cespiti simili è piuttosto nutrito nell'area circostante in quanto area di non recente formazione, accresciutasi profondamente con gli anni e attualmente gravata dalla crisi economica, dalla riduzione del mercato e dalla mancanza di lavoro. Ciò determina, nella zona industriale di Malpaga, la presenza di numerosi manufatti a destinazione industriale posti in vendita o in affitto delle dimensioni simili a quelle dell'opificio in oggetto e, conseguentemente, si è potuto far riferimento a prezzi stimati in sede di compravendita o affitto.
- Inoltre, l'esperto ritiene di evidenziare che la buona consistenza delle destinazioni d'uso, permette certamente un'ampia scelta di eventuali modifiche future dell'uso del capannone in oggetto, ovvero, ne potenzia l'appetibilità sia per le notevoli possibilità di trasformazione, sia per la vicinanza del collegamento, quasi diretto, con l'asse della SP103 Cassanese.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Vignate (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, in relazione al calcolo delle superfici commerciali, **già decurtate delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 550,00/mq.** per quanto riguarda le destinazioni d'uso primarie del capannone al piano terra e in **€ 400,00/mq.** per quanto riguarda il magazzino e i locali tecnici al piano primo.

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Uffici	piano T	310,00	€ 550,00	€ 170.500,00
Laboratorio	piano T	699,00	€ 550,00	€ 384.450,00
Locali tecnici	piano T	11,50	€ 550,00	€ 6.325,00
Magazzino	piano 1°	143,50	€ 400,00	€ 57.400,00
Locali tecnici	piano 1°	9,50	€ 400,00	€ 3.800,00
Area esterna	piano T	38,50	€ 550,00	€ 21.175,00
Totale		1.212,00		€ 643.650,00
Totale arrotondato				€ 644.000,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 644.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 32.200,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 1.700,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 608.100,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 608.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 608.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 517.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: CAPANNONE E ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI
PREZZO BASE D'ASTA **€ 608.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili **Non locati**.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, **si può con certezza dedurre che il complesso industriale allo stato attuale**, al piano terra e primo sottotetto, con l'annessa area cortilizia pertinenziale, tenendo comunque conto degli accessi indipendenti, in ogni caso, non ha le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per la divisione in più lotti, in ordine alla futura vendita giudiziaria, in quanto tutte le destinazioni d'uso al piano terra e primo sono state



ristrutturate in relazione all'attività svolta, ovvero, allo stato attuale, risultano complementari nel modo più omogeneo, inoltre, il magazzino risulta collegato solo da una scala interna, e pertanto, tenendo in considerazione l'impiantistica generale e la distribuzione nei rispettivi locali e/o gruppi delle relative destinazioni d'uso, ovvero, gli attuali collegamenti degli stessi alla centrale termica e alla caldaia, oltre al particolare impianto presente nel laboratorio in relazione all'attività specifica, l'esperto considera l'ipotetica divisione non appropriata al caso in questione, in quanto porterebbe a costi molto elevati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 14 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 15 Dicembre 2020

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita - accesso atti Comune Vignate (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica

