

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

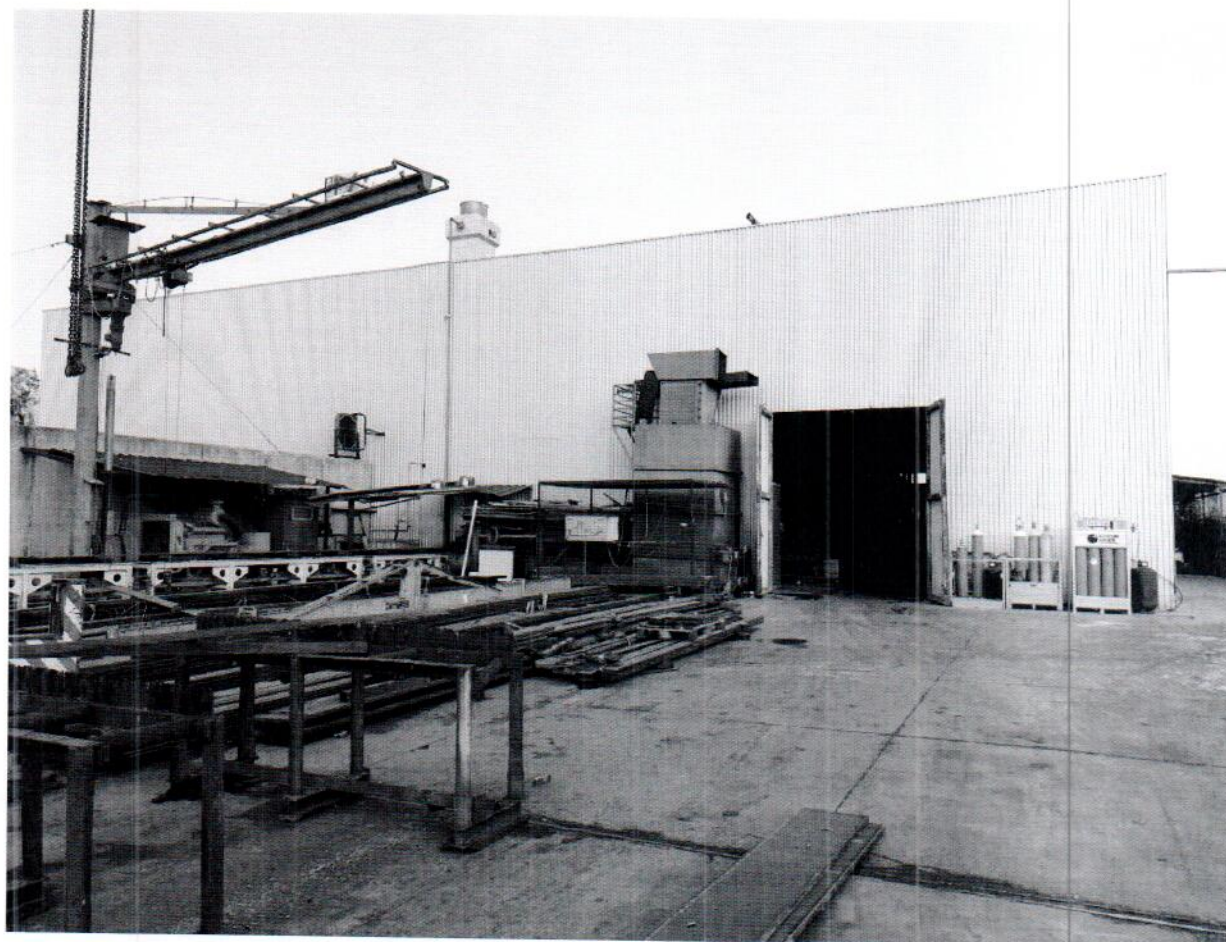
RGE 747/2020

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 5

CAPANNONE INDUSTRIALE

Unità immobiliari in: LIMBIATE (MB) via XX Settembre n. 11 piano T



LOTTO 5
(Capannone industriale)

beni in: **LIMBIATE (MB)**
via XX Settembre n. 11 piano T

DATI SINTETICI

Dati Catastali

Bene in Limbiate (MB) via XX Settembre n. 11 piano T

Categoria: **D/7** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale]

Dati Catastali: foglio **43**, particella **53**, subalterno **702**

Stato occupativo

Occupato da terzi

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.060.000,00

da occupato: € 900.000,00

LOTTO 5

(Capannone industriale)

beni in: **LIMBIATE (MB)**
via XX Settembre n. 11 piano T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Limbiate (MB) via XX Settembre n. 11 piano T.

1.2. Quota e tipologia del danno pigliarota

Proprietà per $\mathbb{R}^n$ e $\mathbb{C}^n$

1.3. Identificazione al catalogo Fabbricati del Comune di LIGNATE come segue (art. 1).

Proprietà per $\alpha \in \mathbb{R}$

dati identificativi:

Ufficio

foglio **43**, particella **53**, subalterno **702**

dati classamento: cat. **D/7**; classe //; consistenza //; sup. cat. Tot. // m²;

indirizzo: Comune di Limbiate (MI) via XX Settembre n. 11 piano: T-S1.

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla scheda catastale e come meglio in fatto: altra unità immobiliare; altra proprietà; ancora altra proprietà; cortile comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LIMBIATE (MB)

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: linee Z130, Z251, 165.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5,9 Km Tangenziale Nord Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Limbiate (MB) via XX Settembre 11, capannone industriale;

- facciate: rivestite con lamiera grecata;
- accesso pedonale allo stabile: cancello nella recinzione su strada indi parti comuni ed infine portone d'accesso al capannone;

- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Capannone in unica campata costruito con prefabbricati in c.a. e tamponamenti in blocchetti di cemento vibro compressi tipo svizzeri.

- esposizione: tripla;
- portane di accesso: a e ante;
- infissi esterni: in metallo e vetri singoli;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: cemento;
- impianto elettrico: in blindosbarre;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- servizi igienici: presenti all'esterno nella palazzina antistante;
- altezza dei locali: mt 7,50 circa;
- condizioni generali: buone.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano occupati da terzi.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione **(all. 3)** registrato il 30/11/2020 ai nn. 26190 SERIE 3T.

Dal contratto si evince che la durata è di anni sei con decorrenza dal 01/01/2016 al 31/12/2021 al corrispettivo annuo di € 16.000,00 (il contratto comprendeva anche altri 2 beni pignorati, ovvero l'abitazione al piano primo e il capannone).

In Ag. Entrate il contratto non risulta rinnovato alla scadenza, per tale ragione lo si ritiene NON opponibile alla procedura.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma del Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Dell'Emilia (BO) che fa stato fino al 25/09/2020 si evince:

• **A** **capannone** **in** **unica** **campata** **costruito** **con** **prefabbricati** **in** **c.a.** **e** **tamponamenti** **in** **blocchetti** **di** **cemento** **vibro** **compressi** **tipo** **svizzeri**, **per** **atto** **di** **compravendita** **del** **Notaio** **Silocchi** **Maurizio** **di** **Milano** **del** **30/12/1992** **trascritto** **a** **Milano** **2** **il** **29/01/1993** **nn.** **8075/6255** **(all. 5).**

- Catastralmente si rileva il decesso dell'usufruttuario avvenuto il 25/01/1996

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Dell'Emilia (BO) che fa stato fino al 25/09/2020 si evince:

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 22-12-2015 al n. 120211/00105**

Grava tra l'altro la piena proprietà.

Intesa Sanpaolo S.p.A., elegge domicilio ipotecario in Milano, Via Visconti Venosta n. 4.

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 10-09-2020 al n. 84848/11148 Tribunale di Milano del 27-07-2020**

Grava la piena proprietà.

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato qui descritto non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati (**all. 6**).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ampio cortile.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

6.3. Certificazioni energetiche

No.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Sulla base degli atti edilizi messi a disposizione dello scrivente per la visura dal competente Ufficio del Comune di Limbiate, risulta che l'intero complesso edilizio (capannone più palazzina) di cui fa parte il bene in oggetto qui descritto, è stato edificato tramite numerose autorizzazioni edilizie/condoni.

Lo scrivente ha visionato 30 fascicoli edilizi, alcuni non interessavano i beni pignorati o il presente nella fattispecie; dopo la cernita lo scrivente allega alla presente perizia tutti i fascicoli reperiti e visionati che interessano il bene qui descritto.

Si allegano pertanto:

- (all. 7) Parere di massima favorevole alla costruzione di un capannone industriale e palazzina deposito del 24/04/1972.
- (all. 8) Richiesta di concessione per costruzione capannone industriale del 27/10/1972 (parere sospensivo).
- (all. 9) Nulla Osta per la costruzione di capannone ed abitazione n. 25173 del 28/12/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Limbiate (All'interno dell'allegato è contenuta la convenzione con il Comune del 05/04/1973).
- (all. 10) Varianti al PG 25173 del 28/12/1972 - PG 14401 del 11/06/1982
- (all. 11) Domanda di Condonò Edilizio n. 331 pratica 6155 del 01/03/1995 rilasciato il 12/11/1996; Ampliamento nella parte retrostante e laterale del capannone.
- (all. 12) S.C.I.A. del 24/11/2011 P.E. 2011S/348/EG Rivestimento esterno con lamiera grecata.
- (all. 13) S.C.I.A. del 02/12/2011 P.E. 2011S/367/MG Demolizione e ricostruzione bagni all'interno del capannone.
- (all. 14) S.C.I.A. del 31/10/2013 P.E. 2013S/310/MG Rivestimento dell'esterno EST con lamiera grecata. (Preso d'atto del Comune non rilasciata - RR del 03/01/2014 PG 129)

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano non conformi agli atti edilizi sopracitati per via del fatto che non risultano essere presenti i bagni presenti sia negli atti di fabbrica (cfr. all. 9) sia nella S.C.I.A. del 31/10/2013 (cfr. all. 14).

Per sanare la posizione sarà necessario ripristinare lo stato concessorio o richiedere sanatoria al competente ufficio del Comune di Limbiate presentando progetto a firma di tecnico abilitato.

Costi presumibili € 4.000,00 compresa sanzione amministrativa.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo i beni risultavano **non conformi** alla scheda catastale del 21/08/2022 (all. 1). Per sanare la posizione sarà necessario presentare modello DOCFA ad Agenzia Entrate Territorio a firma di tecnico abilitato.

Costi presumibili € 1.000,00 compresa sanzione amministrativa.

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Pag. 7

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone industriale	D/7	1.873,3	€ 600,00	€ 1.123.980,00
				€ 1.123.980,00

9.5. 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.

• Stima LOTTO	€ 1.123.980,00
• riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi occulti	-€ 56.199,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 5.000,00
• debiti condominiali	€ 0,00

valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 1.062.781,00
--	-----------------------

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 5

CAPANNONE INDUSTRIALE LIMBIATE (MB) via XX Settembre n. 11 piano T foglio 43 particella 53 subalterno 702	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 1.060.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 900.000,00
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, <u>valutati a corpo e non a misura</u>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. nel fascicolo telematico e di averne inviato copia ai legali delle parti a mezzo PEC.

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: 31/01/2023



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate per contratti di locazione
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Parere di massima favorevole alla costruzione di un capannone industriale e palazzina deposito del 24/04/1972.
- 08) Richiesta di concessione per costruzione capannone industriale del 27/10/1972 (parere sospensivo).
- 09) Nulla Osta per la costruzione di capannone ed abitazione n. 25173 del 28/12/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Limbiate (All'interno dell'allegato è contenuta la convenzione con il Comune del 05/04/1973).
- 10) Varianti al PG 25173 del 28/12/1972 - PG 14401 del 11/06/1982
- 11) Domanda di Condonò Edilizio n. 331 pratica 6155 del 01/03/1995 rilasciato il 12/11/1996; Ampliamento nella parte retrostante e laterale del capannone.
- 12) S.C.I.A. del 24/11/2011 P.E. 2011S/348/EG Rivestimento esterno con lamiera grecata.

- 13) S.C.I.A. del 02/12/2011 P.E. 2011S/367/MG Demolizione e ricostruzione bagni all'interno del capannone.
- 14) S.C.I.A. del 31/10/2013 P.E. 2013S/310/MG Rivestimento dell'esterno EST con lamiera grecata. (Presenza d'atto del Comune non rilasciata - RR del 03/01/2014 PG 129).