

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 995/2024

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA.

Locali ad uso industriale / artigianale.

Locale commerciale.



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

### Dati catastali (vedi anche Allegato H3 per le destinazioni)

#### Lotto 1 Corpo A

- **Foglio 10, Mappale 393, Subalterno 709**, via Dante Alighieri 108 a Cesate (MI), locali industriali - laboratorio a piano terra censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Cesate, piano T, categoria D/7 (Fabbricati per esigenze industriali specifiche), rendita catastale Euro 1.672;

#### Lotto 2 Corpo B

- **Foglio 10, Mappale 393, Subalterno 710**, via Dante Alighieri 108 a Cesate (MI), unità commerciale – locale a servizio di ristorante a piano terra censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Cesate, piano T, categoria D/8 (Fabbricati per attività commerciali), rendita catastale Euro 480,32.

Nota bene: i subalterni 709 e 710 originariamente erano parte della stessa unità immobiliare e identificati al subalterno 701 da cui si originano quelli attuali (come si desume dalle *Visure storiche* relative ai due subalterni attuali, **Allegati E**).

### Stato occupativo

#### Lotto 1 Corpo A

Locali industriali - laboratorio: al sopralluogo, parzialmente occupati, apparentemente senza titolo, utilizzati a servizio di una unità immobiliare adiacente (attualmente utilizzata come ristorante estranea alla procedura); quindi, l'unità è libera ai fini della procedura.

#### Lotto 2 Corpo B

Unità commerciale: al sopralluogo, occupato con contratto di locazione valido, opponibile alla procedura; in ogni caso, utilizzato a servizio di una unità immobiliare adiacente (attualmente utilizzata come ristorante estranea alla procedura). L'unità appare, pertanto, non libera ai fini della procedura.

### Contratti di locazione in essere.

Si è reperito un contratto di locazione del 2019 (**Allegato B2**), riguardante il solo Lotto 2 Corpo B, registrato, con durata di 6 anni rinnovabili con scadenza naturale il 5.3.2025 rinnovato tacitamente; la prossima scadenza sarà nel 2031.

### Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo a base d'asta del Lotto 1 Corpo A Euro 153.000 (arrotondato).**

**Prezzo a base d'asta del Lotto 2 Corpo B Euro 41.600 (arrotondato).**

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico, Euro 194.600.**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni immobili sono avvenuti grazie all'intervento del custode, avvocato Francesca Palco. Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



## LOTTO 1.

Corpo A Locali industriali - laboratorio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Cesate (MI), locali industriali – laboratorio a piano terra con centrale termica di pertinenza.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- \_\_\_\_\_, C.f. e P. I.v.a. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ; piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al Catasto fabbricati.

*Intestazione:*

- \_\_\_\_\_, C.f. e P. I.v.a. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ; piena proprietà per la quota intera.

*Dati identificativi:*

#### **Foglio 10, Mappale 393, Subalterno 709**

- **Locali industriali** via Dante 108 a Cesate (MI), censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Cesate, piano T, categoria D/7, piano terra, rendita catastale Euro 1.672

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

#### 1.4 Coerenze (Allegato H1).

- Piano terra, da Nord in senso orario, cortile comune (bene comune non censibile di cui al Subalterno 704), cortile comune (bene comune non censibile di cui al Subalterno 704), altra unità immobiliare, Subalterno 702, altra unità immobiliare, Subalterno 710, portico comune da cui si accede (anche) e ascensore, (beni comuni non censibili di cui ai Subalterni 704 e 708).

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

Nota bene: i subalterni 709 e 710 originariamente erano parte della stessa unità immobiliare e identificati al subalterno 701 da cui si originano quelli attuali (come si desume dalle *Visure storiche* relative ai due subalterni attuali, **Allegati E**).

Il subalterno 701 faceva riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo e a quelle strumentali alla attività agricola, per le quali sussistevano i requisiti di ruralità.

## LOTTO 2.

Corpo B. Locale commerciale.

#### 1.6 Descrizione del bene.

In Comune di Cesate (MI), spazio commerciale.

#### 1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- \_\_\_\_\_, C.f. e P. I.v.a. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ; piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

#### 1.8 Identificazione al Catasto fabbricati.

*Intestazione*



- **Proprietà**, C.f. e P. I.v.a. con sede in **Cesate**,  
**proprietà** piena proprietà per la quota intera.

*Dati identificativi:*

**Foglio 10, Mappale 393, Subalterno 710**

- **Locale commerciale**, via Dante 108 a Cesate (MI), censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Cesate, piano T, categoria D/7, piano terra, rendita catastale Euro 1.672;

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

**1.9 Coerenze (Allegato H1).**

- Piano terra, da Nord in senso orario, altra unità immobiliare Subalterno 709, altra unità immobiliare Subalterno 709, altra unità immobiliare estranea alla procedura Subalterno 702, scala esterna (bene comune non censibile di cui al Subalterno 705), cortile comune Mappale 14 da cui si accede (anche).

**1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.

Nota bene: i subalterni 709 e 710 originariamente erano parte della stessa unità immobiliare e identificati al subalterno 701 da cui si originano quelli attuali (come si desume dalle *Visure storiche* relative ai due subalterni attuali, **Allegati E**). Il subalterno 701 faceva riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo e a quelle strumentali alla attività agricola, per le quali sussistono i requisiti di ruralità.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI.**

Lotti 1 e 2, Corpo A e Corpo B.

**2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.**

Il comune di Cesate, in provincia di Milano e parte della città metropolitana milanese, con più di quattordicimila abitanti, si trova a Nord (Ovest) della città di Milano e confina con i comuni di Caronno Pertusella (VA), Garbagnate Milanese, Limbate (MB), Senago e Solaro e si trova in prossimità delle province di Monza e Varese (il suo territorio è infatti prossimo e "servito" dalla strada statale Varesina e la strada provinciale Saronno – Monza); fa parte della Regione Agraria 3 - Pianura di Seveso, del Parco delle Groane (il 40% del territorio vi è, infatti, compreso) ed è Polo culturale di parchi e ville.

Presenta un territorio pianeggiante con boschi di querce, betulle e pini silvestri e campi coltivati ed è ricco di edifici storici di tipo agricolo oltre che da monumenti e opere artistiche; in epoca recente si è sviluppato con prevalente destinazione dell'ambiente costruito a residenza.

Dal punto di vista insediativo, Cesate è diviso in due parti, "Cesate Villaggio" costruito attorno agli anni cinquanta con un progetto di architettura popolare d'avanguardia di villette a schiera e "Cesate Vecchio", il nucleo antico.

Il Comune di Cesate è dotato di tutti i servizi essenziali e accessori; nello specifico, tuttavia, poiché i beni oggetto di valutazione sono localizzati in zona periferica, i servizi non sono nelle immediate vicinanze.

Cesate è un comune interessante sia per la localizzazione, sia per la presenza di elementi naturalistici e antropici particolari, tra cui una ampia zona verde verso Est che comprende anche una certa superficie a bosco originario e la zona a Nord a campi coltivati. Inoltre, Cesate è un comune piuttosto attrattivo e che ha progressivamente aumentato negli anni la sua popolazione.

Le unità oggetto di valutazione sono situate in una zona esterna al centro abitato di Cesate, in un contesto agricolo e artigianale praticamente in continuità con il bosco originario; gli immobili sono raggiungibili mediante strade in parte sterrate e sono piuttosto vicini al centro sportivo del paese. Non sono raggiungibili con mezzi pubblici. Nello stesso ambito, è presente un maneggio con gli spazi per l'accudimento dei cavalli.

Fascia/zona: quartiere periferica, al limite esterno del centro abitato, in prossimità dei boschi di Cesate.

Destinazioni prevalenti: agricola e artigianale.



Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: si tratta di unità con destinazioni particolari; in ogni caso a livello tipologico, le unità oggetto di valutazione e, in particolare il fabbricato di cui entrambe fanno parte, è coerente con l'originaria destinazione affine a quella agricola o artigianale.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ma mancante di servizi di urbanizzazione secondaria (ad esempio, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati, delegazioni comunali, chiese, impianti sportivi, aree verdi, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie)...

Il fabbricato di cui le unità oggetto di valutazione fanno parte ricade nel Parco delle Groane.

## 2.2 Principali collegamenti pubblici.

Mezzi di trasporto pubblico per raggiungere Cesate da Milano e viceversa.

Cesate è servito dalla Ferrovie Nord Milano che fermano nella stazione di Cesate posta sulla ferrovia Milano-Saronno e servita dalle linee S1 e S3 del Servizio ferroviario suburbano di Milano. Come già detto Cesate è ben collegato alla città di Milano e alle vicine provincie di Varese e Monza attraverso collegamenti stradali.

Le unità oggetto di valutazione non sono raggiungibili con mezzi pubblici.

## 2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A e Atti di fabbrica - Allegati G).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un insediamento circoscritto in zona agricola e artigianale in prossimità del bosco di Cesate, di cui fanno parte anche altri fabbricati, estranei alla procedura; le unità sono altresì parte di un fabbricato unico di cui fa parte anche una altra unità non oggetto di procedura e altre unità al piano superiore (Elenco subalterni **Allegato H1**).

Si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra; le unità oggetto di valutazioni occupano parte del piano terreno; è un fabbricato in corpo singolo con affaccio su tre lati, i due lati lunghi e il lato corto di testa verso la campagna. Sul lato a Est è presente un porticato comune (si presume con le sole unità che fanno capo allo stesso fabbricato e non tutto il complesso), al di sotto del quale è stato inserito poco prima del 2017 su richiesta della Società Cooperativa Gaiamente L.p.r., alloca locataria, un ascensore che conduce al piano superiore, svincolato dalle unità oggetto di valutazione. Le unità al primo piano verosimilmente sono raggiungibili anche mediante una scala esterna di pertinenza dell'unità non oggetto di valutazione: ciò a dire che, le unità soprastanti quelle oggetto di valutazione, hanno accesso indipendente, sia mediante ascensore che mediante scale.

(Parte dell'originario porticato sul lato Est è stato, invece, nel tempo chiuso in maniera stabile. Questa parte appartiene al Corpo A ed in esso sono stati realizzati alcuni servizi.

Dal punto di vista costruttivo e rispetto alle scelte materiche, si tratta di costruzioni abbastanza semplici e con un apparato impiantistico piuttosto ridotto, probabilmente derivante dalle originarie destinazioni che, comunque, si adattano anche alla destinazione attuale; si segnala la presenza di una caldaia (scalda-acqua) e di una vera e propria centrale termica che sembrano incoerenti con quanto indicato nell'atto di provenienza circa l'assenza di impianti tanto da ammettere che non venisse richiesto in fase di compravendita l'Attestato di prestazione energetica: la suddetta caldaia e gli impianti ad essa collegati, dunque, si immagina siano stati posti in essere solo recentemente, forse in concomitanza con il contratto di affitto del Corpo B.

In generale, per la destinazione e l'utilizzo le unità sono in discreto stato di conservazione e manutenzione.

In sintesi, in copro unico.

| Subsistema              | Dettaglio                                     | Condizioni   |
|-------------------------|---|--|
| Fabbricato / condominio | Con riferimento al corpo unico                |  |
| Fondazioni              | materiale/tipologia: c.a.                     | non verificabili, probabilmente, tipo a platea, senza vespaio o distacco da terra. |
| Strutture verticali     | materiale/tipologia: travi e pilastri in c.a. | non verificabile   |



|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Solai intermedi</b>                 | in latero-cemento   | non verificabile   |
| <b>Murature perimetrali</b>            | Muratura portante verosimilmente in mattoni intonacata e tinteggiata nel colore beige.  | Le facciate sono in buone condizioni                           |
| <b>Copertura</b>                       | Copertura a falde con struttura in legno con manto in cotto   | non verificabile   |
| <b>Portone di ingresso</b>             | Accesso dalla strada sterrata senza recinzioni o cancelli.  |  |
| <b>Parti comuni interne ed esterne</b> | Attorno al fabbricato terra battuta con ghiaia; le parti porticate (sia quelle ancora oggi aperte e non di pertinenza delle unità di valutazione), sia quelle chiuse e inglobate nell'unità di cui al Subalterno 709 appaiono pavimentate in pietra tipo porfido a <i>opus incertum</i> . | in buone condizioni  |
| <b>Fognatura</b>                       | <u>Non verificabile; dalle pratiche edilizie si apprende che vi erano alcuni pozzi biologici perdenti preesistenti (vedi tav. 1 della D.I.A. del 2016)</u>  | funzionante  |
| <b>Elettrico</b>                       | Sotto traccia e in parte realizzato artigianalmente ed esterno con tensione a 220V.   | funzionante  |
| <b>Gas</b>                             | Assente   |  |
| <b>Riscaldamento</b>                   | Autonomo  | Presumibilmente funzionante solo in alcuni locali del Corpo A. |
| <b>Impianto idrico</b>                 | Sotto traccia   | funzionante  |
| <b>Ascensore</b>                       | <u>Presente ma non pertinente alle unità oggetto di valutazione.</u>  |  |
| <b>A.P.E.</b>                          | Dichiaratamente assente per mancanza di impianti (che nella realtà attualmente sono presenti)   |  |

#### 2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

##### Lotto 1 Corpo A.

Si tratta di un insieme di locali originariamente destinati alle attività tipiche di un caseificio disposti secondo le sequenze delle lavorazioni e che oggi sono solo in parte utilizzati a servizio dell'attività di ristorazione nell'unità immobiliare adiacente. Nel corso del tempo sono stati aggiunti alcuni servizi igienici. Oggi i locali sono utilizzati a magazzini di varia natura e si presentano in stato di conservazione e manutenzione discreto.

La parte impiantistica è desueta, aspetto che contribuisce, insieme alle porzioni dell'involucro che chiudono il vecchio portico, a rendere l'unità immobiliare non particolarmente prestazionale dal punto di vista termico.

Non si è potuta verificare la funzionalità delle "celle frigorifere" né della centrale termica.

Dal punto di vista delle finiture interne, si osserva una situazione diversa rispetto agli esterni, più coerenti e curati, poiché non vi è uniformità tra le diverse parti (verosimilmente poiché la situazione attuale è frutto di diversi interventi successivi che si sono sovrapposti l'uno all'altro).

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti i servizi igienici che sono a piano terra e adattabili.

L'unità immobiliare è apparentemente priva di vespaio e presenta doppio affaccio contrapposto verso Est e Ovest.

Le condizioni generali dell'unità sono discrete.



Lotto 2 Corpo B.

Si tratta di un locale unico di forma regolare rettangolare, con destinazione attuale commerciale.

Durante il sopralluogo l'unità risultava particolarmente ingombra di cose per cui nulla si può dire sull'effettiva condizione delle finiture. L'unità affaccia solo verso Est; sul lato Est è presente un ingresso che svincola l'unità rispetto al Corpo A.

L'unità immobiliare è apparentemente priva di vespaio ed è priva di servizi igienici in condizioni discrete.

**2.5 Certificazione energetica.**

L'attestato di prestazione energetica (APE) è mancante. Si segnala, come anche indicato nell'atto di provenienza (**Allegato D**), che *non si è sino ad ora resa necessaria la redazione dell'Attestazione di certificazione energetica in quanto gli immobili (Corpo A e Corpo B) sono privi di impianti.*

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.**

La certificazione di conformità degli impianti è assente e mancante anche tra gli allegati delle varie pratiche edilizie esaminate.

**2.7 Certificazioni di idoneità statica.**

La certificazione di idoneità statica è mancante.

**3. STATO OCCUPATIVO.**

---

**3.1 Detenzione del bene.**

Lotto 1 Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4.10.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode, si è constatato che l'unità immobiliare risulta occupata parzialmente e senza titolo, e ingombra di cose.

Lotto 2 Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4.10.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode, si è constatato che l'unità immobiliare risulta occupata con contratto di affitto registrato e in corso di validità, arredato, attrezzato e ingombri di cose.

**3.2 Esistenza di contratti di locazione.**

L'Agenzia delle Entrate, interpellata, ha fornito inizialmente una risposta negativa circa la sussistenza di contratti di locazione registrati. Dopo aver appreso in sede di sopralluogo dell'esistenza di un contratto di locazione, l'Agenzia delle Entrate è stata nuovamente interpellata ed ha dato una diversa risposta, individuando e producendo il contratto di cui sopra e la sua registrazione (**Allegato B**).

**4. PROVENIENZA (Allegato D).**

---

Lotti 1 e 2, Corpo A e Corpo B.

**4.1 Attuale proprietario dal 28.12.2018**

– \_\_\_\_\_, C.f. e P. I.v.a \_\_\_\_\_ n sede in Cesate, via Dante Alighieri 108/A; piena proprietà per la quota intera.

Dalla relazione notarile e dopo un confronto con il custode sulla continuità delle trascrizioni, riprendendo le note del notaio nell'Atto di provenienza si sintetizza che: il terreno (all'origine identificato con la particella 16 del foglio 10 in Catasto terreni del Comune di Cesate) su parte del quale è stato costruito l'immobile in oggetto, unitamente ad altri beni, era stato acquistato da \_\_\_\_\_ in forza di atto in autentica del notaio Salvatore Carugati del 20.7.1978, numero di repertorio 9.012, registrato a Legnano l'8.8.1978 al numero 2.092 (Atti Privati) e trascritto il 17.8.1978 ai numeri 41.031/35.325.

Successivamente, con atto in autentica del notaio Ermanno Casero di Milano in data 14.4.1994, numero di



repertorio 66.953, registrato a Milano il 26.4.1994 e trascritto il 12.5.1994 ai numeri 41.467/25.399,  
 si ha venduto l'immobile in oggetto (insistente sull'attuale Mappale 393 del Foglio 10) alla

Con atto del notaio Rosanna Di Mauro di Milano del 28.2.2001, numero di repertorio 811/481, registrato a Milano il 15.3.2001 e trascritto il 23.3.2001 ai numeri 27.532/18.918, la società I  
 in Cesate ha conferito l'immobile in oggetto facente parte del ramo d'azienda di sua proprietà corrente in Cesate, via Dante 108, nella costituenda  
 più brevemente

Con verbale ricevuto dal notaio Rosanna di Mauro di Milano in data 24.5.2002 numero di repertorio 1850/1198, registrato a Milano il 29.5.2002, l'assemblea dei soci ha deliberato la variazione la denominazione sociale da  
 a  
 in forma abbreviata,

Con verbale ricevuto dal notaio Carlo Munafò in data 8.7.2008 numero di repertorio 15.541/6.674, registrato a Saronno il 17.7.2008 al numero 4.089, l'assemblea dei soci ha deliberato la trasformazione della società  
 nella forma di società in  
 accomandita semplice con la seguente denominazione

Il 23.11.2010 L  
 con sede in C.f.  
 vende a C  
 s, C.f. e P. I.v.a. ( con sede  
 in la piena proprietà per la quota intera dell'immobile di cui al Subalterno 701 (da cui derivano i Subalterni 709 e 710 oggetto di valutazione), con atto stipulato dal notaio Carlo Munafò, notaio in Saronno, numero di repertorio 20.709/9.523, registrato il 23.11.2010.

*Oggetto di compravendita (vedi Allegato D) è precisamente: porzione di fabbricato posto al piano terra composto da più locali adibiti a celle frigorifere, locali lavorazione, deposito, laboratorio oltre a disimpegni, servizi, il tutto confinante con area comune su due lati con al di là le particelle 14 e 16, altra unità immobiliare, ancora particella 14. L'accesso si ha dal vicolo vicinale della Cavra (via Dante) attraverso strada interpoderale.*

Nota bene: a ulteriore verifica della continuità delle trascrizioni e laddove mancanti i passaggi di modifica della denominazione di una società, si è verificata la corrispondenza delle partite I.v.a.

#### 4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

Dal 28.02.2001 al 23.11.2010

(e successive denominazioni) con sede in ( )  
 (e precedenti denominazioni: )

Con atto del notaio Rosanna Di Mauro di Milano del 28.2.2001, numero di repertorio 811/481, registrato a Milano il 15.3.2001 e trascritto il 23.3.2001 ai numeri 27.532/18.918, la società  
 on sede  
 in Cesate ha conferito l'immobile in oggetto facente parte del ramo d'azienda di sua proprietà corrente in C  
 nella costituenda società  
 più brevemente  
 che ha  
 successivamente cambiato due volte denominazione fino ad essere la *dante causam* dell'attuale proprietà.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (Allegato D) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - Allegato C) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare, oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.





- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28.06.2000, numero di repertorio 10.630, notaio in Corsico Sergio Calesella tipo atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Con la trascrizione suddetta, si dava atto che veniva concessa servitù di uso pubblico sopra una striscia di terreno di larghezza variabile per la formazione e l'esercizio di una pista ciclabile con carreggiata utile di metri 2,5 circa fiancheggiata da un filare di alberi ad alto fusto e arbusti autoctoni.

Inoltre, la \_\_\_\_\_ concedeva servitù di uso pubblico un passaggio ciclopedonale lungo la strada di accesso ai propri stabilimenti; la pista ciclabile sarebbe stata costruita e gestita dal concessionario. Il consorzio Parco delle Groane avrebbe avuto, pertanto, diritto di eseguire su dette aree tutte le opere necessarie per realizzare e conservare in buono stato di manutenzione la pista ciclabile e le infrastrutture connesse alla stessa. Sulle aree gravate dalla predetta servitù avrebbero potuto transitare, a piedi o in bicicletta o, comunque, con mezzi non a motore, tutti gli utenti della pista ciclabile realizzata.

07.03.2001

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 7.03.2001, numero di repertorio 71.599, tipo atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro generale 20.455, Registro particolare 14.353; servitù non aedificandi che interessa anche il Mappale 393 (su cui insistono i fabbricati in cui hanno sede le unità oggetto di valutazione).

#### 5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

### 6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione non fa parte di un condominio, sebbene siano presenti parti esterne cosiddette comuni quantomeno con le altre unità appartenenti allo stesso fabbricato.

#### 5.5 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

#### 6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Lotti 1 e 2, Corpo A e corpo B.

Le unità risultano accessibili, anche in quanto sono a piano terra, per quello che sono e nei limiti delle dotazioni che hanno (cioè ad esempio, l'unità di cui al subalterno 10 non ha servizi igienici).

### 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta dopo il 01.09.1967.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

In data 20.3.2025 dopo aver fatto istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Cesate, si sono ricevute diverse pratiche edilizie, sia autorizzative che di diniego, che testimoniano l'evoluzione degli immobili comprendenti anche le due unità oggetto di valutazione (Subalterni 709 e 710) che originariamente erano un'unica unità (Subalterno 701).

L'immobile è stato edificato o significativamente ristrutturato sulla base di:

- **Concessione edilizia pratica 87/78** in data 27.07.1978 per la realizzazione delle seguenti opere: realizzazione stalla per bovini, fienile, deposito attrezzi agricoli, ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente - pratica edilizia 113/87, rilasciata il 19.11.1987.
- Richiesta di concessione di edificare in **variante della pratica edilizia 113/87** - protocollata dal Comune di Cesate in data 31.3.1992 al numero 4.700, **pratica edilizia numero 55/92**, pratica edilizia conclusa con procedura ex art. 12- 2° comma Legge 47 del 28.2.1985 (condono, non reperito).

In data 15.12.1992, il Comune di Cesate ha rilasciato **dichiarazione di Agibilità dell'edificio** di cui alla concessione edilizia 113/87 e variante.



- D.I.A. protocollata dal Comune di Cesate in data 27.04.2001 e successiva **D.I.A. in variante 53/2001** protocollata dal predetto Comune in data 12.2001 per un caseificio (rispetto ai disegni allegati si nota, in particolare, come parte del portico previsto da chiudere con tamponamenti in vetro come rappresentato, non sia stato poi chiuso.
- Si segnala contestualmente un cambio di destinazione d'uso da agricolo a artigianale a servizio delle abitazioni (che viene dichiarato dal tecnico compatibile a priori, in quanto tra destinazione ammissibili tra loro).
- **D.I.A. 11/2016**; nella modulistica viene annotato che non vi sono precedenti condoni, in contraddizione con gli altri documenti visionati, forse riferendosi ai soli locali del primo piano).
- **C.I.L.A. 72/2017** per modifiche interne di manutenzione straordinaria.
- Il 9.03.2018 viene richiesto un ulteriore cambio di destinazione d'uso (oneroso) da locale packaging (senza permanenza di persone) ad attività commerciale che è stato autorizzato anche dall'ente Parco, essendo la nuova destinazione ammessa dal vigente P.G.T.: trattandosi di porzioni di edifici esistenti in ambito agricolo ma, negli effetti, non più adibiti ad usi strettamente agricoli, il cambio d'uso ad una attività di tipo commerciale ha comportato il versamento degli oneri di urbanizzazione quantificati applicando l'importo previsto per le ristrutturazioni (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per circa 12.000 Euro).

## 7.2 Conformità urbanistica.

L'area ove sono ubicati gli immobili ha destinazione urbanistica "Ambito 14 – Destinati all'attività agricola di interesse strategico", normata dall'articolo 29 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane, a sua volta normato dall'articolo 28 delle Norme tecniche del Piano delle Regole. In queste aree la destinazione d'uso principale è l'attività agricola prevista dagli articoli 59, 60, 61 e 62 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

### Lotto 1 Corpo A.

Per quanto si è dedotto dai documenti ricevuti dagli uffici di Cesate, l'immobile appare, quindi, conforme dal punto di vista urbanistico.

### Lotto 2 Corpo B.

All'interno di questo ambito è consentito anche "l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo". Il cambio d'uso richiesto il 9.03.2018, autorizzato dal Comune di Cesate e preliminarmente dall'ente Parco, essendo la nuova destinazione ammessa dal vigente P.G.T.: trattandosi di porzioni di edifici esistenti in ambito agricolo ma negli effetti non più adibiti ad usi strettamente agricoli, il cambio d'uso ad una attività di tipo commerciale è stato effettuato senza opere.

Per quanto si è dedotto dai documenti ricevuti dagli uffici di Cesate, l'immobile appare, quindi, conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.3 Conformità edilizia.

### Lotto 1 Corpo A.

L'unità immobiliare non è conforme, quantomeno per la presenza di una seconda porta che mette in comunicazione l'unità con la adiacente unità di cui al Subalterno 710.

### Lotto 2 Corpo B

L'unità immobiliare non è conforme, quantomeno per la presenza di una seconda porta che mette in comunicazione l'unità con la adiacente unità di cui al Subalterno 709.

Cioè le due unità sono unite tra loro attraverso due porte delle quali una non prevista.

## 7.4 Conformità catastale.

### Lotto 1 Corpo A.

L'unità immobiliare non è conforme quantomeno per la presenza di una seconda porta che mette in comunicazione l'unità con la adiacente unità di cui al Subalterno 710 (**Allegato F1**). Inoltre, non viene dichiarata l'unione, ancorché temporanea.

### Lotto 2 Corpo B.

L'unità immobiliare non è conforme quantomeno per la presenza di una seconda porta che mette in comunicazione l'unità con la adiacente unità di cui al Subalterno 709 (**Allegato F2**). Inoltre, non viene dichiarata l'unione, ancorché



temporanea.

## 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati). Nota bene. Il rilievo è stato effettuato a campione, sulle misure principali.

| Destinazione                                  | Superficie lorda (mq) | Superficie utile netta | S.n.r. | Coefficiente mercantile | Superficie omogeneizzata |
|---|-----------------------|------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|
| <b><u>Lotto 1 Corpo A, Subalterno 709</u></b> |                       |                        |        |                         |                          |
| Locali ad uso industriale                     | 270,80                | 228,00                 | 7,50   | 0,35                    | 273,43                   |
|   |                       |                        |        |                         | <b>273,43</b>            |
| <b><u>Lotto 2 Corpo B, Subalterno 710</u></b> |                       |                        |        |                         |                          |
| Locale commerciale                            | 81,00                 | 75,00                  |        |                         | 81,00                    |
|   |                       |                        |        |                         | <b>81,00</b>             |
| <b>Area esterna comune</b>                    |                       |                        | 520,00 | 0,15                    | 78,00                    |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima è svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico,

per l'immobile (Corpo A) di cui al Subalterno 709 oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale, fabbricati industriali, eventualmente anche artigianali, a servizio dell'agricoltura o di altre attività turistiche.

per l'immobile (Corpo B) di cui al Subalterno 710 oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale che è commerciale. Tale unità ben si presta ad attività collegate alla vendita di beni prodotti *in loco* o ad essere correlata ad altre attività turistiche (ad esempio, l'attività di ristorazione già presente *in loco* ( in una unità estranea alla procedura).



Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (Corpo A, parzialmente occupato senza titolo e Corpo B, occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura).

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – servizio di consultazione non disponibile.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 600 (arrotondato)** per i laboratori in immobili di qualità analoga alla media di zona; **prezzo medio Euro/mq 700 (arrotondato)** per locali commerciali.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessuno.
- Camera di commercio di Milano, considerando il comune di Cesate, per capannoni e laboratori vecchi, **da 450 Euro /mq a 650 Euro/mq.**

## 9.2 Valutazione.

| Destinazione                                  | Superficie omogeneizzata | Valore Euro / mq | Valore complessivo (Euro) |
|---|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b><u>Loto 1 Corpo A, Subalterno 709</u></b>  |                          |                  |                           |
| Locali ad uso industriale - laboratorio       | 273,43                   |                  |                           |
|   | <b>273,43</b>            | <b>600,00</b>    | <b>164.055,00</b>         |
| <b><u>Lotto 2 Corpo B, Subalterno 710</u></b> |                          |                  |                           |
| Locale commerciale                            | 81,00                    |                  |                           |
|   | <b>81,00</b>             | <b>700,00</b>    | <b>56.700,00</b>          |

## 9.3 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 sui beni e non espressamente considerati in questa relazione.

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b><u>Loto 1 Corpo A, Subalterno 709</u></b>   |                   |
| <b>Valore stimato</b>  | <b>164.055,00</b> |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi  | 155.852,25        |
| Regolarizzazione catastale e edilizia  | 3.500,00          |
| Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u> | 152.352,25        |
|  | <b>153.000,00</b> |



**Lotto 2 Corpo B, Subalterno 710**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Valore stimato</b>  | <b>56.700,00</b>  |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi  | 53.865,00         |
| Regolarizzazione catastale e edilizia  | 2.000,00          |
| Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 2 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u> | 51.865,00         |
| Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 2 al netto delle decurtazioni, occupato fino al 2031</u>    | <b>41.600,00</b>  |
| <b>Lotto unico (arrotondato)</b>   | <b>194.600,00</b> |

Nota bene. Si tratta di un 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.**

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato.*

Il canone di circa 3.700 Euro / anno per la sola unità di cui al Subalterno 210 (vedi contratto di locazione **Allegato B2**) risulta congruo.

**Lotto 2 Corpo B, Subalterno 710**

|                    |              |              |                 |                 |
|--------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Locale commerciale | 81,00        |              |                 |                 |
|                    | <b>81,00</b> | <b>50,00</b> | <b>4.050,00</b> | <b>3.847,50</b> |

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Le unità sono vendibili separatamente, ripristinando le aperture realizzate in assenza di autorizzazione tra le stesse

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

- Si segnala il fatto che, mentre l'unità di cui al Subalterno 710 (Lotto 2 Corpo B) è occupata in base ad un contratto di locazione in corso di validità, registrato ed opponibile alla procedura, l'unità di cui al Subalterno 709 è, in parte, occupata senza titolo dagli stessi occupanti del Lotto 1 Corpo A e, in parte, libera.
- Si segnala, inoltre, che gli immobili sono tra loro uniti diversamente da quanto appare dalla lettura delle schede catastali (che non fanno, peraltro, riferimento ad un'unione ancorché temporanea tra loro); le pratiche edilizie sono coerenti con le schede catastali e, quindi, mostrano due unità separate. Le unità sono, pertanto, non conformi, quantomeno per questo aspetto.
- Si segnala la presenza di alcuni impianti di recente realizzazione che richiederebbero oggi la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (diversamente da quanto dichiarato nell'Atto di provenienza che risale al 1994).



- Nei titoli allegati alle note di trascrizione presenti nel fascicolo, si fa riferimento ad una servitù *non aedificandi* che interessa anche il Mappale 393 (su cui insistono i fabbricati in cui hanno sede le unità oggetto di valutazione).
- Sono altresì state trascritte alcune servitù ad uso pubblico per consentire la realizzazione, la manutenzione e l'utilizzo di una strada ciclopedonale.
- Con atto in autentica del notaio Ermanno Casero di Milano in data 18.2.1998 numero di repertorio 68.879, trascritto il 16.3.1998 ai numeri 18.995/13.970, è stato costituito vincolo a favore del Comune di Cesate a mantenere al servizio dell'attività agricola l'immobile insistente su parte del Mappale 16 del Foglio 10 che è quello confinante con la particella 393 (oggetto di valutazione).
- L'immobile ricade in un contesto vincolato (Parco delle Groane).

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 30 luglio 2025



Alessandra Ubertazzi

L'esperto nominato,

### 13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica – ultima pratica edilizia.
- H. Altri documenti catastali

