

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 547/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Novate Milanese (MI)

Via Fratelli di Dio n.2/C

(Capannone industriale (D/7))



## INDICE SINTETICO

---

### **Dati Catastali**

Bene in Novate Milanese – Via Fratelli di Dio n.2/C

Categoria: D/7 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 15, particella 89, subalterno 704

### **Stato occupativo**

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato solo in alcune zone da cose.

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno.

### **Comproprietari**

Nessuno.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 2.130.000,00

## LOTTO 001

(Capannone industriale (D/7))

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### 1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Novate Milanese Via Fratelli di Dio n.2/C fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni posto al piano terra.

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

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

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Novate Milanese come segue (all.2):

Intestati:  Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 15, particella 89, subalterno 704**

Dati classamento: categoria D/7, zona censuaria non presente, classe non presente, consistenza non presente, superficie catastale non presente, rendita Euro 17.626,00

Indirizzo: Via Fratelli di Dio n.2/C, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

#### 1.4. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario altra unità immobiliare e mapp.154 per due lati, cortile e Via Fratelli di Dio, fg.14 mapp.8 e fg.14 mapp.9

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

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

---

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Novate Milanese

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Residenziale

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

urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole primaria e secondaria, supermercati, farmacie, stazione dei Carabinieri, banche nel raggio di 1,5 km

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 500 mt linee automobilistiche 89 (Affori FN/M3 - Novate Milanese), Z301 (Milano – Bergamo).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km ingresso A52 Tangenziale Nord di Milano.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3):**

Edificio ad 1 piano fuori terra costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e blocchetti di cls con solai in latero-cemento;
- facciate: intonaco tinteggiate di grigio;
- accesso: a mezzo di portone carraio e pedonale in metallo di colore grigio di tipo ad apertura automatica
- condizioni generali dell'edificio: discrete.

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3):**

Capannone industriale con sviluppo al piano terra costituito da quattro ampi spazi oltre ad una zona uffici, oltre ai servizi igienici, completato da due cortili interni oltre ad area a parcheggio privato in adiacenza a Via Fratelli di Dio.

### Capannone industriale:

- esposizione: doppia;
- pareti: in gasbeton tinteggiate oltre a pareti mobili in nobilitato melaminico nella zona uffici;
- pavimenti: in battuto di cemento ad eccezione della zona uffici che presenta pavimento di tipo flottante a quadrotti;
- infissi esterni: tutti in metallo e vetro, oltre lucernari in copertura;
- porte d'accesso: portoni di tipo impacchettabile, oltre a porte d'accesso in metallo e vetro;
- porte interne: portoni sezionali in metallo, porte battente cieche o vetrate;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: presente sottotraccia, in parte canalizzato e in parte a vista;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente di tipo canalizzato ad aria nella zona del capannone adiacente agli uffici e negli uffici stessi; la centrale termica è identificata catastalmente al foglio 15, mapp.89, sub.703 (bene comune non censibile) facente parte del Lotto 2 della presente procedura. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà staccarsi dall'attuale centrale termica e rendere autonomo l'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare al mapp.704.
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizi igienici: presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,10 m. circa, la zona uffici, mentre il capannone presenta altezze dai 4,25 m ai 5,65 m;

- condizioni generali del capannone: discrete ad eccezione delle diverse situazioni infiltrative provenienti dalla copertura e presenti in molti punti del capannone e anche negli uffici.

**2.4. Breve descrizione della zona:**

La zona in cui è ubicato l'immobile è situata nell'area periferica di Novate Milanese e più precisamente nell'area ex Industria Salvi ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali/produttivi.

**2.5. Certificazione energetica (all.4):**

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe G, che è stata fornita dalla proprietà.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all.4):**

Fornite dalla proprietà.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Non presente.

---

**3. STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene:**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/04/2021, è stato possibile accedere al bene grazie a F.lli Franzini proprietari del bene e alla presenza del custode Avv. Gian Marco Rubino. Durante l'accesso si è rilevato che l'immobile libero presenta solo in alcune zone ancora delle cose depositate.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Monza e della Brianza – Ufficio Territoriale di Monza. **(all.5)**.

---

**4. PROVENIENZA (all.6)**

---

**4.1. Attuali proprietari:**

[ ] - proprietà per la quota di 1/1 dal 05/07/2002

In forza di atto di trasferimento di sede sociale in autentica Notaio Dott. Aldo Bellomo di Monza in data 05/07/2002 n.123005 rep. trascritto a Milano 2 [ ]

**4.2. Precedenti proprietari:**

- [ ] proprietaria per la quota di 1/1 in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale in autentica Notaio Dott. Aldo Bellomo di Monza in data 05/07/2002 n.123005 rep. trascritto a Milano 2 [ ]
- Ante ventennio la proprietà era della società [ ] per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Aldo Bellomo di Monza in data 02/12/1998 n. 118884/15335 rep. trascritto a Milano 2 [ ]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 18/08/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 6)) alla data del 26/02/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

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

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 01/04/2010 al [ ] derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a firma Notaio Dott. Lucio Mottola di Paderno Dugnano in data 26/03/2010 n. 238996/21316 rep.

a favore di Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo C.F. 00218400166

contro [ ]

Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 di capitale, € 2.000.000 di spese, tasso interesse annuo 2,672%, durata del vincolo 10 anni

Grava sul bene oggetto della procedura.

- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 28/04/2014 al [ ] derivante da rinegoziazione atto a firma Notaio Dott.ssa Orsola Forino di Milano in data 04/04/2014 n. 11789/8254 rep.

- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 17/05/2018 al [ ] derivante da restrizione atto a firma Notaio Dott. Filippo D'Amore di Cogoleto (GE) in data 16/03/2018 n. 9043/6985 rep.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 08/07/2020 rep. 8686 trascritto a Milano 2 il 18/08/2020 ai nn. 93702/59075

contro [ ] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04938320266

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

L'attuale bene pignorato all'atto dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria era parte del sub.701.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è sito all'interno di un complesso industriale privo di amministrazione condominiale.

**6.1. Spese di gestione condominiale:**

I [ ] hanno riferito al C.T.U. che provvedono personalmente a fare la suddivisione delle spese presenti fra le diverse unità immobiliari del complesso.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Nessuno.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Si.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Novate Milanese in AMBITI PRODUTTIVI P3 (Art. 41) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: BENE DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (PTCP, art.32, SIRBeC) (Art.80) – Ambito 13 Industria Salvi

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):**

- Concessione edilizia n.68/1990 prot.n.16037 del 16/07/1990
- Concessione edilizia n.25/2000 prot.n.25500 del 02/08/2000
- D.I.A.n.109/2001 prot. n.20499 del 19/07/2001
- D.I.A.n.4/2005 prot. n.01005 del 13/01/2005
- D.I.A.n.48/2010 prot.9160 del 20/04/2010
- Agibilità: certificato di agibilità prot.5483 del 26/02/2002.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme a quanto autorizzato con la D.I.A. n.109/2001.

**7.3. Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla scheda catastale depositata presso

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata con il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente (**all.10**), 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
Capannone	mq.	3 710,0	100%	3 710,0
Cortili fino a 25 mq	mq.	25,0	10%	2,5
Cortili oltre i 25 mq	mq.	294,0	2%	5,9
Area di proprietà a parcheggio fino a 25 mq	mq.	25,0	10%	2,5
Area di proprietà a parcheggio oltre i 25 mq	mq.	677,0	2%	13,5
		<b>4 731,0</b>		<b>3 734,4</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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

### 9.2. Fonti d'informazione (**all.11**):

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona D1 – Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 450,00 a 700,00 €/mq.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2021 – NOVATE/Periferia che dà quotazioni da 500,00 a 600,00 €/mq
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 600,00 €/mq per immobili in discreto stato di conservazione.

**9.3. Valutazione LOTTO 001:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone industriale, cortili e area di proprietà a parcheggio	D/7	3 734,4	€ 600,00	€ 2 240 640,00
				<b>€ 2 240 640,00</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.

- **VALORE LOTTO 001** € 2 240 640,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 112 032,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 2 128 608,00  
**arrotondato** € 2 130 000,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Immobile non locato.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Immobile interamente pignorato.

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC allo studio legale dell'Avv. Ferruccio Saletti e alla Debitrice Esecutata a mezzo PEC allo studio legale dell'Avv. Paolo Ippolito Nicolini.

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: 01/03/2022

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Certificazioni impianti
- 5) Verifica esistenza contratti di locazione
- 6) Atto di provenienza
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari