

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**OMISSIS**  
**Unicredit**  
**Banco di Desio e della Brianza SpA**  
Comproprietaria intervenuta: **OMISSIS**  
contro: **OMISSIS**

**RGE. 829/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

***UDIENZA DEL 21/03/2022 ad ore 12:15***

Custode: avv. Fiorilde Ricioppo

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO 2- 20013 Magenta (MI) Via Dante Alighieri 9





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali LOTTO 002

#### Corpo A

Beni in **20013 Magenta (MI) via Dante Alighieri 9 p T - 1**

Categoria: **D/7** [fabbricati industriali]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 124, subalterno 710**

#### Stato occupativo

Lotto 001: al sopralluogo libero

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

1/3 OMISSIS nata a MILANO il 1964

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.498.106,84

da occupato: € 1.182.168,56

**Quota 2/3 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 998.737,89**



## LOTTO 002

(Capannone industriale 1.372 mq con spazi esterni pertinenziali)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20013 Magenta (MI) via Dante Alighieri 9 capannone industriale posto al piano terra e primo composto da 1 grande vano piano T, blocco uffici PT/1 e altro vano separato comunicante da esterno, cortile pertinenziale posteriore.

NB: Si precisa che l'attuale spazio scoperto esterno antistante la struttura verso la via Brenno Cavallari, dell'ampiezza di circa 850 mq corrisponde a parte di capannone in assenza di copertura.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 2/3 di piena proprietà dell'immobile di:

- **2/3 OMISSIS** nato a MILANO il 1960

Eventuali comproprietari: 1/3 OMISSIS nata a MILANO il 1964

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MAGENTA (Codice: E801) come segue:

Intestati: Proprietà

- **2/3 OMISSIS** nato a MILANO il 1960
- **1/3 OMISSIS** nata a MILANO il 1964

dati identificativi: **fg. 6, part. 124, sub. 710**

dati classamento: **cat D/7; RC €.** 7.535,86;

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 9 piano: T-1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2019 protocollo n. MI0026892 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7147.1/2019)

**NB:** Si precisa che il sub 710 origina dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: **foglio 6 particella 124 sub 701 SOPPRESSA in data 16/02/2018** per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da D/8 a D/7 del 14/02/2018 Pratica n. MI0060502 in atti dal 16/02/2018 D/8-D/7 (n. 16492.1/2018)

Il suddetto sub 701 origina dai precedenti: - **foglio 6 particella 156 - - foglio 6 particella 155 - - foglio 6 particella 157 - foglio 6 particella 434, da soppressione del 09/11/1996** per VARIAZIONE del 09/11/1996 in atti dal 09/11/1996 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 241593.1/1996).



#### 1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: Ferrovia MI-TO/altre UI/altre UI/altra UI.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20013 Magenta (MI) - Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie. Di fronte al civico fermata BUS linee n. 620/641/642/646. Collegamenti con Milano Molino Dorino - Castano Primo - Legnano.

S6 passante a 5 min a piedi

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 min svincolo A4

Aeroporto MALPENSA

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Dante Alighieri 9 all'interno del perimetro del centro storico – Magenta, zona centrale del comune, a ridosso di tutti i servizi, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo civile/signorile di stampo ottocentesco, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere, allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di archeologia industriale di 1 piano fuori terra con blocco uffici interno al piano T e 1.

- struttura: ca/prefabbricate - ca precompresso;
- facciate: a vista;
- accesso: portone in ferro;
- scala interna: in ferro;
- solaio cls misto laterizio;
- serramenti in alluminio;
- pavimentazione: battuto di cemento/ceramica;
- condizioni generali dello stabile: Sufficienti.;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ INDUSTRIALE 1.650 mq totali**



In zona centralissima a due passi da tutti servizi, in posizione strategica a 400 mt dalla piazza centrale di Magenta, a 350 mt dalla stazione, e nelle immediate vicinanze di tutti i servizi, come supermercato Tigros, scuole, banche, ufficio postale, farmacie, ristoranti, negozi, ecc...Il bene è ubicato in uno stabile storico in centro paese. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (S/N) sulla massicciata della ferrovia e su cortile interno. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del centro storico e della ferrovia ne accentua l'eccesso del traffico anche per la presenza a breve distanza della fermata del passante ferroviario. Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita a capannone industriale al piano T con locali uffici/servizi anche al piano 1, composto da 2 vani, uno di 850 mq c/a attualmente in assenza di copertura e uno di 1372 mq circa con blocco uffici/servizi al PT e P1.

Cortile pertinenziale 500 mq c/a.

Edificio in condizioni sufficienti.

#### **Corpo A:**

##### CAPANNONE INDUSTRIALE 1650 mq c/a:

- esposizione: doppia;
- pareti: ca prefabbricato;
- pavimenti: in ceramica nei locali uffici/servizi. Battuto di cemento
- infissi esterni: ferro e vetro;
- porta d'accesso: in ferro;
- porte interne: in legno nei locali servizi/uffici;
- imp. antifurto: perimetrale;
- imp. citofonico: presente - AUDIO;
- imp. elettrico: a vista;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: ASSENTE;
- ACS. Caldaia murale a gas installata in locale servizi;
- servizi igienici: tazza, lavandino doccia;
- impianto di condizionamento: presente - MULTISPLIT nei locali uffici;
- altezza sottotrave: 6,90 ml c/a;
- locale uffici magazzino spogliatoi CT e WC mq 37 c/a al piano T e mq 22 c/a p 1.
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

CORTILE ANTISTANTE EX LOCALE MAGAZZINO DEPOSITO ATTUALMENTE IN ASSENZA DI COPERTURA  
mq. 850 c/a

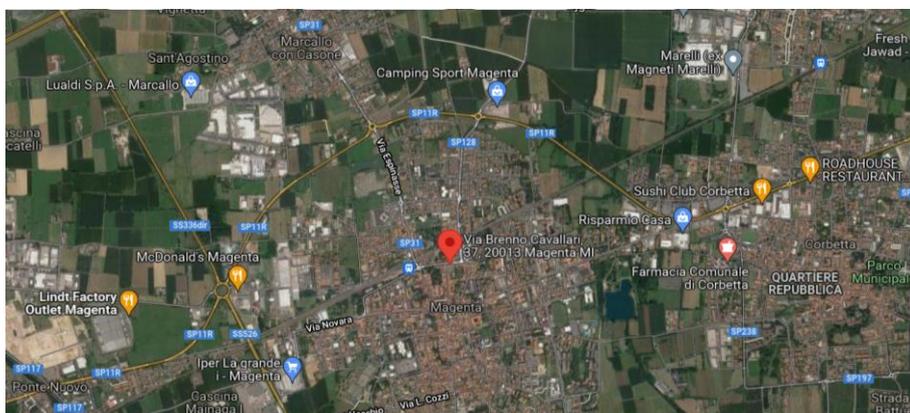


## CORTILE POSTERIORE CON ACCESSO CARRAIO mq 525 c/a

### 2.4. Breve descrizione della zona

Magenta si trova nella parte centrale della fascia dei fontanili della pianura padana. Lambita dal Naviglio e vicina al Ticino, Magenta è il luogo dei percorsi immersi nel verde e nell'acqua del parco del Ticino. Posta sul percorso ciclabile transeuropeo E- 1 che da Capo Passero attraversa l'Europa fino alla Norvegia.

Magenta è un comune italiano di 23 918 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. È capoluogo del territorio chiamato magentino. È parte del Parco Agricolo Sud Milano e del parco del Ticino.



### 2.5. Certificazioni energetiche



L'immobile NON risulta censito al catasto energetico.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/11/2021 ad ore 16:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Riccioppo, si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato il bene libero.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari dal 20/02/2007

- **2/3 OMISSIS** nato a MILANO il 1960
  - **1/3 OMISSIS** nata a MILANO il 1964
- proprietà per la quota di 1/1 in tot dal 20/02/2007

In forza di atto di divisione in autentica Notaio in Milano, Repertorio 159159 racc 24319 del 20/02/2007;

Registrato a Milano 5 il 09/03/2007 n. 123 s 2V;

trascritto a Pavia in data 19/03/2007 - Registro Particolare 3661 Registro Generale 6536

A favore: 2/3 OMISSIS - 1/3 OMISSIS

Contro: 1/4 OMISSIS - 1/4 OMISSIS - 1/4 OMISSIS - 1/4 OMISSIS

### 4.2. Precedenti proprietari dal 25/04/2006 al 20/02/2007

- **1/4 OMISSIS** nata a Canosa di Puglia (BA) il 1934
- **1/4 OMISSIS** nato a MILANO il 1960
- **1/4 OMISSIS** nata a MILANO il 1964



- **1/4 OMISSIS** nato a MILANO il 04/01/1957

In forza di atto di successione a OMISSIS deceduto in data 25/04/2006 UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3/537 del 27/12/2006;

trascritto a Pavia il 07/05/2008 - Registro Particolare 6470 Registro Generale 10574.

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO OLOGRAFO del 5 marzo 2003, pubblicato con verbale a rogito del notaio Mario Ventura in data 24 maggio 2006, repertorio numero 157989 notaio in Milano, Repertorio 157989 del 24/05/2006;

Trascritta a Pavia il 03/06/2008 - Registro Particolare 8160 Registro Generale 13381

A favore: 1/4 OMISSIS - 1/4 OMISSIS - 1/4 OMISSIS - 1/4 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

#### **ante ventennio al 25/04/2006**

- **1/1 OMISSIS** nato a CANOSA DI PUGLIA 1933

In forza di atto di divisione a rogito del notaio in Milano in data 17/03/1977 rep. 156.577/22.180;

trascritto a Pavia il 15/04/1977 RG 2391 RP 1933.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Lorenzo Colizzi Notaio in Milano alla data del 31/08/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)**) alla data del 27/12/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

### **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**



nessuna

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

- **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria del 09/09/2015**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO notaio Repertorio 23211/7346 del 09/09/2015 in Magenta (MI);

iscritta a Pavia il 11/09/2015 - Registro Particolare 2088 Registro Generale 12304

a favore: 1/1 BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. Sede DESIO (MI) CF: 01181770155

contro TERZO DATORE DI IPOTECA: 2/3 OMISSIS - 1/3 OMISSIS. DEBITORE NON DATORE.: DI OMISSIS & C. Sede MAGENTA (MI)

Importo ipoteca €. 400.000,00 di cui €. 200.000,00 di capitale. Durata: anni 10 al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni individuati al Fg, 6 part 124 sub 701 cat D/8 da cui deriva il sub 710 oggetto di pignoramento.

#### **Ipoteca giudiziale del 26/11/2020**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 12806/2020 del 26/11/2020;

iscritta a Pavia il 24/03/2021 - Registro Particolare 950 Registro Generale 5445

a favore: OMISSIS.A. Sede MILANO (MI) CF: 03277860486

contro: 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 102.582,00 di cui €. 63.381,63 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

#### **Pignoramento del 12/06/2021**

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9202/2021 del 12/06/2021

trascritto a Pavia il 08/07/2021 - Registro Particolare 9373 Registro Generale 13759

contro: OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 OMISSIS

Per €. 108.854,66

## **6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**



La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/01/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Magenta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010, oggetto di rettifica con Deliberazione n. 15 del 28/02/2011, di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21/03/2012, divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. -Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 23/05/2012. Adottato con delibera 46 del 19/7/16. Variante Generale del PGT delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017.

Posizionato all'interno del TUC - Ambiti consolidati delle attività lavorative. AREE D - Aree del tessuto urbano produttivo.

Fascia di rispetto della ferrovia (art. 27.2 NTA PdR) distanza 30 m dal binario più estremo).

ASR3 - Ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano.

16.2 Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi 16.2.1 Destinazioni d'uso - La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2). - E' complementare l'attività del Gruppo funzionale Gf 3 (Attività terziaria di produzione di servizi, alle condizioni di cui al successivo punto 16.2.2. - E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1). - Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme. La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. E' altresì esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie. Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente: - a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2); - a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf 3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf 4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago); - ad attività commerciali. 16.2.2 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2). Comune di Magenta - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - TITOLO 2° DISCIPLINA DELLE AREE' 25 Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica. Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme; 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico. Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione, per la parte non interessata dall'intervento, della dotazione in essere



al di sotto della misura minima prevista dalle presenti norme, ovvero di quella esistente se inferiore.

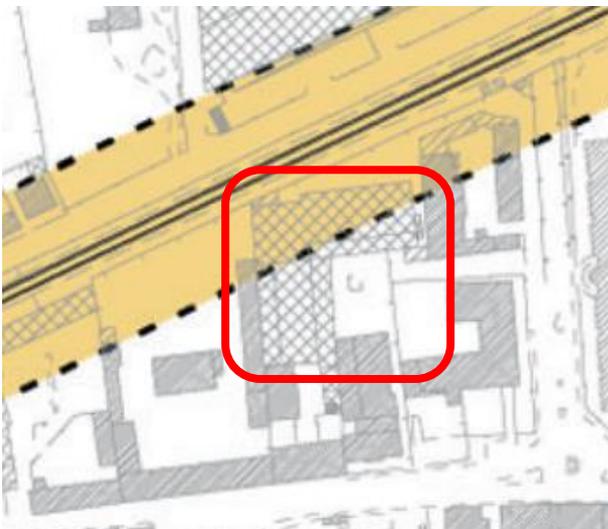
16.2.3 Indici e parametri Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:  $U_f = 0,70$  mq/mq  $R_c = 70\%$   $H = m 16,00$   $D_c = H/2$ , con un minimo di  $m 5$   $D_f = m 10$   $D_s = m 5$ , salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

16.2.4 Modalità di intervento Gli interventi sono subordinati a: - Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano; - Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, e di nuova costruzione nei quali la  $S_f$  interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile. I Piani Attuativi o i Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare un  $U_t = 0,70$  mq/mq, e prevedere una dotazione di parcheggi privati di pertinenza nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, ridotta del 50% nei casi di ristrutturazione urbanistica.

16.2.5 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della  $S_c$  esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della  $S_c$  pari al 10%. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri. Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali. Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme. Comune di Magenta - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - TITOLO 2° DISCIPLINA DELLE AREE' 26

16.2.6 Mitigazioni Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva (demolizione e nuova costruzione), quando l'entità dell'intervento lo consenta. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con le aree E, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario. In particolare, nell'ambito dei Piani Attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di  $m 10,00$  potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a  $m 3,00$ . Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi. Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.4 delle presenti norme.

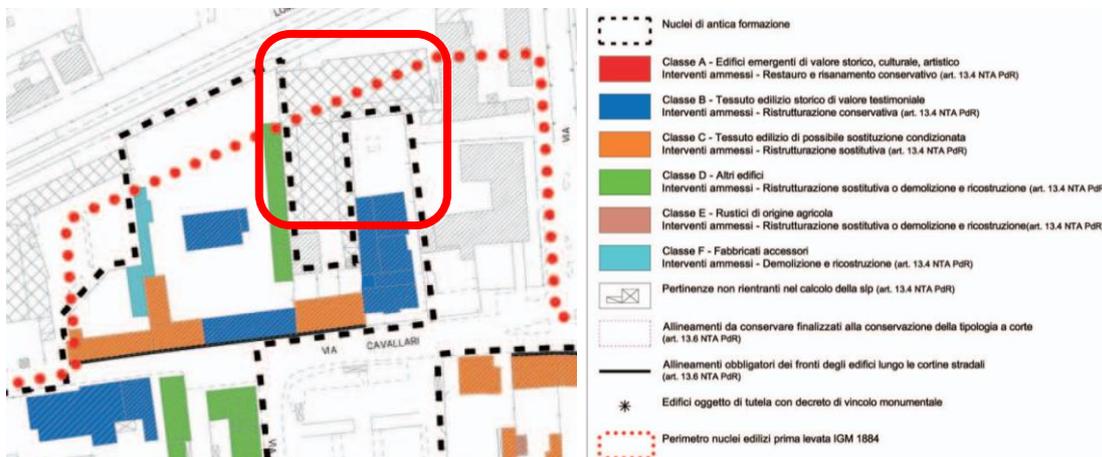
16.2.7 .



#### CLASSE 4 - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA ALTA

L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso.

Conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



#### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- P.E.140/83 [redacted] - rifacimento copertura capannone -via Cavallari
- P.E.251/99 [redacted] -costruz.archivio - via Dante
- DIA 97 34 [redacted]
- P.E. 114-2 Condono [redacted]
- P.E. 114-2 Condono [redacted]
- 16/03/1999 PROT 6250 RICH 68 DIA [redacted]

Alla data del 29/12/2021 null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti,



## 6.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme** per differenti partizioni interne ed assenza di copertura della prima parte del capannone verso via Brenno Cavallari. Da ricostruire.

sono sanabili mediante:

CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

E opinione di questo perito attestare la presenza dei requisiti di abitabilità.

### DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

## 6.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme per differenti partizioni interne.**

sono sanabili mediante:

NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: €. 800,00

## 7 CONSISTENZA

### 7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

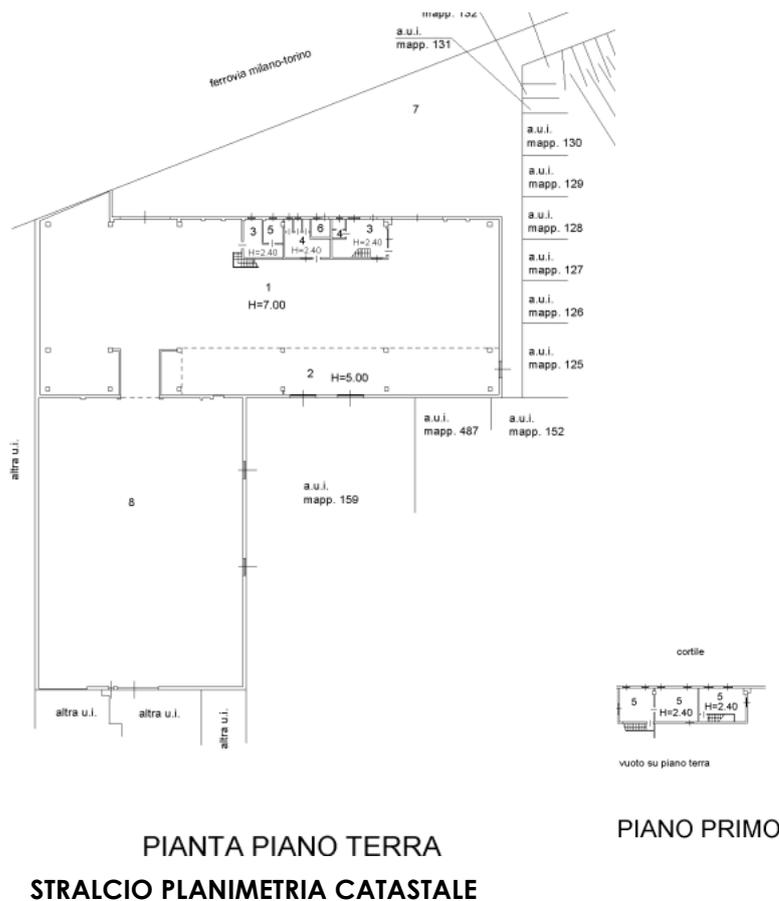
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE INDUSTRIALE	sup lorda di pavimento	1.372,00	1	1.372,00
PARTE CAPANNONE SENZA COPERTURA	sup lorda di pavimento	850,00	0,35	297,50
CORTILE	sup lorda di pavimento	500,00	0,35	175,00
<b>TOT</b>		<b>2.722,00</b>		<b>1.844,50</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

**8 STIMA**



### 8.1 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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

#### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

**Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

#### **Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale**

Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari settori del mercato non residenziale in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso. Generalizzato e consistente è stato il calo dei volumi compravenduti (unica eccezione i Depositi pertinenziali, che tuttavia rappresentano solo il 7,3% del totale delle unità compravendute). Il settore non residenziale, in particolare i settori terziariocommerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, poco meno del 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di stock). Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7).

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2020, quasi 800 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8% nel Nord Ovest e il 25,9% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,8%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole.

la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia col 19,7%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,1%, l'11,7% ed il 9,8% dello stock nazionale lo stock immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è prevedibile, nei comuni non capoluogo. In una dinamica di mercato già in fase di rallentamento da un paio di anni, il 2020 segna anche nel segmento produttivo un sensibile calo



del volume delle compravendite (-12,9% il tasso nazionale aggregato).

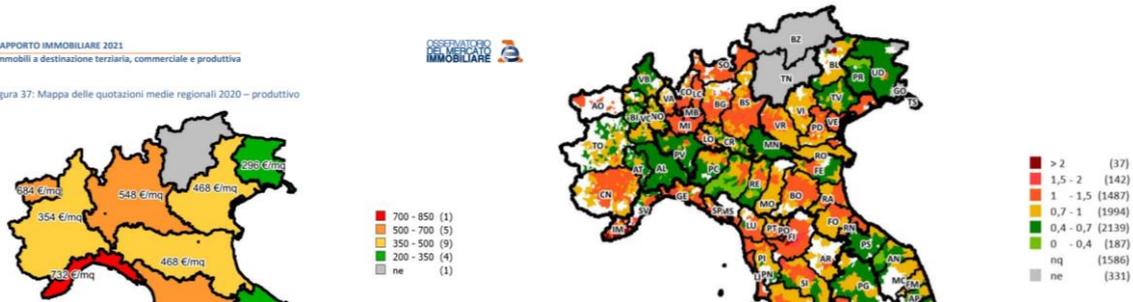
Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2020, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo<sup>12</sup>, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media annuale di riferimento<sup>13</sup> per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27), risulta nel 2020 pari a 469 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,6% rispetto al 2019, a conferma di una dinamica già chiaramente evidente ben prima degli eventi dell'ultimo anno.

Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2020<sup>14</sup> (valore medio nazionale=1) – pro

RAPPORTO IMMOBILIARE 2021  
Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2020 – produttivo



Per gli immobili produttivi, in conclusione, si presenta un quadro di sintesi del mercato relativo alle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore; i dati del 2020 riguardanti NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2019 e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale (469 €/m<sup>2</sup>), sono riportati nella Tabella 28. In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, 789, per quanto in calo di oltre il 20% rispetto all'anno precedente; seguono le province di Torino (NTN 617, unico dato in crescita rispetto al 2019, +5,5%), Brescia (NTN 467, -12,8%) e Bergamo (NTN 375, -31,2%, che non sorprende essere il tasso più alto tra quelli rilevati). La provincia di Milano è la più dinamica in termini di IMI insieme a Modena (entrambe 1,9%), ma dinamiche simili si osservano anche a Torino (1,8%), Brescia e Bergamo (entrambe 1,8%). Per quanto riguarda, infine, le variazioni sulle quotazioni, risultano stazionari i dati di Padova e Treviso, in leggero calo quelli di Bari e Brescia, in calo più consistente gli altri: le quotazioni medie più alte restano quelle di Roma (764 €/m<sup>2</sup>) e di Milano (656 €/m<sup>2</sup>), seguita da Bologna (555 €/m<sup>2</sup>), Brescia (550 €/m<sup>2</sup>) e Bergamo (541 €/m<sup>2</sup>).

Province	NTN 2020	Var % NTN 2020/19	IMI 2020	Diff IMI 19-20	Quotazione media Capannoni 2020 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2020/19	Indice territoriale
MILANO	789	-21,6%	1,9%	-0,6	656	-2,0%	139,9

**Magenta**, con una popolazione di 22.877 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 23 Km da Milano.

**Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.**

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame,



stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio; del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento); degli accessi carrai e posti auto;

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

**LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: **MAGENTA** Fascia/zona: Centrale/**CENTRO** Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

**Tipologia: LABORATORI - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 400,00/550,00**

• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021.**  
PROVINCIA SETTORE OVEST - MAGENTA - CENTRO

**Tipologia: CAPANNONI NUOVI O RISTRUITURATI**

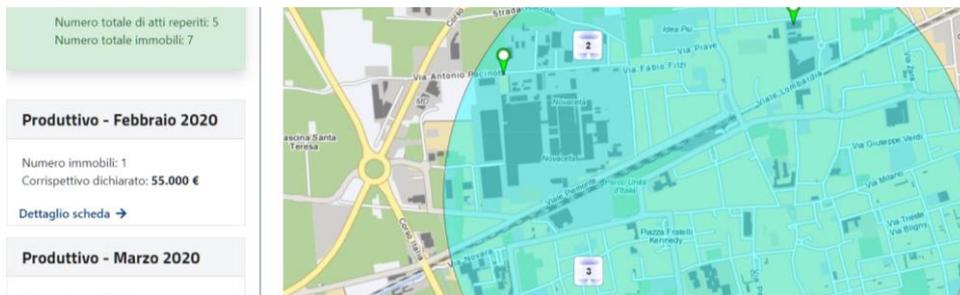
**Valore Mercato (€/mq) Min Max 800,00/1.100,00**



- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. 719,30

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI FEBBRAIO 2020 E SETTEMBRE 2021**



**In ambito produttivo nel raggio di 1000 m sono avvenute n. 5 transazioni nel periodo settembre 2020-settembre 2021.**

## 9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2021.

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 trimestre 2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° semestre 2021.

OMI Rapporto di Stima produttivi 2021.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 1 2021.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001



Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
CAPANNONE INDUSTRIALE	1.372,00	€ 856,43	€ 1.175.026,63
PARTE CAPANNONE SENZA COPERTURA	297,50	€ 856,43	€ 254.788,94
CORTILE	175,00	€ 856,43	€ 149.875,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.579.691,41
Valore corpo			€ 1.429.815,57
Valore Accessori			€ 149.875,85
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 1.579.691,41</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>1.844,50</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.579.691,41</b>

#### 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5% )

78.984,57 €                      78.984,57 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.600,00 €                      2.600,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

*Costi di cancellazione oneri e formalità:*

2.852,91 €

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.495.253,93

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

€ 1.182.168,56

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

**€ 1.498.106,84**

**Quota 2/3 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 998.737,89**

NB: 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.

#### 9 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

DIVISIBILE

---

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni 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 18/03/2022

l'Esperto Nominato





**ALLEGATI LOTTO 002**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto
- ALL. 3            Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4            Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni  
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5            Visure storica catastale dei beni
- ALL 6            Pratiche edilizie
- ALL. 7            Attestazione invii relazione alle parti



# RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 002 CAPANNONE INDUSTRIALE IN VIA DANTE ALIGHIERI 9



