

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 143/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Pessano con Bornago (MI)

Via Agnesi n. 11 (già Nuova Via di P.L.)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Pessano con Bornago (MI)

Categoria: C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: **foglio 1, particella 263, subalterno 3 (graffato con particelle 515 e 518)**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da conduttore con contratto di locazione commerciale.

Contratti di locazione in essere

È presente un contratto di locazione ad uso commerciale attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bergamo 1, registrato il 01/04/2021 al n. 003086-serie 3T, con durata dal 01/04/2021 al 31/03/2027.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 253.000,00

Da occupato: € 190.000,00



LOTTO 001

(Laboratorio in capannone artigianale al piano terra)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pessano con Bornago (MI) in via Agnesi n. 11 (già Nuova Via di P.L.), laboratorio ad uso produttivo al piano terra, all'interno di capannone industriale, della superficie commerciale di **444,00 mq**, composto da un unico spazio di lavoro con una zona separata, lato strada, costituita da un ufficio, un disimpegno e due bagni, oltre a due cortili esclusivi al piano terra; al laboratorio si accede dalla strada, in via Agnesi al numero civico 11, dopo aver attraversato il cortile esclusivo di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di 1 con sede

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 1, particella 263, subalterno 3 (graffato con particelle 515 e 518);

Dati classamento: categoria C/3, classe 4, consistenza 413 mq, superficie catastale totale 443 mq, rendita catastale € 725,21.

Indirizzo: Via Nuova Via di P.L., piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale del laboratorio, depositata in data 14/09/1992, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3). Si segnala tuttavia la necessità di variazione toponomastica.

1.4. Coerenze

Laboratorio (da nord in senso orario): mappale 514, proprietà al mappale 263, subalterno 4 e mappale 519; mappale 507; mappale 517, proprietà al mappale 263, subalterno 2 e mappale 516; via Agnesi (già Nuova Via di P.L.).

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI



2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pessano con Bornago (MI).

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Cernusco S/N, Carugate, Gorgonzola, Agrate Brianza.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300mt e a 2,5km dalla fermata della metropolitana MM2 Gorgonzola.

Collegamento alla rete autostradale: circa 1km dalla Tangenziale Est Milano A58 e circa 2,5km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, affacciato su strada e su area cortilizia comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di capannone industriale artigianale libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in travi e pilastri di cemento armato prefabbricato;
- Copertura a tetto piano;
- Facciata in pannelli di cemento prefabbricato di colore grigio;
- Accesso: portone in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Laboratorio in capannone artigianale biesposto, ubicato al piano terra, raggiungibile da strada mediante cortile di pertinenza, composto da un open space ad uso produttivo, un ufficio, un disimpegno, due bagni e due cortili di pertinenza.

Laboratorio (piano terra):

- esposizione: doppia est- ovest;
- pareti: in blocchi di cls all'interno, tinteggiati di bianco e blu, in pannelli di c.a.p. all'esterno di colore grigio e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=250cm);
- soffitti: in travi di cemento armato prefabbricato, tinteggiate di colore bianco;
- pavimenti: in battuto di cemento con finitura in resina cementizia, di colore grigio, da ripristinare, e in piastrelle di ceramica di colore chiaro nell'ufficio, nell'antibagno e nei bagni;
- infissi esterni: finestre in ferro di colore nero con vetri doppi e in U-glass;
- cancelli esterni: pedonale in ferro a battente e carrabile in ferro scorrevole;
- porta d'accesso: portone d'accesso in ferro e vetro;



- porte interne: in legno tamburate, del tipo a battente, di colore noce;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza e doccia, e antibagno con lavabo;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con pompa di calore e termosifoni in alluminio in ufficio e nei servizi igienici;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente; presenti ventilatori con pale a soffitto;
- acqua calda sanitaria: presente;
- altezza dei locali: H=4,30cm (laboratorio) e H= 2,90cm (ufficio e servizi igienici);
- condizioni generali dell'abitazione: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un capannone industriale e artigianale, costituito da un unico corpo con circa 24 unità immobiliari, ubicato in zona semicentrale/periferica della città, in un'area con presenza di edilizia mista, di tipo produttivo con capannoni industriali e laboratori artigianali, e di tipo residenziale, con una media densità abitativa, con edifici di due/tre piani e condomini pluripiano, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due piani fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con aree cortilizie sul fronte e sul retro, realizzato nel 1993 e con destinazione d'uso di laboratori artigianali.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Agnesi al civico 11, mediante cortile pertinenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato registrato al CEER di Regione Lombardia.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato il data 09/06/2022 con il Custode Giudiziario Avv. Massimo Panetti, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal conduttore società in qualità di affittuario con regolare contratto di locazione (di cui al punto successivo) stipulato con l'esecutato, il quale, nella persona ha



consentito l'accesso al bene come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ l'esecutato risulta iscritto in via _____ con la seguente composizione familiare:

3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione ad uso commerciale per il bene in oggetto di procedura, stipulato in data 01/04/2021, registrato in data 01/04/2021 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bergamo 1 al n. 3086 serie 3T. e avente l'esecutato quale dante causa; il conduttore è _____

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA).

4.1. Attuali proprietari

_____, con _____, rappresentata _____, proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il 10/12/2007 a firma del Notaio _____, ai nn. _____, li repertorio, trascritto il _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. _____ e registrato all'Agenzia delle Entrate di _____ serie _____ IT.

Si segnala che in tale atto di compravendita gli acquirenti erano _____ in qualità rispettivamente _____

4.2. Precedenti proprietari

- _____ nato il _____ (dal 19/09/2002 fino al 10/12/2007), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il _____, ai nn. _____, trascritto il _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. _____
- _____ con sede _____ (dal 15/10/2001 fino al 19/09/2002), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il _____, ai nn. _____, trascritto il _____ a firma del _____ li repertorio, trascritto il _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano _____

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone alla data del 04/03/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister -



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 77.00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0.00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni del complesso immobiliare pari a 50,99/1000.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva del capannone riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '90 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Pessano con Bornago (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pessano con Bornago, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 03/11/2010, e successiva ultima variante con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 30/07/2019.

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito "1.3 Aree a prevalente destinazione produttiva" e specificatamente in "Area a prevalente destinazione produttiva Sf. max. mq 4.500" (Art. 25 NTA) (Tav. PR 3.3) (All. 6).

Indici urbanistici e parametri edilizi

Vi sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art. 9 lett. c) delle NTA; di seguito gli indici:

Uf <= 1,20 mq/mq

Rc <= 0,50 mq/mq

Sf max = 4.500 mq

SF min = 1.000 mq

H max <= 9,50 m.

Ds >= 8,00 m.

Dc >= 5,00 m.

De >= 10,00 m e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto.

Gli interventi che si configureranno come trasferimento di attività produttive non ammesse nella zona di origine, potranno essere autorizzate solo previa sottoscrizione di un impegno dell'Operatore ad adeguare l'insediamento di origine alle destinazioni ammesse dal PGT nell'ambito di appartenenza.

- Classe geologica: Aree passibili di amplificazione sismica locale - Effetti di amplificazioni: scenario Z4a: zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi - fattibilità con modeste limitazioni (Tav. 05B PR).

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. 01.12 DDP): classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso Il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Dichiarazione di abitabilità di edificio artigianale.

L'autorizzazione è stata richiesta dalla società _____ in data 30/10/1992 al n. 10120 di protocollo e in data 19/05/1993 al n. 7033 al protocollo, con rilascio del permesso di abitabilità in data 01/02/1996; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "la costruzione di nuovo capannone artigianale (di n. 24 unità immobiliari più parti comuni).

7.1.2 Concessione Edilizia n. 33/90 e successive varianti non sostanziali

La pratica edilizia è stata presentata dalla società _____ con rilascio in data 22/10/1990 (protocollo n. 7069 del 09/07/1990) della concessione edilizia n. 33/90 e rilascio della autorizzazione di abitabilità, comprensiva delle varianti successive, di cui sopra; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "costruzione di capannoni artigianali (n. 10)".

Successivamente in data 28/03/1992 (protocollo n. 228 del 10/01/1992), in data 20/05/1992 (protocollo n. 4286 del 04/05/1992) in data 12/10/1992 (protocollo n. 8908 del 23/09/1992) e in data 04/11/1993 (protocollo n. 5598 del 26/04/1993 e protocollo n. 9599 del 05/07/1993) sono state presentate dalla predetta società n. 4 varianti non sostanziali ("modifiche interne ed esterne" e "modifiche fognatura"), approvate dal Comune di Pessano con Bornago (MI) con rilascio della autorizzazione di abitabilità di cui sopra.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il laboratorio artigianale risultava conforme alle planimetrie allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Pessano con Bornago (MI), fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 14/09/1992. Si segnala tuttavia la necessità di variazione toponomastica (Via Agnesi n. 11).

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

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 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.	425,0	100%	425,0
cortile (mappale 515)	mq.	115,0	10%	11,5
cortile (mappale 518)	mq.	75,0	10%	7,5
		615,0		444,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Pessano con Bornago (MI)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Capannoni industriali

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

- ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2021 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2021



Provincia - Settore: EST

Zona: Pessano con Bornago - Periferia

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 900,00

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo 1° semestre 2022 - Annunci Immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/03/2020

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/62944494/?_nc_fn

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Zona Industriale

Superfici principali e secondarie: 350 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 220.000,00 pari a €/mq 628,57

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 198.000,00 pari a €/mq 565,71

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 23/06/2022

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/94873152/?_nc_fn

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Achille Grandi

Superfici principali e secondarie: 400 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 255.000,00 pari a €/mq 637,50

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 229.500,00 pari a €/mq 573,75

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/88185561/?_nc_fn

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Agnesi



Superfici principali e secondarie: 408 mq
 Stato conservativo: normale
 Prezzo richiesto: € 270.000,00 pari a €/mq 661,76
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 243.000,00 pari a €/mq 595,58

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di €/mq 600,00.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio per arti e mestieri	C3	444,0	€ 600,00	€ 266.400,00
				€ 266.400,00

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 001	€ 266.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.320,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - Indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 77,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€ 253.003,00
	arrotondato
	€ 253.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)	€ 189.752,25
	arrotondato
	€ 190.000,00

Si precisa che il valore del bene nello stato "OCCUPATO" tiene conto di una riduzione del 25% del valore dello stesso bene nello stato "LIBERO".

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



