



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: **Magnetti Building spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **573/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 20/11/2018 11.00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ssa Maria Gabriella MENNUNI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**beni in Milano e Bollate**  
**Lotti 1-2-3-4-5-6-7**

Esperto alla stima: Mariella Sporzon  
Codice fiscale: SPRMLL61R611602Q Partira IVA 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate – cell. 329 7504308  
Email: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it) – Pec: sporzon.776@oamilano.it



**Beni in Milano (Milano)**  
**VIA DE ROLANDI BATTISTA n. 11**  
**LOTTI VARI**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO****Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: /

**Creditore procedente:** MAGNETTI BUILDING SPA cod.fisc. 0205380166

**Creditore intervenuto:** BANCA POPOLARE DI SONDRIO cod.fisc. 00053810149

**debitore:** [REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Quota e tipologia del diritto:**

[REDACTED]

**Proprietà per 1/1**

Immobili in Via De Rolandi Battista n. 11 Milano

**LOTTO 1 - Identificativo UFFICIO Piano T.**

**catasto Fabbricati:** scheda catastale del 19/12/1996

**foglio 126, particella 377, subalterno 701**, piano T-S1, **categoria A/10**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 2.457,04.

Note: L'u.i è derivata per variazione del 19/12/1996 (per frazionamento di diritti, laboratorio, ufficio e abitazione) da u.i sub 501 a sua volta derivata in base a variazione in pari data (per demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione) del complesso immobiliare identificato in catasto fabbricati da oltre il ventennio al foglio 126 particelle 366, 367, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376 e 377 sub da n. 1 a n. 6.

**In considerazione di quanto sopra è necessaria la modifica della scheda catastale del 19/12/1996 per separare i due beni.**



**LOTTO 2 - Identificativo Deposito Piano S1.****catasto Fabbricati:** scheda catastale del 19/12/1996**foglio 126, particella 377, subalterno 701**, piano T-S1, **categoria A/10**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 2.457,04.

Note: L'u.i è derivata per variazione del 19/12/1996 (per frazionamento di diritti, laboratorio, ufficio e abitazione) da u.i sub 501 a sua volta derivata in base a variazione in pari data (per demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione) del complesso immobiliare identificato in catasto fabbricati da oltre il ventennio al foglio 126 particelle 366, 367, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376 e 377 sub da n. 1 a n. 6.

**N.B.: riformulazione del lotto per separazione Deposito piano S1 dall'ufficio piano T al fine di una vendita più conveniente.**

**In considerazione di quanto sopra è necessaria la modifica della scheda catastale del 19/12/1996 per separare i due beni.**

**LOTTO 3 - Identificativo UFFICIO Piano 1 con DEPOSITO/SOLAIO Piano 2****Ufficio: catasto Fabbricati:** scheda catastale del 31/03/2005**foglio 126, particella 377, subalterno 708**, piano 1 scala A, **categoria A/10**, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 2.086,49.

Note: L'u.i è derivata per variazione del 31/03/2005 (per divisione) da u.i foglio 126 particella 377 sub 704 a sua volta derivata in base a variazione del 1/07/2003 (per mutamento della destinazione da abitazione a ufficio) dall'u.i sub 702, a sua volta derivata in base a variazione del 19/12/1996 (per frazionamento di diritti, laboratorio, ufficio e abitazione) dall'u.i sub 501 a sua volta derivata in base a variazione in pari dati (per demolizione parziale, diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione) del complesso immobiliare identificato in catasto fabbricati da oltre il ventennio al foglio 126 particelle 366, 367, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376 e 377 sub da n. 1 a n. 6.

**Deposito/Solaio: catasto Fabbricati:** scheda catastale del 04/04/2000**foglio 126, particella 377, subalterno 703**, piano 2, **categoria C/2**, classe 8, consistenza 235 mq rendita € 703,93.

Note: l'u.i è stata denunciata in catasto fabbricati quale unità edificata in sopraelevazione afferente ai sub 701 e 702 con denuncia di nuova costruzione n. 251702.1/2000 del 04/04/2000.

**N.B.: riformulazione del lotto per accorpamento Deposito/Solaio piano 2 all'ufficio piano 1 al fine di una vendita più conveniente (vista l'attuale non accessibilità del Deposito).**

**In considerazione di quanto sopra è necessaria la modifica delle due schede catastali per accorpare i due beni.**

**LOTTO 4 - Identificativo BOX****catasto Fabbricati:** scheda catastale del 02/07/2003**foglio 126, particella 484**, piano T, **categoria C/6**, classe 7, consistenza 25 mq, rendita € 245,32.

Note: L'u.i è stata denunciata in catasto fabbricati con denuncia di nuova costruzione n. 3982.1/2003 del 02/07/2003.

**LOTTO 5 - Identificativo AREA CORTILIZIA****catasto Terreni:** Visura storica per immobile del 08/08/2013**foglio 126, particella 487**, are 1 centiare 24, qualità classe ENTE URBANO

Note: l'u.i deriva da frazionamento del 06/08/2003 e del 15/07/1994 della particella 374, così identificata in catasto da oltre il ventennio.



**DERIVANTI DA:**

- UFFICIO Piano T - DEPOSITO Piano S1 - DEPOSITO/SOLAIO Piano 2 - AREA CORTILIZIA con decreto di trasferimento di immobili del **09/02/2004** del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano n. 246/2004, trascritto a Milano 1 il 21/02/2004 con nota n. 12012/7031, le unità immobiliari passano in carico [REDACTED] con sede in Malnate (Va) cod. fisc. 02757840125, contro Finlatona srl in liquidazione (09982740152).

*Nota: il mappale 487 è gravato da servitù a passo a favore del mappale 496. Detta servitù interessa una superficie compresa tra la linea di confine con il mappale 496 ed una linea parallela collocata a distanza di 3 mt all'interno del mappale 487.*

**Identificativo Lotto 1 – 2 – 3 – 5 così come riformulati**

- UFFICIO Piano 1 - BOX

con decreto di trasferimento di immobili del 31/05/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano n. 1197/2004, trascritto a Milano 1 il 19/06/2004 con nota n. 45246/25471 e successivo decreto di trasferimento di immobili del 08/06/2005 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano n. 8066, trascritto a Milano 1 il 20/06/2005 con nota n. 44240/24412 (in rettifica del precedente decreto e relativa nota di trascrizione), le unità immobiliari passano in carico alla [REDACTED], contro Finlatona srl in liquidazione (09982740152).

**Identificativo Lotto 3 – 4 così come riformulati**

**Millesimi:** non risulta istituito un condominio

**Confini:** vedi successive schede dei singoli lotti

**Conformità catastale dei lotti:**

- **Lotto 1 e Lotto 2:** a seguito della riformulazione dei lotti per separare l'ufficio piano T con il Deposito piano S1 è necessaria la modifica della scheda catastale del 19/12/1996 per separare i due beni.

Costo stimato predisposizione e trasmissione al Catasto della pratica di aggiornamento catastale "Docfa" relativa alla separazione tra piano terra e piano seminterrato con nuovo rilievo delle superfici € 1.000,00.

- **Lotto 3:** a seguito dell'accorpamento dell'ufficio piano 1 al Deposito/Solaio piano 2 è necessaria la modifica delle due schede catastali per accorpare i due beni.

Costo stimato predisposizione e trasmissione al Catasto della pratica di aggiornamento catastale "Docfa" relativa alla fusione tra piano primo e piano secondo con nuovo rilievo delle superfici € 1.000,00.

- **Lotto 4** Box particella 484: le indicazioni dei mappali al contorno indicate nella scheda catastale del 2003 ("cortile stessa ditta mapp 484" e "altra ditta mapp 484") non trovano riscontro con l'estratto di mappa e con gli atti visionati. Non si dichiara la conformità catastale.

- **Lotto 5** Area cortilizia particella 487: come evidenziato nell'estratto di mappa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona Nord Ovest di Milano (Villapizzone, Espinasse, Certosa). Via privata di moderato passaggio automobilistico.

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale.

**Importanti centri limitrofi:** non rilevanti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** Non rilevate

**Attrazioni storiche:** Non rilevate

**Principali collegamenti pubblici:** nelle vicinanze la fermata Bus n.57 via Varesina e Filobus n. 1 viale Espinasse. Nelle vicinanze il raccordo autostradale A4 Torino - Trieste- Laghi ed il passante ferroviario stazione Certosa.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**3.1 Ufficio P.T.:** l'accesso è stato forzoso, l'ufficio è occupato senza titolo.

**3.2 Deposito S1:** occupato con contratto **antecedente alla trascrizione del pignoramento**, intestato alla ENDEMOL ITALIA Spa sede in Roma (cod.fisc.: 11062380156). Durata dal 31/03/2008 al 30/03/2014 da intendersi tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni (**sino al 2020**), canone di locazione per la sola pigione € 7.800,00 annui (€ 650,00 mensili) oltre Iva.

Da interrogazione in ANAGRAFE TRIBUTARIA Agenzia di Varese risulta che *"il contratto di locazione (Atto n. 1002 serie 3T del 27/11/2008) si è risolto alla scadenza, non risultando né risoluzioni anticipate, né proroghe."*

Note:

*Il locatario ha trasmesso il pagamento dell'imposta di registro all'Agenzia delle Entrate per il periodo di riferimento anno 2016.*

Giudizio di congruità/incongruità del canone fissato:

Da verifiche delle quotazioni sui valori di locazione delle agenzie immobiliari di zona e dell'Agenzia delle entrate (€/mq per mese min 4,3 max 5,5 x mq 170= € 731-935,00 al mese), il canone di affitto indicato nel contratto del 2008 può ritenersi congruo.

**3.3 Ufficio Piano 1:** Occupato senza titolo (con presenza di minorenni)

**3.4 Deposito/Solaio Piano 2:** non occupato. L'accesso al sottotetto dovrebbe avvenire da scala comune al piano (indicata nella scheda catastale ma mai realizzata od oggetto di atto autorizzativo), allo stato attuale quindi non è accessibile.

**3.5 Box Piano T:** Occupato senza titolo.

Note: *da informazioni in loco lo stesso è utilizzato come deposito dagli occupanti del Lotto 3.*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nulla di rilevato*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevabili*



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.2 Iscrizioni relative a tutti i Lotti 1-2-3-4-5:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 18/05/2010 con nota n. 29139/6367 per € 2.550.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 1.500.000,00 (atto notaio di Rho Teresa Palumbo del 17/05/2010 n. 51998/12061 di rep.) a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO – Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio cod.fisc.: 00053810149, e contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 26/10/2012 con nota n. 54085/7990 per € 330.000,00 a garanzia di debito di € 240.604,26 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 18/06/2012 n. 22396/2012) a favore di MAGNETTI BUILDING SPA con sede in Carvico (BG) cod.fisc.: 02053280166, e contro [REDACTED]

**4.2.3 Pignoramento relativo a tutti i Lotti 1-2-3-4-5:**

a favore di MAGNETTI BUILDING SPA con sede in Carvico (BG) cod.fisc.: 02053280166, e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del 22/02/2013 Rep. n. 1146/2013 trascritto a Milano 1 in data **09/05/2013** ai nn. 23676/17434.

*Note Sezione D: per la somma di € 302.793,78 oltre interessi e spese.*

**4.2.4 Altre trascrizioni:**

del 09/01/2013 nn. 1123/815 atto preliminare di compravendita Notaio Chiodi Daelli Enrico rep. nn. 181653/41029 del 20/12/2012 (l'atto prevedeva la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita degli immobili entro il 30 aprile 2013).

**4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: /****4.2.6 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 2.041,00**

€ 35,00 ipoteca volontaria  
 € 1.744,00 ipoteca giudiziale  
 € 262,00 pignoramento

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale, e Spese scadute ultimi due anni:**

non risulta costituito il Condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non sono accessibili per la presenza di scale, tuttavia per il Lotto 1 ufficio piano terra (piano rialzato da cinque gradini) l'accessibilità potrebbe essere garantita con l'installazione di un impianto di sollevamento (intervento economicamente modesto).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**Attestazione Prestazione Energetica:**

- **Ufficio Piano T e Deposito Piano S1 - lotti 1-2:** non risultano pratiche depositate.

- **Ufficio Piano 1 - lotto 3:**

Acquisita APE registrata il 08/06/2011 valida sino al 08/06/2021

Indice di prestazione energetica: Eph "G"

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Rilevato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario ante ventennio:** FINLATONA SRL con sede in Milano cod.fisc. 09982740152. Le unità immobiliari (foglio 126 mapp. 366,367, da 370 a 377 sub 1, P.T+P1+S1 categoria D/1 OPIFICI) gli erano pervenute dalla società Italcostruzioni srl con sede in Milano, atto Notaio di Milano Leonardo Soresi del 04/09/1990 n. 44595/5515 di repertorio, registrato a Milano il 07/09/1990, trascritto a Milano 1 il 21/09/1990 con nota n. 35410/24966.

**Proprietario attuale:** [REDACTED]

- **UFFICIO Piano T e Deposito Piano S1, DEPOSITO/SOLAIO Piano 2 sottotetto, AREA CORTILIZIA:** con decreto di trasferimento di immobili del 09/02/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano n. 246/2004, trascritto a Milano 1 il 21/02/2004 con nota nn. 12012/7031

- **UFFICIO Piano 1, BOX Piano T:** con decreto di trasferimento di immobili del 31/05/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano n. 1197/2004, trascritto a Milano 1 il 19/06/2004 con nota nn. 45246/2547,1

e successivo decreto di trasferimento di immobili del 08/06/2005 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano n. 8066/2005, trascritto a Milano 1 il 20/06/2005 con nota nn. 44240/24412.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

*Il complesso immobiliare degli Anni 30 è nato ad uso produttivo Opificio e negli anni ha subito diverse variazioni per adattarlo alle esigenze legate ai nuovi usi.*

*Da visure presso gli archivi del Comune di Milano risultano atti di fabbrica degli anni 30-40 (nulla osta del 15/08/1937 n. 119762-23476/1937) a nome Albertini Cesare, per stabili ad uso industriale con planimetria difforme per modifiche interne.*

*Non sono state reperite ulteriori pratiche presso gli uffici comunali e al Consiglio di Zona 8.*

*Da visure presso l'ufficio condoni, sezione staccata del Comune di Milano risultano i seguenti atti:*

- *Permesso di costruire in sanatoria n. 97 rilasciato il 03/02/2014 Atti 120677.1/1986 del 28/03/1986 a nome Spaggiari Immobiliare Srl, per cambio d'uso da residenza ad ufficio al piano terra e da laboratorio ad ufficio al piano primo (con ampliamento), dati catastali u.i: foglio 126 mapp. 377 sub 1-3-4 e sub 706.*

- *Certificato di abitabilità-agibilità per permesso di costruire in sanatoria n. 97 del 03/02/2014 intestato a Spaggiari Immobiliare Srl.*

- *Condono edilizio art. 39 Legge 724/94 Atti 57949.400/95 presentata dalla Finlatona srl in data 01.03.1995 per cambio d'uso da industriale ad abitazione al piano primo e cambio*



d'uso da industriale a direzionale al piano terra, dati catastali u.i: foglio 126 mapp. 377 sub 1-3-4-5-6. Con comunicazione del 30/05/2011 il tecnico incaricato dalla proprietà per il condono, trasmette all'Ufficio Tesoreria Condono Edilizio (via S. Pellico, 16 – Milano), l'autoliquidazione per i cambi d'uso richiesti. **Procedimento ancora in corso** con richiesta integrazioni del 30/03/2017.

#### Conclusione:

Dalla comparazione delle pratiche di condono reperite risulta che ci sono sovrapposizioni nelle destinazioni d'uso, incongruenze nell'individuazione delle superfici e nella disposizione di alcuni tavolati interni, tuttavia il cambio d'uso ad ufficio p. terra sub 701 e p. primo sub 708 risulta condonato. Sono da definire ed eventualmente sanare alcune lievi modifiche interne all'ufficio p.t ed il frazionamento tra l'ufficio sub 708 e l'u.i accanto sub 707 con conseguente ridefinizione dello spazio comune di accesso alle unità.

Le eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. **Tutti i costi** necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia/catastale delle unità immobiliari ed edilizie/impiantistiche (compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) varie ed eventuali, anche non segnalate, **sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia** dei precedenti Lotti, **fatto salvo il Box - Lotto 4 che è conforme agli atti di fabbrica.**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. 16 del 22/02/2012
Piano Governo del Territorio:	Piano delle Regole: immobile ricadente in zona omogenea B1
Immobile soggetto a convenzione:	Immobile degli anni '30, non riscontrate convenzioni in essere.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON VERIFICABILE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON VERIFICABILE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica di tutti i Lotti 1-2-3-4-5**



**Descrizione complesso immobiliare**  
**Lotti 1-2-3-4-5**

L'immobile della fine anni '30 originariamente un Opificio, prospetta su via privata De Rolandi Battista e da cancello carraio e pedonale si accede ad un cortile interno di cui fa parte anche l'area cortilizia mapp. 487 e dove è collocato il Box mapp. 484. L'area cortilizia è utilizzata prevalentemente come parcheggio "comune" da tutti i proprietari/affittuari del complesso immobiliare.

L'immobile nel suo complesso è privo di ascensore e portineria ed è composto, nel corpo rettangolare centrale, da un piano interrato (con due depositi), un piano rialzato (due uffici), un piano primo (due abitazioni e un ufficio), un piano secondo sottotetto che, all'oggi, non risulta accessibile per la mancata realizzazione dell'innalzamento della scala comune al piano.

Le unità immobiliari oggetto di procedura non sono dotate di balconi.

Nel complesso l'immobile richiede interventi di manutenzione generale con verifica messa a norma impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1****Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: (da relazione e verbale di collaudo depositata agli archivi comunali).

Murature verticali in calcestruzzo e laterizio, pilastri in cemento armato e carpenteria metallica; da solai in latero-cemento gettato in opera e travi in cemento armato. Il tetto risulta eseguito in legno con sovrastante tegole in cotto.

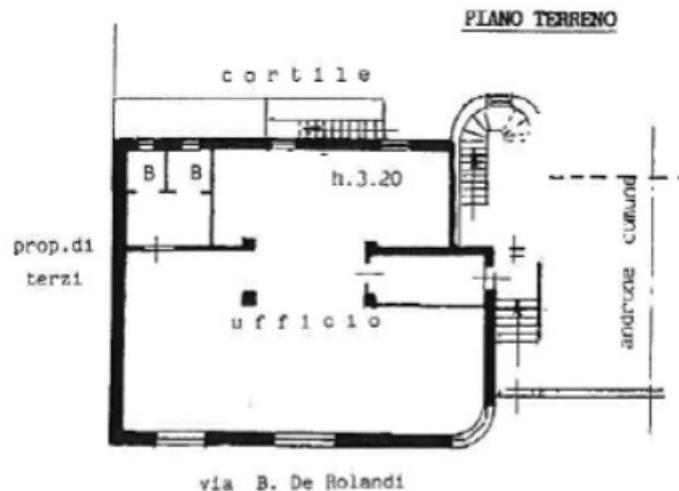
Componenti edilizie e costruttive ed impianti:  
vedere nelle successive schede dei singoli beni.

Ascensore e portineria non presenti.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



**IDENTIFICATIVO LOTTO 1**  
**UFFICIO Piano T**  
**foglio 126, particella 377, subalterno 701**  
**Via De Rolandi Battista n. 11 Milano**

**Descrizione immobile:****UFFICIO Piano T**

All'ufficio si accede dall'esterno attraverso 5 gradini, l'accesso è stato forzoso. Dalla porta sul pianerottolo si accede ad un ingresso/disimpegno dove attraverso un ulteriore porta laccata nera (non blindata) si entra:

- in un open-space destinato ad ufficio (*allo stato rilevato viene utilizzato prevalentemente come deposito*),
- in un altro locale ufficio che dà direttamente sull'open-space
- in un blocco servizi (dove sono presenti due bagni con antibagno).

Come da documentazione fotografica si rileva che sono necessari interventi manutentivi in particolare per la contro soffittatura, per la verifica ed eventuale messa a norma impiantistica e per opere di finitura. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo e dotati di grate, il tutto da revisionare. I serramenti interni dei servizi sono in legno. L'altezza dell'u.i è di circa m 3,20 con impianti/tubazioni a vista. Le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte pavimento industriale o similare.

Sono presenti i radiatori per il riscaldamento ma non è dato sapere se in numero sufficiente a garantire il comfort adeguato e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

**Coerenze come da planimetrie, da N/E in senso orario:**

vano scala comune, via B. De Rolandi, proprietà di terzi, cortile mapp. 487;



**Note:**

Lotto 1 e Lotto 2: a seguito della riformulazione dei lotti per separare l'ufficio piano T con il Deposito piano S1 è necessaria la modifica della scheda catastale del 19/12/1996 per separare i due beni attualmente accatastati con un unico subalterno.

Superficie e relativi accessori:

Destinazione	Parametro slp mq arrotondato	Superficie reale/potenziale snr mq arrotondato	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
<b>UFFICIO P.T.</b> così composto:				
Locale unico	149,00	0	1,00	<b>149,00</b>

**8. VALUTAZIONE:****8.1 Criterio di stima:**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, e per gli interventi manutentivi e verifiche impianti segnalate.

Nel stabilire il valore di stima hanno influito soprattutto:

- gli interventi di manutenzione da effettuare,
- i costi conseguenti per la regolarità catastale ed edilizia, così come indicato al punto 1 e 7 della presente relazione,
- la mancanza delle certificazioni impiantistiche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari di Milano, Agenzia delle Entrate 1° semestre anno 2018 e Borsino Immobiliare anno 2017.

AGENZIA ENTRATE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

zona periferica Musocco, Certosa

per Uffici stato conservativo ottimo Min €/mq 1.300,00 Max €/mq 1.800,00

BORSINO IMMOBILIARE zona Musocco, Varesina, Certosa

per uffici Fascia media €/mq 1.588,00

A seguito di quanto indicato al punto 8.1 e dal raffronto delle quotazioni punto 8.2 si ritiene



congruo applicare un Valore di stima pari a **€/mq 1.250,00**

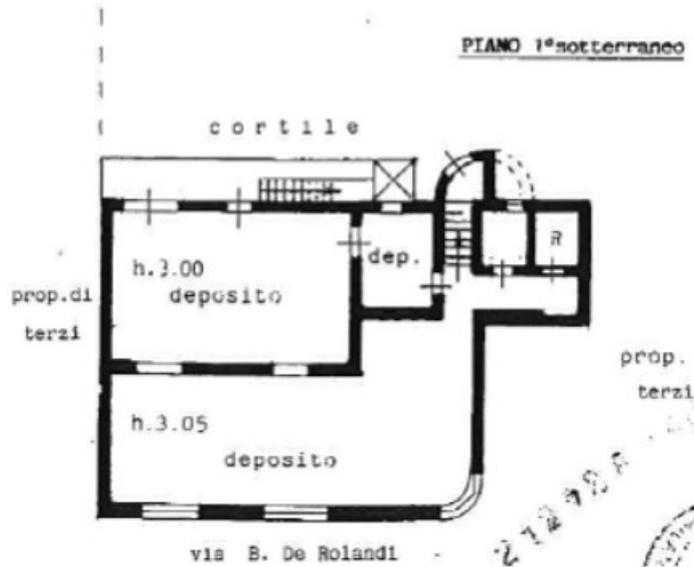
### 8.3 Valutazione:

ID	Immobile	Sup. commerciale mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
L1	<b>Ufficio p.t</b>	149,00	1.250,00	186.250,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b> Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>-€ 9.312,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	comprese nel valore di stima
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 176.937,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" e arrotondato:	<b>€ 176.900,00</b>



**LOTTO 2**  
**DEPOSITO Piano S1**  
**foglio 126, particella 377, subalterno 701**  
**Via De Rolandi Battista n. 11 Milano**

**Descrizione immobile:****DEPOSITO Piano S1**

Al deposito si accede da due scale esterne (di cui una chiusa al momento del sopralluogo). Le finestre esterne e le porte di ingresso al deposito sono in alluminio con vetro singolo. Altri infissi interni non sono stati rilevati per la mancanza di accessibilità totale a tutti i locali. L'altezza dell'u.i è di circa m 3,00.

Non sono presenti radiatori né impianti di riscaldamento, l'impianto luce non risulta funzionante (mancanza del contatore).

**Coerenze come da planimetrie, da N/E in senso orario:**

vano scala comune, mapp. 374, via B. De Rolandi, proprietà di terzi, cortile mapp. 487.

**Note:**

Lotto 1 e Lotto 2: a seguito della riformulazione dei lotti per separare l'ufficio piano T con il Deposito piano S1 è necessaria la modifica della scheda catastale del 19/12/1996 per separare i due beni attualmente accatastati con un unico subalterno.

Superficie e relativi accessori:



Destinazione	Parametro slp mq arrotondato	Superficie reale/potenziale snr mq arrotondato	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
DEPOSITO				
Locale unico P.S1	0	169	1,00	169,00

## 8. VALUTAZIONE:

### 8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, e per gli interventi manutentivi e verifiche impianti segnalate.

Nel stabilire il valore di stima hanno influito soprattutto:

- gli interventi di manutenzione da effettuare,
- i costi conseguenti per la regolarità catastale ed edilizia, così come indicato al punto 1 e 7 della presente relazione,
- la mancanza delle certificazioni impiantistiche.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari di Milano, Agenzia delle Entrate 1° semestre anno 2018 e Borsino Immobiliare anno 2017.

AGENZIA ENTRATE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

zona periferica Musocco, Certosa

per magazzini stato conservativo normale Min €/mq 500,00 Max €/mq 700,00

BORSINO IMMOBILIARE zona Musocco, Varesina, Certosa

per magazzini fascia di minor e maggior pregio €/mq 499,00 - €/mq 681,00

A seguito di quanto indicato al punto 7 - 8.1 e dal raffronto delle quotazioni punto 8.2 si ritiene congruo applicare un Valore di stima pari a €/mq **450,00**

### 8.3 Valutazione:



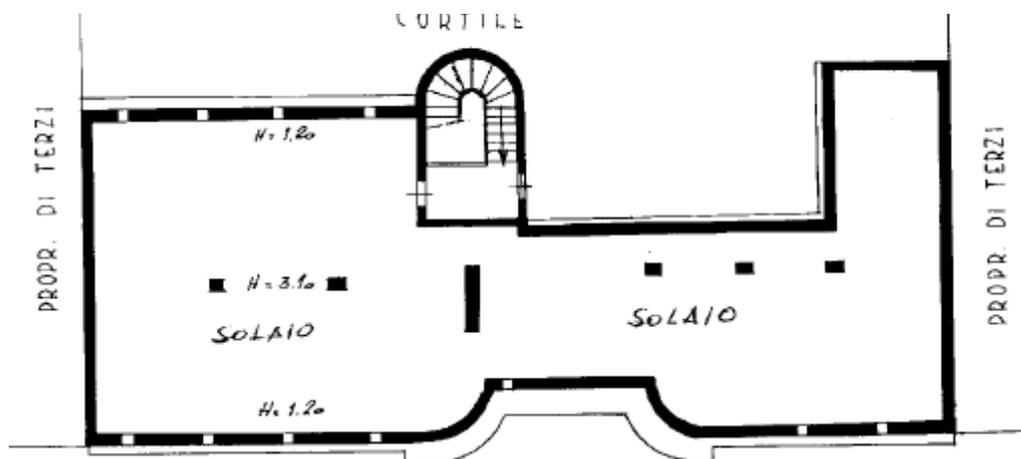
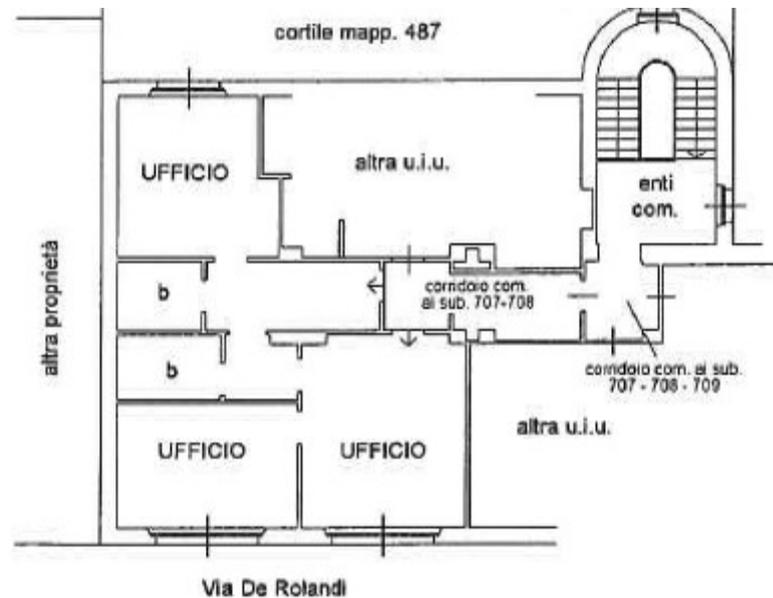
ID	Immobile	Sup. commerciale mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
L2	<b>Deposito p.int.</b>	169,00	450,00	76.050,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b> Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>-€ 3.802,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	comprese nel valore di stima
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero": arrotondato	<b>€ 72.200,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " <b>occupato</b> " (riduzione del 20%) per scadenza contratto 2020, arrotondato	<b>€ 57.700,00</b>



**LOTTO 3**

**UFFICIO Piano 1 con DEPOSITO/SOLAIO P.2**  
**foglio 126, particella 377, subalterno 708 e 703**  
**Via De Rolandi Battista n. 11 Milano**

**Descrizione immobili**

L'ufficio composto da più locali, si trova al piano primo con accesso da scale comuni e corridoio in comune con altre due u.i.. Attualmente è utilizzato impropriamente come abitazione. Dalla porta blindata sul corridoio comune si accede ad un ingresso/disimpegno dove si affacciano tre locali ad ufficio disimpegnati e due servizi. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo (con grate solo nel locale attualmente utilizzato a cucina) e dotati di tapparelle in plastica. I serramenti interni sono in legno a battente e a soffietto.

Le pavimentazioni sono in ceramica con relativo rivestimento nei locali bagno e "uso cucina"



Il riscaldamento è autonomo e sono presenti i radiatori in ghisa, non sono state reperite le certificazioni degli impianti. L'altezza dell'u.i è di circa m 3,35.

Il solaio si trova al piano secondo, nella scheda catastale l'accesso avviene da scala comune non realizzata al piano (la stessa termina al piano 1).

L'u.i è presumibilmente al rustico senza impianti e autorizzata senza permanenza di persone. L'altezza al colmo è circa mt 3,10 e al perimetro mt 1,20. Sono presenti piccole aperture prospettanti su via Battista De Rolandi e parte anche su cortile interno.

#### Coerenze come da planimetrie da N/E in senso orario:

ufficio: altra unità immobiliare sub 707, enti comuni, altra unità immobiliare sub 709, vai B. De Rolandi, altra proprietà mapp 369, cortile mapp. 487.

deposito/solaio: proprietà di terzi di cui al mapp. 348, via B. De Rolandi, proprietà di terzi di cui al mapp. 369, affaccio su cortile di cui ai mapp. 487-374-486, proprietà di terzi mapp. 373.

#### Note:

Lotto 3: a seguito dell'accorpamento dell'ufficio piano 1 al Deposito/Solaio piano 2 è necessaria la modifica delle due schede catastali per creare un unico subalterno.

Superficie e relativi accessori:

Destinazione	Parametro slp mq arrotondato	Superficie reale/potenziale snr mq	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
UFFICIO così composto:				
Locale Ufficio 1	18,28		1,00	18,28
Locale Ufficio 2	17,21		1,00	17,21
Locale Ufficio 3	21,00		1,00	21,00
Disimpegni e servizi	19,86		1,00	19,86
Totale superficie				76,00

Destinazione	Parametro SLP mq	Superficie reale/potenziale snr mq	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/ SOLAIO così composto:				
Locale ad ovest	0	142,00	35%	49,70
Locale ad est	0	142,00	15%	21,30
Totale superficie				71,00*
Totale superficie beni arrotondata				<b>147,00</b>
*non avendo potuto accedere all'u.i si prende come riferimento la superficie catastale indicata agli atti (mq 284) valutata, in considerazione delle diverse altezze utili, per il 50% dei mq al 35% (mq 142,00 x 35%=mq 49,70) e per il restante 50% dei mq al 15% (mq 21,30).				



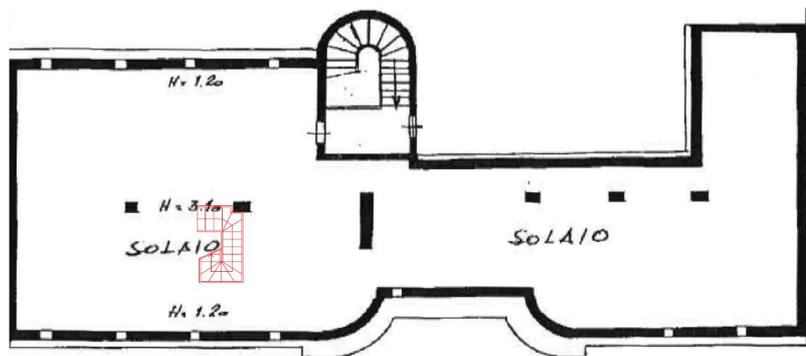
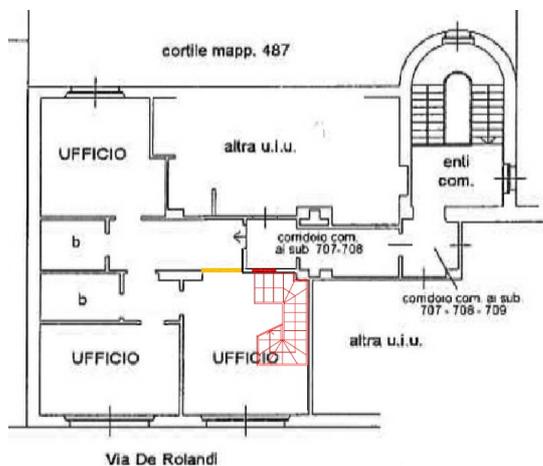
Immagine tratta da aerofotogrammetria dal sito [www.google.com](http://www.google.com)



Locale sottotetto a Ovest

Locale sottotetto a Est (altezza inferiore)

Ipotesi schematica di scala interna di collegamento tra i due beni (a mero titolo indicativo e non prescrittivo, considerato che non è stato possibile accedere al solaio):



Analisi sintetica delle opere per collegare le due unità immobiliari:

- demolizione porzione di soletta in latero-cemento di separazione tra piano 1 e 2 per creazione foro scala;
- fornitura e posa rinforzi strutturali in acciaio
- riquadratura muraria sulla soletta
- ripresa del pavimento del sottotetto
- demolizione di porzione di parete nel locale ufficio 3 compreso riquadratura
- rimozione porta di ingresso locale ufficio 3
- creazione di tamponamento murario locale ufficio 3
- fornitura e posa scala prefabbricata
- tinteggiatura
- impiantistica
- carico e trasporto in discarica e relativi oneri di discarica, iva

Costo stimato opere € 20.000,00.

Spese incarico per predisposizione pratica comunale per la progettazione anche strutturale, comprese di direzione dei lavori, collaudo, predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 5.000,00.

## 8.1 Valutazione

### Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, e per gli interventi manutentivi e verifiche impianti segnalate.

Nel stabilire il valore di stima hanno influito soprattutto:

- i costi conseguenti per la regolarità catastale ed edilizia, così come indicato al punto 1 e 7 della presente relazione,
- la mancanza delle certificazioni impiantistiche,
- livello di piano e lo stato di manutenzione

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari di Milano, Agenzia delle Entrate 1° semestre anno 2018 e Borsino Immobiliare anno 2017.

AGENZIA ENTRATE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
zona periferica Musocco, Certosa



per Uffici stato conservativo ottimo Min €/mq 1.300,00 Max €/mq 1.800,00

BORSINO IMMOBILIARE zona Musocco, Varesina, Certosa

per uffici Fascia media €/mq 1.588,00

A seguito di quanto indicato al punto 8.1 e dal raffronto delle quotazioni punto 8.2 si ritiene congruo applicare un Valore di stima pari a **€/mq 1.300,00**

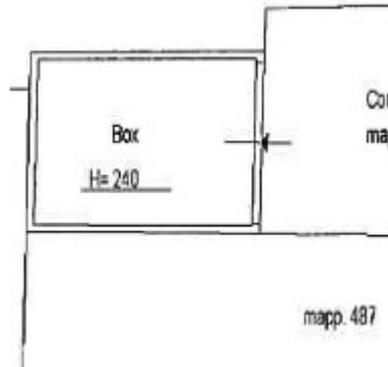
### 8.3 Valutazione

	Immobile	Sup. commerciale mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
L3	<b>Ufficio p.1 e Deposito p.2</b>	147,00	1.300,00	191.100,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	<b>-€ 9.555,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	comprese nel valore di stima
Stima di massima dei costi per la realizzazione delle opere per collegare le due unità immobiliari	<b>-€ 20.000,00</b>
Spese incarico per predisposizione pratica comunale per la progettazione anche strutturale, comprese di direzione dei lavori, collaudo, predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica:	<b>-€ 5.000,00</b>
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	<b>€ 156.545,00</b>
Valore immobile al netto delle decurtazioni:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	/
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 156.500,00</b>



**LOTTO 4**  
**BOX piano T**  
**foglio 126, particella 484**  
**Via De Rolandi Battista n. 11 Milano**

**Descrizione immobile:**

Il box si trova nel cortile interno del complesso immobiliare, raggiungibile attraverso il mapp. 374 e diritto di servitù sul mapp. 487.

Non è stato possibile accedere all'u.i in quanto utilizzato come deposito di materiale da soggetti terzi. Per quanto possibile vedere: porta basculante doppia e copertura piana in c.a., pavimentazione interna presumibilmente in battuto di cemento.

**Nota:**

Le indicazioni dei mappali al contorno indicate nella scheda catastale del 2003 ("cortile stessa ditta mapp 484 e altra ditta mapp 484") non trovano riscontro con l'estratto di mappa e con gli atti visionati.

**Coerenze come da estratto di mappa, da N/E in senso orario:**

cortile mapp 496, cortile mapp. 487, cortile mapp. 365, altra proprietà mapp 383, cortile mapp. 483.

Superficie e relativi accessori:

Destinazione	Parametro slp mq	Superficie reale/potenziale snr mq	Coeff.	Superficie equivalente
BOX P.T.		25,00	1,00	25,00
<i>non avendo potuto accedere si prende come riferimento la superficie catastale indicata agli atti</i>				

**8. VALUTAZIONE****8.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato determinato valutando gli indici di valore rilevati dalla Banca



dati quotazioni immobiliari (Agenzia del Territorio) e Borsino Immobiliare della Lombardia, primo semestre dell'anno 2017 e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

Nel stabilire il valore di stima si sono considerate le criticità sopra esposte e lo stato di manutenzione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari di Milano e osservatorio immobiliare Anno 2017 - 2° semestre Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

AGENZIA ENTRATE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

zona periferica Musocco, Certosa

per Box Min €/mq 1.300,00 Max €/mq 1.500,00

BORSINO IMMOBILIARE zona Musocco, Varesina, Certosa

per Box fascia media €/mq 1.566,00

Agenzie immobiliari €/mq 975,00 - 1.470,00

A seguito di quanto indicato al punto 8.1 e dal raffronto delle quotazioni punto 8.2 si ritiene congruo applicare un Valore di stima pari a €/mq 1.200,00.

## 8.3 Valutazione:

ID	Immobile	Sup. catastale mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
L4	<b>Box p.t.</b>	25,00	1.200,00	30.000,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**-€ 1.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

comprese nel valore di stima

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni:

€ 28.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

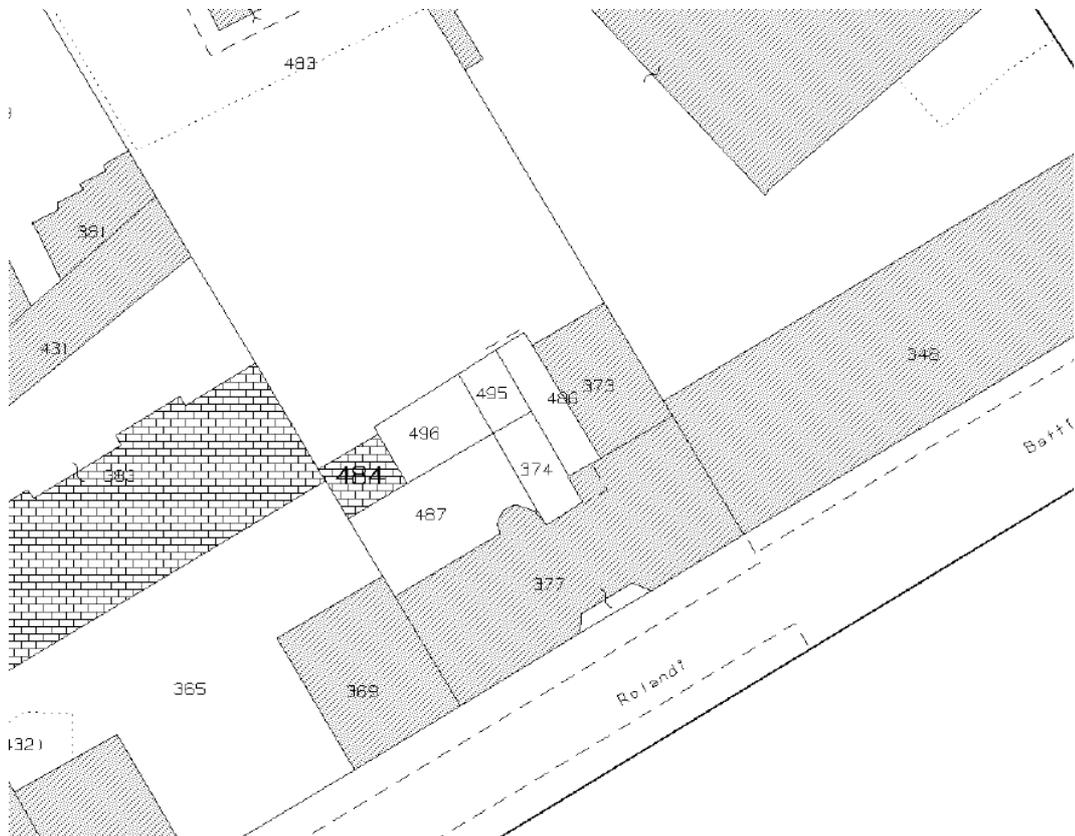
/

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 28.500,00**



**LOTTO 5**  
**AREA CORTILIZIA interna**  
**foglio 126, particella 487**  
**Via De Rolandi Battista n. 11 Milano**

**Descrizione area:**

L'intero cortile risulta asfaltato così come il mapp. 487. Superficie: are 1 centiare 24.

Il mapp. 487 è gravato da una servitù di passo a favore del mapp. 496.

Detta servitù interessa una superficie compresa tra la linea di confine con il mapp. 496 ed una linea parallela collocata a distanza di 3 mt all'interno del mapp. 487.

*Nota: dati reperiti nella Sezione D del decreto di trasferimento immobili del 21/02/2004 nn. 12012/7031 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1.*

Attualmente risulta insistere sull'area una tettoia, opera di cui non sono stati trovati atti autorizzativi, eventualmente da sanare (già considerato nel valore di stima).

Data la conformazione dell'area stretta e lunga, rispetto all'accesso attraverso il mapp. 374, si ritiene vi possano trovare parcheggio non più di tre autovetture, senza che per la loro manovra si debba procedere alla movimentazione di altre.

**Coerenze da N/E in senso orario:** mapp. 496-374, proprietà mapp.377 sub. 701, proprietà di terzi di cui al mapp. 369, cortile mapp. 365 e autorimessa al mapp. 484.

Valore di mercato stimato a corpo: **€ 5.000,00**



**Beni in Bollate (Milano)  
Via Privata Stelvio n. 38  
Lotti 6-7**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SI

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: SI
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: SI
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: SI
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Richiesto aggiornamento trascrizione per erronea restrizione dei beni
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: SI
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: /

Creditore procedente: **MAGNETTI BUILDING SPA** cod.fisc. 0205380166

Creditore iscritto non intervenuto: BANCA POPOLARE DI SONDIO cod.fisc. 00053810149

Debitore: [REDACTED]

comproprietario:

UNIONE Sas di Strippoli Andrea e C. cod.fisc. 07574090150 (*u.i in Bollate particella 260/289-290, subalterno 1/2*)

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

in Via Privata Stelvio n. 38 Bollate (Milano)

**LOTTO 6 - Identificativo (CAPANNONE e posti auto di pertinenza)**

**Quota e tipologia del diritto**

**Milano 4 srl** con sede in Malnate cod.fisc. 02757840125 **Proprietà per 1/1**

**Identificato al catasto Fabbricati:** scheda catastale del 19/02/2008

foglio **50**, particella **264 /285 subalterno 0/1**, piano T-1, categoria D/7 rendita € 6.336,00.

comprensiva di posto auto pertinenziale al mappale 285.

Note: *l'unità immobiliare è stata denunciata con variazione del 19/02/2008 quale unità afferente*



edificata sulle aree urbane già identificate in catasto fabbricati con le particelle 264 e 265 del foglio 50, a loro volta derivate in base a divisione del 21/07/2003 dall'unità immobiliare già identificata in catasto fabbricati da oltre il ventennio con la particella 169 del foglio 50.

**Derivante da:****Lotto 6:**

in data 28/12/2004 per atto di compravendita del notaio di Saronno Salvatore d'Ippolito n. 143021/19438 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 30/12/2004 con nota n. 101051/191256 la società EMIN SAS di Beretta Silvano & C. vende la quota di 1/1 del terreno identificato catastalmente al foglio 50 particella 264, alla

Nota: è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni ai mappali 257,259,267,268,269,274,275,276,277,279,280,281,282 e 291 del foglio 50.

**Confini:****del Lotto 6:**

- del mappale 264 a corpo: a nord-est mappale 263, sud-est mappale 265, sud-ovest mappale 265 e 268, a nord-ovest mappale 263 e 268.
- del mappale 285 a corpo: a nord-est mappale 268, sud-est mappale 284 e 268, sud-ovest mappale 284 e 63, a nord-ovest mappale 286 e 63.

**NON si dichiara la conformità catastale** per alcune modifiche di partizioni interne che creano nuovi vani, in particolare:

Lotto 6 mapp. 264: realizzazione di locali interni in fondo al capannone e creazione locale filtro tra blocco servizi e capannone al piano terra;

**1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

in Via Privata Stelvio n. 38 Bollate (Milano)

**LOTTO 7 - Identificativo (CAPANNONE e posti auto di pertinenza)****Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:** scheda catastale del 19/02/2008

foglio **50**, particella **260/289-290**, subalterno 1/2, piano T-1, categoria D/7 rendita € 6.454,00 comprensiva di posti auto pertinenziali ai mappali 289-290.

Note: l'unità immobiliare è stata denunciata con variazione del 19/02/2008 quale unità afferente edificata sulle aree urbane già identificate in catasto fabbricati con le particelle 260 e 169 del foglio 50, a loro volta derivate in base a divisione del 21/07/2003 dall'unità immobiliare già identificata in catasto fabbricati da oltre il ventennio con la particella 169 del foglio 50.

**Derivante da:****Lotto 7:**

in data 18/09/2003 per atto di compravendita del notaio di Bollate Salvo Morsello rep. nn. 44681/15374, trascritto a Milano 2 il 08/10/2003 con nota nn. 145791/88135 la società AGARTI SAS di Barbora Marco Vinicio e C. (parte alienante) vende

a quota di comproprietà indivisa in ragione di **2/3**;



- ed alla **UNIONE Sas** di Strippoli Andrea e C. con sede in Milano cod.fisc. 07574090150, la quota indivisa in ragione di **1/3**,  
la piena proprietà di area urbana industriale con accesso da via Stelvio distinta al NCT del Comune di Bollate al foglio 50 mappale 260 (ente urbano), mappale 289 (bosco misto), mappale 290 (bosco misto).

Nota: è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni ai mappali 257,259,267,268,269,274,275,276,277,279,280,281,282 e 291 del foglio 50.

### **Confini:**

#### **del Lotto 7:**

- del mappale 260 a corpo: a nord-est mappale 169, sud-est mappale 261, sud-ovest mappale 261 e 268, a nord-ovest mappale 169 e 268.
- dei mappali 289 e 290 a corpo: a nord-est mappale 268, sud-est mappale 288 e 268, sud-ovest mappale 288 e 63, a nord-ovest mappale 291 e 63.

**NON si dichiara la conformità catastale** per alcune modifiche di partizioni interne che creano nuovi vani, in particolare:

Lotto 7 mapp. 260: realizzazione di locali interni in fondo al capannone e creazione di tre nuovi spazi ad uffici.

#### **Millesimi di proprietà Lotti 6-7: /**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica in corso di riqualificazione parziale, zona Nord Ovest di Milano.

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: nelle vicinanze Area EXPO 2015.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** Non rilevate

**Attrazioni storiche:** Non rilevate

**Principali collegamenti pubblici:** Il compendio immobiliare è nelle vicinanze di grandi arterie di comunicazione. Via Stelvio, sulla quale è ubicato l'accesso al lotto, è una via secondaria che interseca la S.P. 223 nel tratto denominato via Milano.

La zona è asservita nei pressi dai mezzi pubblici interurbani di superficie la cui fermata è posta sulla S.P. 223. Tale strada è un'importante arteria di collegamento con la periferia nord ovest di Milano e gli accessi alla Tangenziale che collegano le autostrade Milano /Laghi e Milano/Torino-Venezia.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista dei minimi servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **Identificativo Lotti 6-7**

al momento del sopralluogo i capannoni erano occupati e da interrogazioni in ANAGRAFE TRIBUTARIA di Varese e di Milano 6, non risultano contratti registrati.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
  - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*
  - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *nulla*



## 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

*In data 14/09/2004 con atto del notaio di Bollate Salvo Morsello rep. nn. 47276/17130, trascritto a Milano 2 il 01/10/2004 con nota n. 139991/73668, viene costituita a favore del Comune di Bollate servitù di diritto pubblico ai fini della determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile sul lotto.*

## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevabili

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni relative ai lotti 6-7:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 18/05/2010 con nota n. 62768/14400 per € 2.550.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 1.500.000,00 (atto notaio di Rho Teresa Palumbo del 17/05/2010 n. 51998/12061 di rep.) a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO – Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio cod.fisc.: 00053810149, e contro:

Unione s.a.s. di Strippoli Felice e C., terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/3 del Lotto 7.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 29/10/2012 con nota n. 106573/18143 per € 330.000,00 a garanzia di debito di € 240.604,26 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 18/06/2012 n. 22396/2012) a favore di MAGNETTI BUILDING SPA con sede in Carvico (BG) cod.fisc.: 02053280166, e contro

*Nota: l'ipoteca comprende anche l'immobile individuato al foglio 50 mappale 169 sub 1 e mappale 290 sub 1 oggetto di procedura estinta.*

**4.2.2 Pignoramenti relativi ai lotti 6-7:**

a favore di MAGNETTI BUILDING SPA con sede in Carvico (BG) cod.fisc.: 02053280166, e contro [redacted] derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del 22/02/2013 Rep. n. 1146/2013, trascritto a Milano 1 in data **09/05/2013** ai nn. 42936/29574, per le seguenti quote di proprietà:

**lotto 6: quota 1/1** (unità negoziale 1 immobile n. 1 nell'atto di pignoramento)

**lotto 7: quota 2/3** (unità negoziale 2 immobile n. 2 nell'atto di pignoramento)

Note:

in data **22/10/2018** con nota nn.132813/86966 è stata ripetuta la trascrizione suddetta con riferimento al solo cespite foglio 50 particella 260-289-290 erroneamente oggetto di svincolo con provvedimento del 19/09/2016 (annotato in data 20/06/2017 ai nn. 74212/12919) e successivamente revocato con provvedimento del 02/02/2017.

## 4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: *allegata*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non è dato sapere se è costituito un Condominio

Spese di gestione condominiale, spese insolite ultimi due anni: non rilevabili

**Identificativo lotti 6-7**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Le u.i sono accessibili ai diversamente abili per la sola parte relativa al piano terra. In relazione al piano primo (soppalco) potrà essere garantita l'accessibilità attraverso l'installazione di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**Attestazione Prestazione Energetica:**

- lotto 6: nr. Protocollo 15027-000241/11 registrato il 03/05/2011,

Indice di prestazione energetica: Eph "F".

- lotto 7: nr. Protocollo 15027-000723/14 registrato il 10/12/2014,

Indice di prestazione energetica: Eph "F".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Rilevati

**Avvertenze ulteriori:** esistenza di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera c) del Dlgs 22.01.2004 m. 42, relativo alle aree in oggetto per la parte ricompresa ad una distanza inferiore a metri lineari 150 dal torrente Guisa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari ante ventennio**, allora particella 169 del foglio 50 comprensiva dei lotti 6-7:

- alla data del 01/05/1993, gli enti immobiliari erano in carico alle ditte:

EMIN SAS di Terragni Emilia e Nebuloni Ines & C. per la quota di 2/10,

G.T. GENERAL TAGLIO di Beretta Silvano, Beretta Gian Antonio e Calabretto Giorgio e C. snc, per la quota di 2/10,

LA BERETTA ROTTAMI SRL per la quota di 1/10,

LEOPOLDO BOSCAROL SNC di Manera Giorgio e Cosimi Vito per la quota di 1/10,

SEVESO MARTINO e C. SNC per la quota di 1/10,

VON MAERZTHAL Roald Renato per la quota di 1/10,

POSATORI Fausto Medoro, per la quota di 1/10,

POSATORI Ebe per la quota di 1/10.

L'u.i era loro pervenuta per acquisto di cui all'atto del notaio di Saronno Salvatore d'Ippolito 12/04/1990 n. 965004 di rep., trascritto a Milano 2 il 11/05/1990 con note n. dal 39359/28715 al 39366/28722 (registrato a Saronno il 2/05/1990 al n. 588 serie 2V).

- in data 16/12/1996, per atto di compravendita del notaio di Saronno Salvatore d'Ippolito n. 127967/9364 di rep., trascritto a Milano 2 il 09/01/1997 con nota n. 1949/1541 gli enti immobiliari passano in carico alle ditte:

EMIN SAS di Terragni Emilia e Nebuloni Ines & C. per la quota di 2/10,

LA BERETTA ROTTAMI SRL per la quota di 3/10,



LEOPOLDO BOSCAROL SNC di Manera Giorgio e Cosimi Vito per la quota di 1/10,  
 SEVESO MARTINO e C. SNC per la quota di 1/10,  
 VON MAERZTHAL Roald Renato per la quota di 1/10,  
 POSATORI Fausto Medoro, per la quota di 1/10,  
 POSATORI Ebe per la quota di 1/10.

- in data 18/06/1998, per atto di compravendita del notaio di Bollate Salvo Morsello n. 29974/7267 di rep., trascritto a Milano 2 il 22/06/1998 con nota n. 49229/35829 gli enti immobiliari passano in carico alle ditte:

EMIN SAS di Terragni Emilia e Nebuloni Ines & C. per la quota di 2/10,  
 LA BERETTA ROTTAMI SRL per la quota di 3/10,  
 LEOPOLDO BOSCAROL SNC di Manera Giorgio e Cosimi Vito per la quota di 1/10,  
 SEVESO MARTINO e C. SNC per la quota di 1/10,  
 VON MAERZTHAL Roald Renato per la quota di 1/10,  
 ECIP SISTEMI SRL per la quota di 2/10.

- in data 17/12/1999, per atto di compravendita del notaio di Lodi Lorenzo Stucchi n. 125705 di rep., trascritto a Milano 2 il 15/03/2000 con nota n. 424202/16364 gli enti immobiliari passano in carico alle ditte:

EMIN SAS di Terragni Emilia e Nebuloni Ines & C. per la quota di 2/10,  
 LA BERETTA ROTTAMI SRL per la quota di 3/10,  
 LEOPOLDO BOSCAROL SNC di Manera Giorgio e Cosimi Vito per la quota di 1/10,  
 SEVESO MARTINO di Seveso Luigi e C. SNC per la quota di 1/10,  
 VON MAERZTHAL Roald Renato per la quota di 1/10,  
 ECIP SISTEMI SRL per la quota di 2/10.

- in data 19/06/2002, per atto di compravendita del notaio di Milano Cesare Cantù n. 36800/14652 di rep., trascritto a Milano 2 il 26/06/2002 con nota n. 79629/46400 gli enti immobiliari passano in carico alle ditte:

EMIN SAS di Terragni Emilia e Nebuloni Ines & C. per la quota di 2/10,  
 LA BERETTA ROTTAMI SRL per la quota di 3/10,  
 LEOPOLDO BOSCAROL SNC di Manera Giorgio e Cosimi Vito per la quota di 1/10,  
 SEVESO MARTINO di Seveso Luigi e C. SNC per la quota di 1/10,  
 VON MAERZTHAL Roald Renato per la quota di 1/10,  
 AGARTI SAS di Di Barbora Marco Vinicio e C. per la quota di 2/10.

**Particelle 264/285 del foglio 50 sub 0/1 – identificate nella presente perizia come Lotto 6:**

- Con atto di divisione del 31/07/2003, notaio di Bollate Salvo Morsello n. 44588/15312 di rep., trascritto a Milano 2 il 7/08/2003 con nota n. 123824/74078 gli enti immobiliari (identificati nella presente perizia come Lotto 6) passano in carico alla ditta:

EMIN SAS di Beretta Silvano & C. (compresa la quota di proprietà di 2/10 delle aree comuni).

- In data 28/12/2004 per atto di compravendita del notaio di Saronno Salvatore d'Ippolito n. 143021/19438 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 30/12/2004 con nota n. 123824/74078 la ditta EMIN SAS di Beretta Silvano & C. vende la quota di 1/1 del lotto 6 alla [REDACTED]



**Particelle 260/289-290 sub 1/2 del foglio 50 – identificate nella presente perizia come Lotto 7:**

- Per atto di compravendita del 17/07/2003 notaio di Bollate Salvo Morsello n. 44460/15228 di rep., trascritto a Milano 2 il 5/08/2003 con nota n. 122059/72999 gli enti immobiliari passano in carico alle ditte:

EMIN SAS di Terragni Emilia e Nebuloni Ines & C. per la quota di 2/10,

LA BERETTA ROTTAMI SRL per la quota di 3/10,

LEOPOLDO BOSCAROL SNC di Manera Giorgio e Cosimi Vito per la quota di 1/10,

SEVESO MARTINO di Seveso Luigi e C. SNC per la quota di 1/10,

COGEMM SRL per la quota di 1/10,

AGARTI SAS di Di Barbora Marco Vinicio e C. per la quota di 2/10.

- In data 31/07/2003, per atto di divisione del notaio di Bollate Salvo Morsello n. 44588/15312 di rep., trascritto a Milano 2 il 7/08/2003 con nota n. 123829/74083 gli enti immobiliari passano in carico alla ditta:

AGARTI SAS di Di Barbora Marco Vinicio e C. (compresa la quota di comproprietà di 2/10 delle aree comuni).

- In data 18/09/2003 per atto di compravendita del notaio di Bollate Salvo Morsello rep. nn. 44681/15374, trascritto a Milano 2 il 08/10/2003 con nota nn. 145791/88135 la ditta AGARTI SAS di Di Barbora Marco Vinicio e C. vende il bene identificato nella presente perizia come lotto 7 come segue:

alla [redacted] quota di comproprietà indivisa in ragione di **2/3**;

ed alla **UNIONE Sas** di Strippoli Andrea e C. con sede in Milano cod.fisc. 07574090150, la quota indivisa in ragione di **1/3**.

**7. PRATICHE EDILIZIE riferite ai Lotti 6-7:**

Da verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Bollate risulta:

- concessione edilizia (Pratica Edilizia n. 421/2002), protocollo 25614/2002 rilasciata il 31/07/2003 alle società Emin sas di Beretta Silvano & C., La Beretta Rottami srl, Leopoldo Boscarol snc di Manera Sonia e Fabiancich Nedda, Seveso Martino snc, Cogemmm srl, Agarti sas di Di Barbora Marco Vinicio & C., per la realizzazione di n. 9 capannoni ad uso industriale in via Stelvio.
- Autorizzazione paesaggistica art. 151 Dlgs n. 490/1999 (Pratica n. 19/03) del 31/07/2003.
- Denuncia di Inizio Attività (Pratica edilizia n. 234/07) variante alla C.E. 421/2002.
- Pratica SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) n. 41/08 rilasciata il 16/07/2008 per opere di manutenzione straordinaria e nuova costruzione in variante ordinaria alla C.E. 421/02.

**Lotto 6 (CAPANNONE e posto auto foglio 50, part. 264/285, sub 0/1):**

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune incongruenze con quanto autorizzato per modifiche di partizioni interne, in particolare:

realizzazione di locali in fondo al capannone e creazione locale filtro tra blocco servizi e capannone al piano terra.

**Lotto 7 (CAPANNONE e posti auto foglio 50, part. 260/289-290, sub 1/2):**

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune incongruenze con quanto autorizzato



per modifiche di partizioni interne, in particolare:

realizzazione di locali in fondo al capannone piano terra e creazione di tre nuovi spazi ad uffici all'interno dell'ufficio (salendo a destra delle scale) posto al piano primo. Tali spazi sono privi di finestre e quindi non consentono la permanenza continua di persone ai sensi del Regolamento Locale di Igiene e Regolamento edilizio.

Costi per la sanatoria degli immobili:

#### **Lotti 6-7**

Incarico professionista per richiesta di autorizzazione in sanatoria per opere interne, sanzione, nuova scheda catastale, costo stimato **€ 4.000,00 cad.**

Nota: i costi per l'eventuale rimessa in pristino con rimozione degli abusi sono già considerati nella valutazione dell'immobile.

Nota: si segnala che le eventuali difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni edilizie/impiantistiche (compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) varie ed eventuali, anche NON segnalati sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

#### **Dati precedenti relativi ai Lotti 6-7**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27.12.2010 ed approvato con delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011
Da certificato di destinazione urbanistica del 15/07/2004	Art. 20 Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale: Zona produttiva di completamento "Db" (secondario consolidato e di espansione ai margini)
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	I mappali fondiari <b>264/285 e 260/289-290</b> rientrano nella Superficie Asservita all'Intervento (SAI) complessivamente di mq 12.523, soggetta a servitù di diritto pubblico ai fini della determinazione della capacità edificatoria (slp) massima ammissibile sul lotto. Come da Atto di cessione gratuita di aree e di asservimento rep. 47276/17130 del 14/09/2004.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione territoriale:	0,6 mq/mq – slp realizzata con CE 421/02 pari a mq 7.224,37 < di mq



	7.513,80 ammissibile
Rapporto di copertura:	50% - sup. coperta realizzata con CE 421/02 pari a mq 6.233,43 < di mq 6.261,50 ammissibile
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Mq 7.513,80 slp realizzata con CE 421/02 pari a mq 7.224,37 < di mq 7.513,80 ammissibile
Residua potenzialità edificatoria:	Non verificabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai Lotti 6-7**

**Descrizione immobili**

**Lotto 6** - foglio **50**, particella **264 /285** subalterno 0/1  
**Lotto 7** - foglio **50**, particella **260/289-290**, subalterno 1/2,

L'immobile fa parte di un comparto artigianale di nove edifici produttivi di un piano fuori terra oltre a soppalco interno ad uso uffici.

Per la viabilità interna, come per le aree di parcheggio, dato l'utilizzo ed il transito di mezzi pesanti è stata prevista una pavimentazione realizzata con manto d'usura in tout venant con relativa rete di smaltimento acque meteoriche.

I capannoni sono costituiti da un piano terra ad open-space comprensivo di una parte a servizi e scala di accesso al piano primo destinato ad uffici non aperti al pubblico con relativi servizi al piano. Altezza circa m 8,15.

Nel lotto 6 la scala di accesso al piano primo risulta mancante del parapetto e corrimano (attualmente è presente una struttura di cantiere in legno) e i sanitari del bagno sono incompleti.

Negli uffici piano primo del lotto 7 è presente l'impianto di raffrescamento.

Attualmente i capannoni sono occupati senza titolo.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali            materiale: strutture prefabbricate in calcestruzzo precompresso  
tamponamenti in blocchetti in laterocemento pigmentato colore  
giallo,  
Copertura                      grigio.  
condizioni: discrete  
in lamiera grecata precoibentata colore rosso mattone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                tipologia: anta singola a battente e a vasistas in alluminio verniciato  
verde con vetro doppio  
protezione: nulla  
condizioni: discrete



Infissi interni	tipologia: a battente e a scorrere, materiale: legno condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: cemento e ceramica nei servizi condizioni: discrete
Impianti:	Elettrico: funzionante, da verificare Riscaldamento: autonomo radiatori in alluminio
Ascensore:	Non presente

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Superficie capannoni e uffici:

Destinazione	Parametro SLP mq	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
<b>LOTTO 6</b>				
capannone e uffici, mappale 264 così composto:				
Piano terra 15,33x40,72=	624,24	0,00	1,00	624,24
Piano primo (soppalco) 15,33x8,10=	124,17	0,00	1,00	124,17
totale				748,40
<b>LOTTO 7</b>				
capannone e uffici, mappale 260 così composto:				
Piano terra 15,33x40,72=	624,24	0,00	1,00	624,24
Piano primo (soppalco) 15,33x8,10=	124,17	0,00	1,00	124,17
totale				748,40
<i>i posti auto pertinenziali sono da considerarsi ricompresi nella quotazione dei capannoni</i>				

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al



territorio e zona.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, e per gli interventi manutentivi e verifiche impianti segnalate.

Facendo una comparazione tra i seguenti valori espressi:

Agenzia dell'Entrate, zona di riferimento periferica (Ospiate) Comune di Bollate per produttivo, capannoni tipici e stato conservativo normale €/mq 700,00-850,00 min/max;

Rilevazione prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano (TeMA 1° semestre 2016), Bollate zona periferica, per commerciale, terziario, produttivo, capannoni nuovi o ristrutturati €/mq 700,00/800,00

Quotazioni agenzie immobiliari di zona: variabili a partire da €/mq da 600,00

e dall'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di BOLLATE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari - 1° semestre 2018 zona periferica (Ospiate) Comune Bollate.

### 8.3 Valutazione da ritenersi comprensiva dei posti auto pertinenziali:

ID	Immobile	Superficie di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
L6	<b>LOTTO 6</b> capannone e uffici mappale 264 comprensivi di posto auto	748,40	650,00	486.200,00

Quota e tipologia del diritto

**Milano 4 srl Proprietà per 1/1**

<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b> Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>-€ 24.310,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	<b>-€ 4.000,00</b>
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 457.800,00</b>



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	/
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 457.800,00</b>

### 8.3 Valutazione da ritenersi comprensiva dei posti auto pertinenziali:

ID	Immobile	Superficie di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto intera quota €
L7	<b>LOTTO 7</b> capannone e uffici mappale 260 comprensivi di posti auto	748,40	650,00	€ 486.200,00

Quota e tipologia del diritto

**quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/3;**

Valore netto diritto quota 2/3: € 305.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene è stato valutato vendibile come Lotto unico per la mancanza della comoda divisibilità, data l'impossibilità di creare un secondo accesso carraio (fondamentale per una attività produttiva) e la conformazione del bene stesso.

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**-€ 24.310,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

**-€ 4.000,00**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni:

**€ 457.800,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

/

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 457.800,00**



## TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI 1-2-3-4-5 MILANO

<i>Beni stimati</i> Lotto 1	Valore diritto e quota arrotondato €	Valore al netto delle decurtazioni nello stato libero €
LOTTO 1 – UFFICIO P.T.	186.250,00	176.900,00
LOTTO 2 – DEPOSITO S1	76.050,00	72.200,00
LOTTO 3 - UFFICIO P.1 E SOLAIO P.2	191.100,00	156.500,00
LOTTO 4 – BOX	30.000,00	28.500,00
LOTTO 5- AREA CORTILIZIA	5.000,00	5.000,00

## TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI 6-7 BOLLATE

<i>Beni stimati</i> Lotto 2	Valore diritto e quota arrotondato €	Valore al netto delle decurtazioni nello stato libero €
LOTTO 6 CAPANNONE	486.200,00	457.800,00
LOTTO 7- CAPANNONE	486.200,00	457.800,00

Data generazione: 17/02/2019

L'Esperto alla stima  
Mariella Sporzon