

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 35/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Maurizio Giuseppe Ciocca**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 002: unità immobiliare in Bareggio (MI)-

Via Gran Sasso 18/20



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Bareggio (MI) via Gran Sasso 18/20

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 1, particella 384, subalterno 706,

Fanno parte del laboratorio anche gli enti urbani censiti al:

foglio 1, particella 899, superficie mq. 231

foglio 1, particella 898, superficie mq. 76



foglio 1, particella 897, superficie mq. 76
 foglio 1, particella 896, superficie mq. 97
 foglio 1, particella 895, superficie mq. 115
 foglio 1, particella 894, superficie mq. 260

Stato occupativo

Corpo A: occupato dalla Società ██████████ con regolare contratto di locazione registrato.

Contratti di locazione in essere

Contratto di Locazione stipulato tra la Società ██████████ e la Società ██████████ in data 01/01/2003 al numero 3055 serie 3T per 72.000,00 euro annui + IVA, oggetto di proroga fino al 31/12/2026.

In data 11/01/2023 con protocollo n. 2301111142912205 è stata presentata all'Agenzia di Milano 1 la richiesta di rinegoziazione del canone di Locazione da €. 72.000,00 annui + IVA a €. 48.000,00 annui + IVA fino alla data del 31/12/2024. (vedi ALL. 6)

Comproprietari

NESSUNO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 908.000,00 (novecentoottomila,00)
 da occupato: €. 765.000,00 (settecentosessantacinquemila,00)

LOTTO 002
 (laboratorio + aree cortilizie)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

L'immobile, oggetto di procedura, è ubicato in Comune di Bareggio in via Gran Sasso 18/20 ed è composto da un laboratorio a piano terra con la presenza di un ufficio, area mensa, spogliatoio e bagni. Mediante scala interna si accede al piano soppalco dove sono presenti altri uffici.

Al laboratorio, che fa parte di un complesso immobiliare di più unità, si accede dalla Via Gran Sasso. Fanno parte del complesso immobiliare anche le aree cortilizie pertinenziali completamente recintate.

Il fabbricato, edificato negli anni Ottanta, è stato completamente ristrutturato nelle parti interne nel 2001.

Alla data del sopralluogo, tenutosi in data 01/08/2023, l'immobile risulta essere occupato da persone e attività e si presenta in buono stato di conservazione.



1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato a Milano il 05/09/1961, C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nato a Milano il 05/09/1961, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 1, particella 384 sub. 706**

dati classamento: **Categoria C/3 – Classe 3 – Superficie catastale mq. 1.117 – Rendita Euro 2.183,01**

Indirizzo: Via Gran Sasso 18/20 – P. T

Dati derivanti da:

Atto del 19/10/2011 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Milano – Repertorio n. 192540 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11874.1/2011 – reparto PI di Pavia in atti dal 08/11/2011.

VARIAZIONE del 07/06/2002 pratica n. 481555 in atti dal 07/06/2002 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27617.1/2002).

1.4 Coerenze in contorno da nord in senso orario

A nord: Via Gran Sasso

A est: mappali 510, 567, 568, 367 e 489

A sud: mappali 908, 907 e 906

A ovest: mappale 347

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il comune di Bareggio è raggiungibile mediante la rete autostradale tangenziale Ovest A50 uscita Settimo Milanese dalla quale dista circa 6 chilometri e dalla A4 Torino-Trieste uscita Milano Nord dalla quale dista circa 7 chilometri.

Nel territorio comunale non è presente una stazione ferroviaria e le più vicine sono quelle di Pregnana Milanese, Vittuone e Rho.



Il comune è collegato con Milano con linee di trasporto pubblico di superficie gestite da ATM, che collegano Bareggio alla fermata della metropolitana della Linea 1 Molino Dorino.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente industriale, con la presenza di attività produttive in tutti e due i lati della via.

L'unità immobiliare si trova nella zona industriale posta a nord del Comune.

Lungo la via sono presenti sufficienti spazi di parcheggio ad uso pubblico.

Fascia/zona: periferica/VIA MAGENTA, VIA NOVARA

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona non è servita dai servizi di prima necessità.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, è un edificio industriale suddiviso in più unità immobiliari, ognuna con i propri cortili di pertinenza e accessi indipendenti.

Sia l'accesso pedonale che quello carraio dell'unità immobiliare, oggetto di procedura, si aprono sulla Via Gran Sasso.

La struttura del fabbricato è realizzata in prefabbricato e lungo la facciata, dove sono dislocati gli uffici e i servizi sono presenti dei serramenti in alluminio con doppio vetro in buono stato di conservazione, mentre nella parte occupata dal laboratorio sono presenti delle finestre a nastro con vetro singolo, che garantiscono una buona illuminazione.

All'ingresso della zona uffici è stata realizzata una bussola con serramenti in alluminio e copertura trasparente. Non è stato possibile verificare se per la realizzazione della bussola di ingresso sia stata presentata una pratica edilizia successiva alla DIA del 2001.

- struttura: pannelli prefabbricati in cemento;
- facciate: in pannelli di prefabbricato in cemento nella zona laboratori;
intonacate e tinteggiate nella zona uffici;
- copertura: a doppia falda rivestita da pannelli in alluminio e presenza di lucernari;
- accesso allo stabile: serramenti in alluminio con maniglie antipanico esterne;
- scala interna: in ferro con pedate con grigliato e parapetto in ferro verniciato di colore grigio;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- area esterna: asfaltata

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'unità immobiliare si sviluppa sui due piani del fabbricato ed è composta da una zona



adibita a laboratorio suddivisa in due spazi mediante muro e da una porta REI a doppio battente. Tutti e gli spazi sono dotati di uscite di sicurezza sul lato posteriore.

Una porzione del fabbricato è destinata agli uffici amministrativi e direzionali.

A piano terra si trova la reception, un ufficio e una zona servizi costituita da area break, locale spogliatoio con docce per i dipendenti, bagno uomini, bagno donne e un bagno per disabili.

Nel piano soppalco, raggiungibile tramite scala interna, e realizzata a seguito di presentazione di DIA del 2001, si trovano ulteriori uffici e uno spazio open space.

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo è perfettamente corrispondente a quanto rilevato nella DIA n. 122/2001.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Corpo A:

edificio:

- **esposizione:** doppia sui cortili;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 220 e nell'angolo cottura dell'area break fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** nelle zone uffici e nel locale cucina in laminato effetto legno, in piastrelle di ceramica nei bagni in buono stato di conservazione; nei laboratori in cemento liscio in buono stato di manutenzione;
- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro senza protezioni esterne;
- **porta d'accesso:** serramento in alluminio a battente con maniglione antipanicco;
- **porte interne:** in legno laccate bianche con apertura parte a battente e parte scorrevoli all'interno della muratura;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo con radiatori in alluminio nei bagni fancoil negli uffici e robur nei laboratori;
- **acqua calda sanitaria:** fornita dalla caldaia a gas combinata con il riscaldamento posta nel locale spogliatoio;
- **servizi igienici:** attrezzati con lavabo, WC e doccia;
- **impianto di condizionamento:** presente negli uffici fornito dai fancoil che forniscono anche il riscaldamento;
- **altezza dei locali:** circa H. 2.95 a piano terra nella zona uffici;
circa H. 4.00 a piano primo;
H. minima 6.70 e H massima 7.90 nei due laboratori;

2.4 Breve descrizione della zona



Il comune di Bareggio è raggiungibile mediante la rete autostradale tangenziale Ovest A50 uscita Settimo Milanese dalla quale dista circa 6 chilometri e dalla A4 Torino-Trieste uscita Milano Nord dalla quale dista circa 7 chilometri.

Nel territorio comunale non è presente una stazione ferroviaria e le più vicine sono quelle di Pregnana Milanese, Vittuone e Rho.

Il comune è collegato con Milano con linee di trasporto pubblico di superficie gestite da ATM, che collegano Bareggio alla fermata della metropolitana della Linea 1 Molino Dorino.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente industriale, con la presenza di attività produttive in tutti e due i lati della via.

L'unità immobiliare si trova nella zona industriale posta a nord del Comune.

Lungo la via sono presenti sufficienti spazi di parcheggio ad uso pubblico.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dalla proprietà.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Bareggio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/08/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'esecutato, si è rilevato che l'immobile è occupato dalla Società [REDACTED].

3.2 Esistenza contratti di locazione

Contratto di Locazione stipulato tra la Società [REDACTED] e la Società [REDACTED], in data 01/01/2003 al numero 3055 serie 3T per 72.000,00 euro annui + IVA, oggetto di proroga fino al 31/12/2026.

In data 11/01/2023 con protocollo n. 2301111142912205 è stata presentata all'Agenzia di Milano 1 la richiesta di rinegoziazione del canone di Locazione da €. 72.000,00 annui + IVA a €. 48.000,00 annui + IVA fino alla data del 31/12/2024. (vedi ALL. 6)

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato a Milano il 05/09/1961, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 19/10/2011 repertorio n. 192540/29293, trascritto a Pavia il 08/11/2011 ai nn. [REDACTED].



L'unità immobiliare sita a Bareggio in Via Gran Sasso 18/20, censita al foglio 1, particella 384, sub 706 era pervenuta allo stesso dalla Società [REDACTED] dal **08/11/2011** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED] con sede a Milano, C. F. 00846180156

Diritto di piena Proprietà per 1/1

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 31/08/2001, rep. n. 35578/8315, trascritto a Pavia il 05/09/2001 ai nn. [REDACTED].

L'unità immobiliare sita a Bareggio in Via Gran Sasso 18/20, censita al foglio 1, particella 384, sub 706 era pervenuta alla Società da [REDACTED] nato a Milano il 05/06/1940.

05/09/2001 al **19/10/2011**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile del 08/03/2023 del Notaio [REDACTED], implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 02/10/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale trascritta a Pavia il **08/06/2022** ai nn. [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/01/2021 n. 3025, emesso dal Tribunale di Milano a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Milano il 05/09/1961.

Importo capitale €. 550.000,00 – Importo ipoteca €. 500.000,00

Grava sulle unità immobiliari censite al foglio 1, particella 384 sub 706 graffate al foglio 1 particelle 894, 895, 896, 897, 898 e 899 site a Bareggio in Via Gran Sasso 18/20 oltre alle unità immobiliari censite al foglio 7, particella 67, sub 14 e 24 site a Bareggio (MI) in Via San Cristoforo 8.



• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Pavia il **03/03/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/12/2022 rep. n. 33983, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nato a Milano il 05/09/1961 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Grava sulle unità immobiliari censite al foglio 1, particella 384 sub 706 graffate al foglio 1 particelle 894, 895, 896, 897, 898 e 899 site a Bareggio in Via Gran Sasso 18/20 oltre alle unità immobiliari censite al foglio 7, particella 67, sub 14 e 24 site a Bareggio (MI) in Via San Cristoforo 8.

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bareggio negli **Ambiti produttivi D1 – Zone prevalentemente industriali ed artigianali ad alta densità, regolamentate dall'art. 22.**

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bareggio:

- **Concessione Edilizia n. 56/80 prof. n. 8400** rilasciata in data **07/04/1982** per la costruzione dell'immobile
- **D.I.A. n. 122 protocollo n. 22422 del 19/09/2001 e integrazione protocollo n. 24598 del 15/10/2001** per modifiche interne e creazione di soppalco
- **Dichiarazione di fine lavori presentata in data 19/06/2002 con protocollo n. 16425**
Si allega alla presente solo l'ultima pratica edilizia del 2001 (vedi ALL. 7)

7.2 Certificato di agibilità:

Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare rilasciato in data **07/04/2004 con protocollo n. 013369.** (vedi ALL. 8)

7.3 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare, come accertato nel corso del sopralluogo è **conforme** alla D.I.A. n. 122 del 19/09/2001 e integrazione

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 07/06/2002.



8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	740,0	100%	740,0
uffici piano terra	mq.	159,9	100%	159,9
uffici piano primo	mq.	139,6	100%	139,6
cortili di pertinenza	mq.	855,0	10%	85,5
		1.894,4		1.125,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – Fascia/zona: periferica/VIA MAGENTA, VIA NOVARA

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per i laboratori con stato conservativo normale da **500** euro/mq. a **700** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2022



Zona: Settore OVEST

valore di compravendita per capannoni nuovi o ristrutturati - prezzo min. **800** / prezzo max. **1.100** (Euro/mq.)

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche interne buone sia nella zona dei laboratori che nelle zone uffici e servizi, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 850,00 /mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	1.125,0	€ 850,00	€ 956.250,00
				€ 956.250,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 002	€ 956.250,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 47.812,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 908.437,50
arrotondato	€ 908.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 765.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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

Per la verifica della congruità del canone di locazione, attualmente stabilito in €. 48.000,00 annui, si è considerato come dato di riferimento quanto indicato dall' Agenzia del Territorio – Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

I valori di locazione per i laboratori sono compresi tra 3,1 e 4 €. /mq. x mese.

Assumendo un valore medio di €. 3,55 moltiplicato per mq. 1125,00 si ottiene un valore di €. 3.993,75 mensili x n. 12 mesi = €. 47.925,00.

Pertanto anche il valore rivisto del canone in €. 48.000,00 annuo è da ritenersi CONGRUO.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 22/12/2023

L'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI LOTTO 002

1. Fotografie esterne ed interne
2. Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
3. Rilievo metrico uffici
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria e note
6. Contratto di locazione e rinegoziazione canone
7. Pratica edilizia
8. Certificato di Agibilità

