



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.: 27/10/2023 ore 9.30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ssa Maria BURZA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
integrazione
Lotto 2 Bollate Via Stelvio, 38
CORPO B

Esperto alla stima: Mariella Sporzon
Codice fiscale: SPRMLL61R611602Q Partira IVA 07059160965
Studio in: Via Leone XIII°, 9 - Bollate – cell. 329 7504308
Email: mariella.sporzon@gmail.com – Pec: sporzon.776@oamilano



INDICE SINTETICO

Dati catastali

Lotto 1 Capannone e posti auto pertinenziali

Beni in Bollate via Privata Stelvio n. 38 Bollate (Milano)

foglio **50**, particella **260** subalterno **701** piano T-1, categoria **D/7** rendita € 6.454,00 comprensiva di posti auto pertinenziali ai mappali **289 e 290 sub 2**.

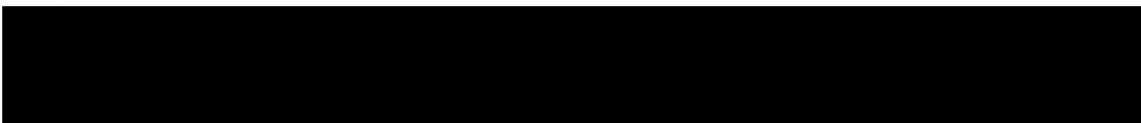
Stato occupativo

alla data del sopralluogo 08/05/2023 l'immobile era occupato dalla FIRST AID ONE ITALIA Cooperativa Sociale, senza titolo

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione

Proprietari



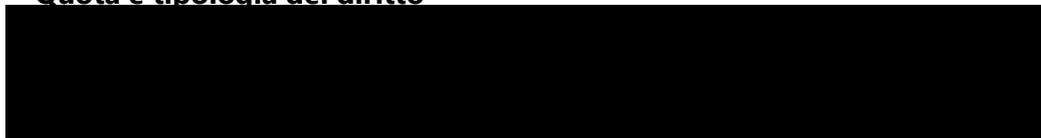
Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1 € 459.390,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**Identificativo corpo: B (CAPANNONE e posti auto di pertinenza)**

in Via Privata Stelvio n. 38 Bollate (Milano)

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati: scheda catastale del 29/05/2020 MI0133308 foglio **50**, particella **260** subalterno 701 piano T-1, categoria D/7 rendita € 6.454,00 comprensiva di posti auto pertinenziali ai mappali **289 e 290** sub 2.

Note: l'unità immobiliare è identificata in catasto fabbricati da oltre il ventennio con la particella 169 del foglio 50. Successivamente sono intercorse le seguenti variazioni:
 Variazione del 27/05/2020 Pratica n. MI0133308 in Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 49035.1/2020).
 Variazione nel classamento (n. 46310.1/2021) del 17/05/2021 Pratica n. MI0143929

Dati derivanti da:**corpo B:**

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



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 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.

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

L'immobile fa parte di un comparto artigianale di nove edifici produttivi di un piano fuori terra oltre a soppalco interno ad uso uffici. Altezza circa m 8,15. All'interno del capannone piano terra si trovano spazi ad uso riparazione e decorazione mezzi (soppalcato), depositi



e servizi e al piano primo uffici.

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 e 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.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: strutture prefabbricate in calcestruzzo precompresso tamponamenti in blocchetti in latero cemento pigmentato colore giallo e grigio.
Copertura	in lamiera grecata pre coibentata colore rosso mattone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente e a vasistas in alluminio verniciato verde con vetro doppio
Infissi interni	tipologia: a battente e a scorrere, materiale: legno
Pavimentazione Interna	materiale: cemento e ceramica nei servizi
Impianti:	Elettrico: funzionante, da verificare Riscaldamento: autonomo radiatori in alluminio Impianto di raffrescamento negli uffici

Ascensore e Portineria: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica:

Protocollo 15027-000723/14 registrato il 10/12/2014, Indice di prestazione energetica: Eph "F"

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

3. STATO OCCUPATIVO:

al momento del sopralluogo il capannone era occupato dalla FIRST AID ONE ITALIA Cooperativa Sociale e da interrogazioni in Anagrafe Tributaria di Varese e di Milano 6, non risultano contratti registrati.



Essendo stata pignorata anche la quota di proprietà di 1/3 [REDACTED] od.fisc. 07574090150, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate DP1 e DP2 un aggiornamento in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione a nome di [REDACTED]. In data 13/03/2023 l'UT Milano 4 ha comunicato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in parola.

4. PROVENIENZA:

- alla data del 01/05/1993, gli enti immobiliari (allora particella 169 del foglio 50) erano in carico alla ditta:

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 2/05/19902 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 alla ditta:

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 alla ditta:

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 alla ditta:



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *nulla*

5.1.3 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.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

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

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**5.2.1 Iscrizioni:**

- **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:

- **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.

5.2.2 Pignoramenti:

- 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 la quota di proprietà di **2/3** (*unità negoziale 2 immobile n. 2*).

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 (corpo B) 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.

- a favore di **POP NPLS 2020 SRL** con sede in Roma cod.fisc.: 14859551005 e contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del 20/12/2021 Rep. n. 22313, trascritto a Milano 2 il **11/03/2022** ai nn. 32265/21749 per la quota di proprietà di **1/3**.

5.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: *allegata*

6. CONDOMINIO:

Non è costituito un Condominio

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'istallazione di servoscala.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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, Cogeimm 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 31/07/2033.
- 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.
- Pratica SUAP Scia ex art. 22 in sanatoria (Pratica edilizia n. 109/SUAP/20 del 13/05/2020) a nome [REDACTED] Sanatoria intervento del 01/02/2017 per Ristrutturazione parti interne al capannone con la creazione di soppalco senza incremento di volume, aperto da un lato e dalla parte superiore ad uso deposito.

Durante il sopralluogo del 08/05/2023 si sono riscontrate alcune incongruenze, già segnalate con perizia del 26/10/2018 e quanto successivamente sanato in data 13/05/2020, in particolare:

non risulta sanata la realizzazione di tre nuove partizioni in cartongesso all'interno dell'ufficio autorizzato come open space posto al piano primo (a destra delle scale). Uno di questi locali è adibito a ripostiglio/locale uso pranzo, un altro locale è adibito a postazione di lavoro con due PC e un altro ad ufficio.



Costi per la sanatoria:

Incarico professionista per nuova istanza di sanatoria per diversa partizione interna al piano primo, sanzione, nuova scheda catastale, costo stimato **€ 2.500,00**.

Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

I costi per l'eventuale rimessa in pristino con rimozione degli abusi sono da intendersi già considerati nella valutazione dell'immobile.

Conformità edilizia:

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

Conformità catastale:

deve essere aggiornata per la parte relativa all'ufficio piano primo.

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

Conformità urbanistica:

Il Comune di Bollate è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27/12/2010 ed approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 25 del 01/06/2011, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 del 27/07/2011, Serie Avvisi e Concorsi.

Sono inoltre vigenti le successive varianti. Zona produttiva di completamento "Db" (secondario consolidato e di espansione ai margini).

Immobile sottoposto a Vincolo urbanistico: I mappali fondiari 260/289-290 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.

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.

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.

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.

Dati riscontrati nella CE 421/2020.

Conformità con il PGT: conforme**8. CONSISTENZA:****- 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie (norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998),



come segue:

Destinazione	Parametro SLP mq	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
CORPO B				
capannone e uffici, mappale 260 sub 701 così composto:				
Piano terra 15,33x40,72=	624,24	0,00	1,00	624,24
Piano primo uffici* 15,33x8,10=	124,17	0,00	1,00	124,17
totale				748,40
* (il soppalco S.P.P. sopra il deposito essendo inferiore al 20% della SLP totale non rientra nel calcolo della slp)				
i posti auto pertinenziali sono da considerarsi ricompresi nella quotazione dei capannoni				

9. STIMA:

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.

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.

Valutazione corpo B da ritenersi comprensiva dei posti auto pertinentiali:

ID	Immobile	Superficie di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto intera quota €
B	Lotto 2 CORPO B capannone e uffici + posti auto	748,40	650,00	€ 486.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è stato valutato vendibile come unico corpo	
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:	-€ 2.500,00
Prezzo base d'asta del lotto quota per 1/1 di proprietà: Valore immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di "libero":	€ 459.390,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

nulla da segnalare

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA':

Omesso in quanto immobile interamente pignorabile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE:

nulla da segnalare

Il sottoscritto arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente integrazione della relazione a mezzo P.C.T.



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.

Data generazione: 14/03/2023 **rev. 12/06/2023**

L'Esperto alla stima
Mariella Sporzon

Allegati:

documentazione fotografica
scheda catastale e visura storica immobile
pratica edilizia in sanatoria
agenzia delle entrate no locazioni

