

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **374/2020**

**Giudice: Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*

*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17*

*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*

*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*

*PEC: bonetti.10728@oamilano.it*



**Bene immobile sito in NOVATE MILANESE  
Via Vialba n. 59**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà di **Immobile industriale** sito in Novate Milanese (MI) in via Vialba n. 59. Immobile distribuito su due piani e composto da:

Piano terra: n. 4 grandi spazi ad uso magazzini tra loro collegati, zona uffici al piano ammezzato e servizi igienici.

Piano seminterrato: n. 3 grandi spazi ad uso magazzino collegati tra loro, uffici, depositi vari e servizi igienici.

I due piani dell'immobile sono collegati tra loro e sono serviti da diverse rampe carrabili accessibili dall'area di manovra esterna.

Area esterna: grande area esterna interamente carrabile che circonda l'immobile, con profondità pari a m 56 circa sul fronte principale in lato ovest, pari a m 10 circa in lato nord e in lato sud e variabile da m 39 a m 17 in lato est. L'area è attrezzata con rampe carrabili che consentono l'accesso ai depositi e permettono di superare le diverse quote del terreno (P.T. e P.INT.). Completano l'area alcune tettoie e terrapieni per scarico delle merci a est e a ovest del fabbricato. L'area è delimitata da recinzione metallica.

Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 9.484,00 commerciali** circa, superficie arrotondata e comprensiva dell'area esterna di pertinenza ponderata al 10%.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Proprietà 1/1** della società \_\_\_\_\_ con sede in Legnano (cf: \_\_\_\_\_).

descrizione:

**Comune di Novate Milanese - Fg. n. 15, Mapp. n. 117, Sub. 703 e graffato Fg. n. 15; Mapp. n. 93** Cat D/7, consistenza n.d., superficie catastale n.d., posto al piano T-S1, rendita € 54.057,00.

Si precisa che l'immobile deriva dalla soppressione e fusione dell'immobile censito al mapp. 117 sub 701 e dell'immobile mapp. 93 graffato al mapp. 117 sub 702, entrambi derivanti dall'immobile al fg. 15 mapp. 93 graffato al mapp. 117.

Variatione nel classamento del 24/09/2008 protoc. n. MI0767052 (n. 63493.1/2008)  
Variatione per fusione, ampliamento e ultimazione di fabbricato urbano del 21/11/2007 protoc. n. MI1005419 (n. 81115.1/2007)

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord prima area di proprietà al mapp. 117 e poi via pubblica Artigianato al mapp. 129; a est prima area di proprietà al mapp. 117 e poi altra proprietà di terzi al mapp. 170; a sud prima aree di proprietà ai mappali 117 e 93 e poi altra proprietà di terzi al mapp. 158; a ovest prima area di proprietà al mapp. 117 e poi via pubblica Vialba.



## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** Posizione semi periferica nel Comune di Novate Milanese, in una zona destinata a industria e attività commerciali tra la ferrovia e l'autostrada A4 Torino-Trieste. L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone industriale di importanti dimensioni, tradizionale dal punto di vista costruttivo, conseguente ampliamenti e modifiche interne che si sono susseguiti dal 1968 (anno di costruzione). Nella zona non è presente edilizia residenziale ma solo attività industriali e artigianali. Tessuto urbano organizzato ma piuttosto sfrangiato e tipico della periferia.
- Caratteristiche zone limitrofe:** Edilizia industriale di dimensioni piuttosto significative e di diversa datazione. Alcune aree vuote di espansione. Alcuni immobili in abbandono.
- Servizi offerti dalla zona:** Non ci sono centri commerciali nelle vicinanze. Supermercati Crai e Sigma a circa 1,5 km, negozi al dettaglio a circa 1,3 km di distanza (insufficiente); farmacia e servizi in genere solo nel centro di Novate Milanese. Ospedale Sacco con relativo centro di pronto soccorso a circa 3,5 km (ottimo). Spazi verdi, scuole, parchi ed attrezzature non rilevano per la tipologia di immobile oggetto di pignoramento. La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Piuttosto complessa la viabilità ordinaria di Novate Milanese a causa della presenza della ferrovia e di grandi arterie di viabilità primaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Collegamento abbastanza agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linea ferroviaria Trenord (fermata Novate Milanese) con stazione a circa 850 m di distanza. Collegamento diretto con Cadorna dopo 4 fermate e conseguente accesso a tutte le linee metropolitane e di superficie della città di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 35 min.



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

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano occupati da materiali in stoccaggio (soprattutto elettrodomestici) e sono utilizzati da altra ditta rispetto alla società esecutata (si veda la visura camerale **allegato 6**). Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario nominato perché per conto della società esecutata ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali. Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente, non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili all'esecutato (**allegato 7**).

### **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: Non conosciute
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: //
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Non conosciuti
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato **contro** con sede in Legnano (cf: ) a **favore di** con sede in Breno, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Saronno) del 26/06/2008 al Rep. n. 148387/23557 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 25/07/2008 al Registro Particolare n. 25002 Reg. Gen. 99739.  
Importo capitale: € 2.900.000,00  
Importo complessivo: € 5.800.000,00

**Iscrizione giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Asti al repertorio n. 4442 del 24/06/2013 **contro** con sede in Legnano (cf: ) **a favore di** con sede a Asti, iscritta in data 08/01/2014 ai nn. 850/91.  
Importo capitale: € 13.115,88  
Importo complessivo: € 22.000,00  
Documento correlato successivo: iscrizione n. 528 del 20/01/2014

**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento al repertorio n. 9143/6816 del 07/10/2016 **contro** con sede in Legnano (cf: ) **a favore di** con sede a Roma, iscritta in data 10/10/2016 ai nn. 113456/21259  
Importo capitale: € 183.432,02  
Importo complessivo: € 366.864,04



**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento al repertorio n. 9669/6817 del 13/01/2017 **contro** con sede in Legnano (cf: ) **a favore di** con sede a Roma, iscritta in data 23/01/2017 ai nn. 7720/1291.

Importo capitale: € 121.048,04

Importo complessivo: € 242.096,08

**Iscrizione legale:** derivante da provvedimento al repertorio n. 14212/6819 del 22/05/2019 **contro** con sede in Legnano (cf: ) **a favore di** con sede a Roma, iscritta in data 23/05/2019 ai nn. 65423/11782.

Importo capitale: € 101.279,16

Importo complessivo: € 202.558,32

#### 4.2.1-a. Altre iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la società con sede in Legnano (cf: ), atto a firma del Notaio Dott. del 04/12/1997 al Rep. n. 130034 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 il 06/12/1997 al Registro Particolare n. 21439 Reg. Gen. 91398.

Seguono:

- Comunicazione n. 20469 del 14/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione
- Cancellazione totale eseguita il 31/07/2008.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** al n. Rep. 27484/2019 del 06/09/2019. Atto contro la società **contro** con sede in Legnano (cf: ) **a favore di** con sede in Bergamo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 25/09/2019 ai numeri Registro particolare 76964 Reg. Gen. 118438.

**Pignoramento:** al n. Rep. 6320/2020 del 02/03/2020. Atto contro la società **contro** con sede in Legnano (cf: ) **a favore di** con sede in Bergamo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 18/03/2020 ai numeri Registro particolare 20989 Reg. Gen. 34063.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Compravendita:** atto contro la società con sede in Legnano (cf: ) **a favore** con sede in Legnano (cf: ), atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Saronno) del 26/06/2008 al Rep. n. 148386 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 il 25/07/2008 al Registro Particolare n. 56201 Reg. Gen. 99738.



**Compravendita:** atto contro la società con sede in Milano a favore della società con sede in Legnano (cf: ), atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Saronno) 04/12/1997 al Rep. n. 130033 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 06/12/1997 al Registro Particolare n. 66642 Reg. Gen. 91397.

**Mutamento ragione sociale:** atto con il quale la società ha mutato ragione sociale in , atto a firma del Notaio Dott. 24/11/1997 al Rep. n. 116422 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 4/12/1997 al Registro Particolare n. 65976 Reg. Gen. 90461.

**Fusione di società per incorporazione:** atto con il quale la società (atto di fusione di società per incorporazione) trasferisce la proprietà dell'immobile alla società atto a firma del Notaio Dott. 24/11/1997 al Rep. n. 116422 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 4/12/1997 al Registro Particolare n. 65975 Reg. Gen. 90460.

**4.2.5. Altre limitazioni d'uso:** non conosciute

**4.2.6 Annotazioni:**

1. Annotazione n. 3971 del 18/02/2009 (erogazione parziale)
  2. Annotazione n. 15814 del 06/07/2009 (erogazione parziale)
  3. Annotazione n. 26721 del 25/11/2009 (erogazione a saldo)
- Annotazioni relative all'iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 25/07/2008 al Registro Particolare n. 25002 Reg. Gen. 99739.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** si veda anche successivo capitolo 7

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e la destinazione d'uso è compatibile con quella d'area.

Dal punto di vista edilizio nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato nei disegni relativi alla pratica dei Vigili del Fuoco del 2007 (ultima pratica disponibile) di scarso rilievo in relazione alla dimensione particolarmente significativa dell'immobile ed alla destinazione d'uso dei locali. Le difformità sono sanabili sotto il profilo edilizio.

Si segnala che i locali ad uso bagno e antibagno al piano seminterrato e al piano terra sono inutilizzabili e in stato di completo abbandono, al pari dei locali uso ufficio posti al piano ammezzato e raggiungibili dal piano terra.

In cattive condizioni e parzialmente pericolanti le tettoie in materiale plastico ondulato sul fronte ovest principale dell'immobile.

Corre l'obbligo di segnalare **qualche criticità strutturale** al solaio dividente il piano terra dal piano seminterrato: in alcune porzioni si è verificata la rottura di una parte dei laterizi all'intradosso, in altre il distacco dell'intonaco, in altre



ancora fenomeni di cedimento. Al piano seminterrato e limitatamente alla zona est di deposito sono state installate delle putrelle di acciaio di rinforzo strutturale e delle reti di protezione contro il distacco di materiale dall'alto.

**Il perito giudica opportuna una verifica strutturale di tutto il fabbricato.**

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

La scheda catastale prodotta a valle della pratica dei Vigili del Fuoco del 2007 non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi e ricalca il progetto approvato del 2007. Sarebbe opportuno l'aggiornamento della scheda.

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

L'immobile è occupato da altra ditta rispetto alla società eseguita  
Il perito non è in grado di stabilire le spese di gestione dell'immobile.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 Attuali proprietari:**

**Proprietà 1/1** della società \_\_\_\_\_ con sede in Legnano (cf: \_\_\_\_\_) **dal 26/06/2008 fino almeno al 03/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 03/2020 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Saronno) del 26/06/2008 al Rep. n. 148386 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 25/07/2008 al Registro Particolare n. 56201 Reg. Gen. 99738.  
*La società \_\_\_\_\_ acquista l'immobile dalla società \_\_\_\_\_*

#### **6.2 Precedenti proprietari al ventennio:**

**2002-2008: Proprietà 1/1 della società \_\_\_\_\_** con sede in Legnano (cf: \_\_\_\_\_) dal 05/02/2002 al 26/06/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Saronno) del 05/02/2002 al Rep. n. 138299 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 06/02/2002 al Registro Particolare n. 8634 Reg. Gen. 14246.  
*Lo società \_\_\_\_\_ acquista dai signori \_\_\_\_\_ la piena proprietà del mapp. 117 sub 701.*

**1999-2002: Proprietà 1/6 di \_\_\_\_\_** nato a Barletta il 18/03/1950, **proprietà 1/6 di \_\_\_\_\_** nata a Palermo il 31/01/1946, **proprietà 2/6 di \_\_\_\_\_** nato a Bergamo il 29/12/1957 e **proprietà 2/6 di \_\_\_\_\_** nato a Milano il 19/10/1964 *del mapp. 117 sub 701 (porzione dell'attuale immobile pignorato)* dal 24/06/1999 al 05/02/2002 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Saronno) del 24/06/1999 al Rep. n. 133408 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 16/07/1999 al Registro Particolare n. 49250 Reg. Gen. 71835.  
*I signori \_\_\_\_\_ acquistano la proprietà del mapp. 117 sub 701 dalla società \_\_\_\_\_*



### 6.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

**1997-1999: Proprietà 1/1 della società** con sede in Legnano (cf: ) dal 4/12/1997 al 24/06/1999 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. del 04/12/1997 al Rep. n. 130033 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 06/12/1997 al Registro Particolare n. 66642 Reg. Gen. 91397.

Lo società acquista l'immobile dalla società

- (con atto di mutazione di ragione sociale)
- (con atto di fusione per incorporazione)

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### 7.1 Autorizzazione edilizia:

Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese ed ha potuto ricostruire la vicenda autorizzativa dell'immobile di via Vialba 59. Trattasi di una vicenda edilizia piuttosto articolata perché nel tempo si sono succedute diverse proprietà, sono spesso cambiate le attività all'interno dell'immobile e la superficie è stata modificata di volta in volta con una diversa distribuzione.

Questa in sintesi la successione delle autorizzazioni edilizie disponibili agli atti:

- **Permesso di costruire n. 83/63:** in data 11/10/1963 al protocollo n. 7679 viene rilasciato nulla osta alla ditta per la costruzione di una palazzina per uffici con portineria. Il progetto non viene realizzato.
- **Pratica n. 10640 del 09/02/1963:** pratica per attività soggetta al Permesso dei Vigili del Fuoco relativa al Permesso di costruire n. 83/63, cui non è stato dato corso.
- **Permesso di costruire n. 104/1968:** in data 23/07/1968 viene presentata nuova domanda dalla ditta per la realizzazione di un diverso fabbricato in corpo doppio per intervenute esigenze produttive diverse e in data 24/09/1968 il Comune di Novate Milanese esprime parere favorevole.
- **Pratica n. 10640 del 09/02/1963:** pratica per attività soggetta al Permesso dei Vigili del Fuoco relativa al Permesso di costruire n. 104/1968 con parere favorevole del 21/10/1968.
- **Nulla Osta al permesso di costruire n. 104/1968:** in data 27/02/1969, viste le opere previste in variante, il parere favorevole dei Vigili del Fuoco e il parere favorevole dell'ufficiale sanitario, viene rilasciato nulla osta alle opere.
- **Rinnovo permesso n. 104/1968:** in data 27/09/1973 la società fa istanza al fine di ottenere il rinnovo del nulla osta del permesso di costruire relativo alla pratica n. 104/1968.
- **Licenza edilizia n. 81/71:** in data 23/06/1971 la società chiede l'autorizzazione per varianti e per un impianto di combustione. L'autorizzazione viene concessa in data 06/09/1971 visto il nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco (pratica E10610 del 25/05/1971).
- **Licenza edilizia n. 10/76:** in data 29/01/1967 la società chiede l'autorizzazione per eseguire divisioni interne all'immobile. L'autorizzazione





viene concessa in data 30/01/1976 visto il nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco (pratica E10610 del 19/01/1976)

- **Denuncia n. 2/83:** in data 4/01/1983 pratica n. 2/83 prot. 75 la ditta presenta domanda per ristrutturazione interna zona uffici e servizi ubicati al piano terra e manutenzione straordinaria. La concessione viene rilasciata in data 11/01/1983.
- **Condono 1986:** pratica di sanatoria al protocollo n. 12612/86 (in archivio al n. 328) del 27/06/1986 per regolarizzazione opere interne e relativa concessione di sanatoria del 14/11/1989.
- **Pratica edilizia n. 67/98:** pratica edilizia presentata in data 10/06/1998 al protoc. 1560 riguardante modifiche opere interne e cessione a titolo non oneroso di porzione d'area a standards in modo da poter realizzare un parcheggio ad uso pubblico.
- **Riesame DIA n. 67/98:** richiesta presentata in data 25/03/1999 al protoc. 4159 riguardante il riesame della pratica edilizia n. 67/98
- **DIA n. 182/07:** ultima pratica edilizia disponibile presentata dalla società e riferita a progetto di adeguamento norme antincendio; pratica del 21/11/2007 protoc. 30448 con data di fine lavori il 19/11/2010.
- **Comunicazione n. 135/2016:** comunicazione del 9/12/2016 (non disponibile presso l'archivio comunale) per opere di manutenzione riguardanti intonaci e sostituzione di lastre in plastica.

## 7.2 Certificato di abitabilità:

Trattandosi di attività soggetta a controllo da parte dei Vigili del Fuoco è stato depositato il progetto di prevenzione incendi nel 2007. All'epoca la proprietà dell'immobile era della società ed il perito non conosce l'attività che veniva svolta all'interno dell'immobile, perciò non esprime giudizi riguardo il progetto di prevenzione. Si precisa che il certificato di prevenzione incendi deve essere richiesto ogni volta che si verificano cambi d'uso dell'immobile o modifiche che hanno ricadute sui "punti di appartenenza" soggetti a controllo e autorizzazione. Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile non opera più la società, l'attività svolta è quella di deposito e logistica e non risulta altra e diversa pratica per Vigili del Fuoco.

Nello stato di fatto i locali dell'immobile rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici, di altezza e di rapporti aero-illuminanti in relazione alla destinazione d'uso degli stessi. I locali uso ufficio con permanenza costante di persone al piano seminterrato non evidenziano criticità dal punto di vista igienico sanitario, mentre i servizi igienici al piano terra e i locali uso ufficio al piano ammezzato non sono utilizzabili.

Considerata l'attività svolta l'immobile nel suo complesso può considerarsi agibile e funzionale alla data del sopralluogo. Tuttavia, poiché all'interno dell'immobile viene svolta attività di deposito e movimentazione con mezzi meccanici di materiali e imballi di consistente peso, **il perito giudica opportuna una verifica strutturale di tutto il fabbricato.**



### 7.3 Altre certificazioni:

#### 7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene immobile della presente procedura **NON risulta** essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

#### 7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

Per quanto l'immobile oggetto d'esecuzione non sono disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

Riscaldamento: al momento del sopralluogo non è in funzione. Nei grandi magazzini di deposito sono presenti alcuni fancoil ad aria ma non risultano funzionanti. Gli uffici al piano seminterrato sono riscaldati con split interni con pompa di calore.

Idrico-sanitario: l'impianto è in funzione nei locali di servizio in dotazione agli uffici del piano seminterrato. Nei locali di deposito è visibile un impianto sprinkler di spegnimento incendi ma non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento.

Elettrico: l'impianto è in funzione in tutti i locali. E' completo di apparecchi di illuminazione al neon, prese e interruttori. Le linee sono solo parzialmente sottotraccia, compatibili alla vista con la destinazione industriale dell'immobile.

## Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

**A.** Piena proprietà di **Immobilie industriale** sito in Novate Milanese (MI) in via Vialba n. 59. Immobile distribuito su due piani e composto da:

Piano terra: n. 4 grandi spazi ad uso magazzini tra loro collegati, zona uffici al piano ammezzato e servizi igienici.

Piano seminterrato: n. 3 grandi spazi ad uso magazzino collegati tra loro, uffici, depositi vari e servizi igienici.

I due piani dell'immobile sono collegati tra loro e sono serviti da diverse rampe carrabili accessibili dall'area di manovra esterna.

Area esterna: grande area esterna interamente carrabile che circonda l'immobile, con profondità pari a m 56 circa sul fronte principale in lato ovest, pari a m 10 circa in lato nord e in lato sud e variabile da m 39 a m 17 in lato est. L'area è attrezzata con rampe carrabili che consentono l'accesso ai depositi e permettono di superare le diverse quote del terreno (P.T. e P.INT.). Completano l'area alcune tettoie e terrapieni per scarico delle merci a est e a ovest del fabbricato. L'area è delimitata da recinzione metallica.

Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 9.484,00 commerciali** circa, superficie arrotondata e comprensiva dell'area esterna di pertinenza ponderata al 10%.



Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Proprietà 1/1** della società con sede in Legnano (cf: ).

descrizione:

**Comune di Novate Milanese - Fg. n. 15, Mapp. n. 117, Sub. 703 e graffato Fg. n. 15; Mapp. n. 93** Cat D/7, consistenza n.d., superficie catastale n.d., posto al piano T-S1, rendita € 54.057,00.

Si precisa che l'immobile deriva dalla soppressione e fusione dell'immobile censito al mapp. 117 sub 701 e dell'immobile mapp. 93 graffato al mapp. 117 sub 702, entrambi derivanti dall'immobile al fg. 15 mapp. 93 graffato al mapp. 117.

Variatione nel classamento del 24/09/2008 protoc. n. MI0767052 (n. 63493.1/2008)

Variatione per fusione, ampliamento e ultimazione di fabbricato urbano del 21/11/2007 protoc. n. MI1005419 (n. 81115.1/2007)

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord prima area di proprietà al mapp. 117 e poi via pubblica Artigianato al mapp. 129; a est prima area di proprietà al mapp. 117 e poi altra proprietà di terzi al mapp. 170; a sud prima aree di proprietà ai mappali 117 e 93 e poi altra proprietà di terzi al mapp. 158; a ovest prima area di proprietà al mapp. 117 e poi via pubblica Vialba.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile:

- al piano seminterrato m 2,88 nella porzione in lato nord e m 3,73 nella porzione in lato sud, calcolati al solaio e non sotto trave strutturale;
- al piano terra m 4,50 sotto trave all'imposta dello shed e m 7,80 circa in sommità della copertura;
- gli uffici del piano ammezzato hanno altezza variabile.

Considerate le dimensioni molto consistenti dell'immobile, le superfici sotto riportate – benché verificate in alcuni punti con strumentazione laser - sono da intendersi di riferimento e arrotondate.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra</b>					
Magazzino 1	923,00	1,00	<b>923,00</b>	Nord + shed	Discrete
Magazzino 2	773,00	1,00	<b>773,00</b>	Nord + shed	Discrete
Magazzino 3	1.242,00	1,00	<b>1.242,00</b>	Sud + shed	Discrete
Magazzino 4	1.185,00	1,00	<b>1.185,00</b>	Sud + shed	Discrete
Locali di servizio	233,00	1,00	<b>233,00</b>	Sud	Pessime
	<b>4.356,00</b>		<b>4.356,00</b>		
<b>Piano Ammezz.</b>					
Uffici	120,00	1,00	<b>120,00</b>	Sud + shed	Pessime
<b>Piano Seminterr.</b>					
Magazzino 1	1.804,00	1,00	<b>1.804,00</b>	Nord	Sufficienti
Uffici	250,00	1,00	<b>250,00</b>	Nord	Buone
C.T.	69,00	1,00	<b>69,00</b>	Nord	Sufficienti



Deposito	60,00	1,00	<b>60,00</b>	//	Sufficienti
Magazzino 2	1.118,00	1,00	<b>1.118,00</b>	Sud	Sufficienti
Rampa coperta	80,00	1,00	<b>80,00</b>	//	Normali
Magazzino + wc	40,00	1,00	<b>40,00</b>	//	Pessime
Deposito basso	51,00	1,00	<b>51,00</b>	//	Normali
Deposito 3	935,00	1,00	<b>935,00</b>	Sud	Sufficienti
	<b>4.407,00</b>		<b>4.407,00</b>		
<b>Area esterna</b>					
Area pertinenza	7.216,00	0,10	<b>721,00</b>	//	Normali
<b>Totale</b>			<b>9.484,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero fabbricato

*Strutture verticali (struttura):* materiale: laterizio armato (dedotto dalla pratica vigili del fuoco)

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato

*Solai (struttura):* tipologia: latero cemento  
Condizione: non verificata. Qualche criticità alla vista.

**Opportuna verifica strutturale con prove di carico.**

*Muratura (struttura):* tipologia: portante, con muratura in mattoni pieni nella parte bassa e muratura intonacata nella parte alta della copertura e in varie porzioni.  
Condizioni: superfici non in ottimo stato. Non si segnalano particolari criticità strutturali nelle murature ma le superfici sono sporche, con segni di usura e deteriorate dal tempo.

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: struttura prefabbricata a sched in cemento armato con interposta vetrata.

*Infissi interni (componente edilizia):* Nei depositi ai vari piani sono installate porte REI di varie dimensioni a battente o scorrimento per la compartimentazione dei vari settori. Negli uffici al piano seminterrato le porte sono ricavate nelle pannellature mobili che dividono i locali. Negli altri locali di servizio (bagni e uffici in abbandono) sono installate porte in ferro o in legno cieco a battente, non sempre apribili. Le porte REI sono in ottime condizioni, come le porte degli uffici in uso. Le restanti porte sono inutilizzabili.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: per illuminazione vetrate industriali con riquadri, telaio metallico e vetro semplice. Molti vetri rotti.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: latero cemento intonacato al semi-civile al piano seminterrato. Shed al piano terra. Qualche criticità alla vista nei solai con distacco dell'intradosso del laterizio e distacco dell'intonaco. <b>Opportuna verifica strutturale.</b>
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: muratura in laterizio + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco o "al rustico". Lo stato delle pareti non è buono. Le superfici sono sporche, con segni di usura, qualche rottura puntuale e deterioramenti generali dovuti al tempo.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagni e locali igienici: piastrelle di ceramica di bassa qualità nei bagni in uso. I restanti rivestimenti nei locali in abbandono sono parzialmente mancanti, in pessimo stato e con crepe diffuse. Da rifare.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Uffici: pavimento in piastrelle di kinker marrone rettangolari. Depositi e magazzini in genere: battuto di cemento liscio. Molte crepe al piano seminterrato.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoni di grandi dimensioni (carrabili) in metallo, a due battenti o a scorrimento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: Impianto tipicamente industriale, a vista, distribuito attraverso in canalizzazioni di materiale plastico. Corpi illuminanti al neon in tutti i locali. Condizioni: l'impianto è funzionante e non manifesta criticità alla vista.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	non accertato
<i>Idrico (impianto):</i>	Nei servizi degli uffici in uso non si segnalano criticità. Non verificato nei locali di servizio in abbandono.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: fancoil ad aria piuttosto datati nei locali di deposito e plit interni con pompa di calore negli uffici. condizioni: non in funzione al momento del sopralluogo. Certificazioni: non disponibili.
<i>Certificazione energetica:</i>	NON presente.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore dell'immobile industriale con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula:  $V_{mb} = p_{om} \times S_b$  dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

**8.2. Fonti di informazioni**

- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2020 (ultimo disponibile) considerata la zona: D1 Periferia - capannoni industriali e laboratori in stato di conservazione normale
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano – (Zona Periferica Novate Milanese) per capannoni vecchi
- Agenzie immobiliari di Bollate, Baranzate e Novate Milanese
- Borsino immobiliare di Novate Milanese (zona industriale periferica) per immobili in stato di conservazione normale:
  - Magazzini e laboratori 450 – 650 €/mq
  - Capannoni tipici 450 – 650 €/mq
  - Capannoni produttivi 400 – 600 €/mq
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 450 €/mq a 850 €/mq (Agenzia delle Entrate) da 400 €/mq a 650 €/mq (Borsino immobiliare) e da 500 €/mq a 700 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari e altre fonti è pari a 600 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto d'area e tutte le caratteristiche costruttive (finiture, materiali, distribuzione, superfici, flessibilità ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 460 €/mq.**

**8.3. Valutazione degli immobili**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Immobile, accessori + area di pertinenza	mq 9.484,00	€ 460,00	€ 4.362.000,00	€ 4.362.000,00



**8.4. Adeguamenti e correzioni di 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 218.100,00
- **Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e/o Vigili del Fuoco e/o strutturale (stimate):** - € 35.000,00
- Spese ordinarie di gestione dello stabile. Non conosciute

---

**Totale arrotondato - € 250.000,00**

**Giudizio di comoda divisibilità:**

A parere del perito considerata la dimensione e soprattutto la conformazione dell'immobile è possibile percorrere un'ipotesi divisionale, come del resto appare sia già avvenuto in passato con la compresenza di attività diverse. Il fabbricato è già di fatto diviso in grandi "settori" che, seppur comunicanti, possono facilmente essere compartimentati e resi indipendenti. Anche gli accessi dall'esterno all'immobile consentono di utilizzare spazi esclusivi.

Per dividere razionalmente l'immobile occorre avere riguardo alla sua attuale distribuzione interna (si veda l'allegato 3 – rilievo metrico) e nel merito:

- il piano seminterrato è divisibile in n. 3 settori
- il piano terra (con il piano ammezzato ) è divisibile in n. 3 settori (magazzino 1 insieme al magazzino 3 – magazzini 2 e 4)

In questa fase è possibile ipotizzare solo le opere divisionali necessarie per compartimentare i settori, opere che si riducono al tamponamento delle porte di passaggio e ai collegamenti attuali per un importo di qualche migliaio di euro, ma non è possibile stimare tutti i costi relativi alla dotazione impiantistica (da rivedere e adattare) e/o alle misure prescritte, perché discendenti dal tipo di attività che andrebbe ad occupare ciascun settore.

L'ingresso carraio alla proprietà dalla via pubblica è unico e quindi l'area pertinenziale che circonda il fabbricato su tutti i lati non andrebbe frazionata.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 4.100.000,00**

Milano 15/03/2021

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



**Elenco degli allegati all'elaborato peritale:**

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Visura camerale
- 7) Contratti locazione
- 8) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

