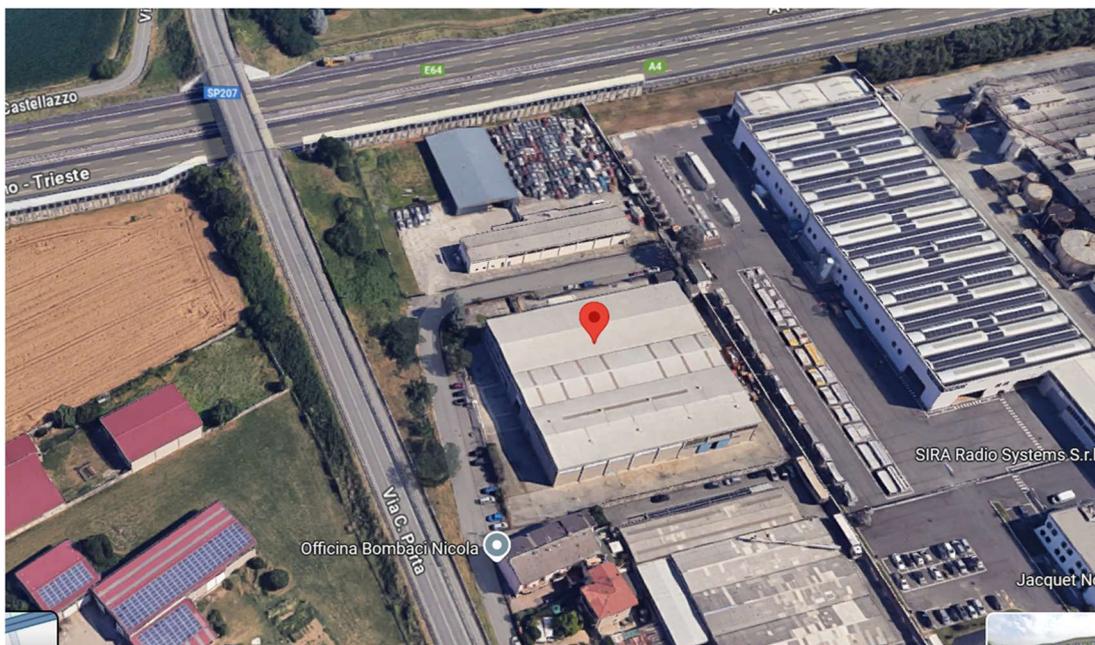


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 540 /2024 + 1269/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA **all. 6 Copia per pubblicazione**
piena proprietà di capannone indipendente con area esterna
in Basiano, via Carducci n. 6



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali Beni in Basiano (MI), via Carducci n. 6

Catasto fabbricati

Corpo A) Cortile comune e locali tecnici

Categoria: bene comune non censibile

Dati Catastali: foglio 3 particella 64 subalterno 702

Corpo B) Porzione di capannone con zone lavorazione e servizi

Categoria: D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali)

Dati Catastali: foglio 3 particella 64 subalterno 703

Corpo C) Porzione di capannone con zone lavorazione e servizi

Categoria: D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali)

Dati Catastali: foglio 3 particella 64 subalterno 704

Corpo D) Cabina elettrica in corpo esterno

Categoria: D1 (opifici)

Dati Catastali: foglio 3 particella 494 subalterno --

Catasto terreni

Corpo E) Semisede stradale

Ente urbano

Dati Catastali: foglio 3 particella 495 subalterno --

Stato occupativo Occupati parzialmente, con titolo

Contratti di locazione in essere si

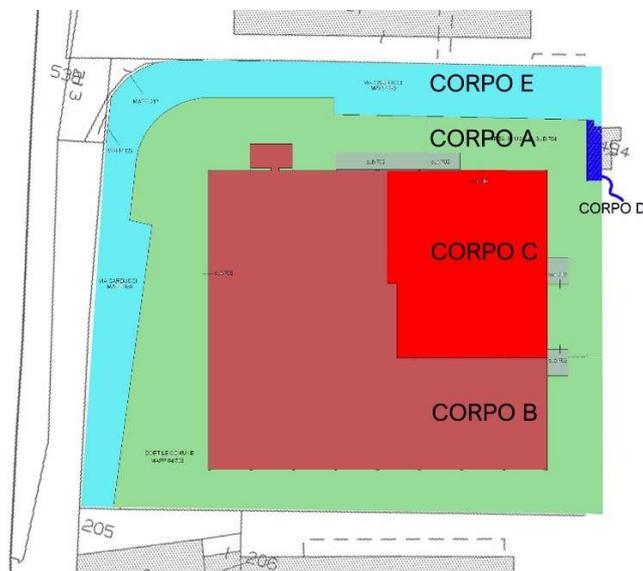
Comproprietari nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.900.000,00

da occupato € 1.520.000,00

da parzialmente occupato € 1.700.000,00



LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

In Comune di Basiano (MI) – via Giosuè Carducci n. 6, in zona industriale posta a ridosso del tracciato dell'autostrada Torino-Trieste (a circa 5 km dal casello), capannone industriale indipendente composto da tre grandi navate a uso produttivo e magazzino; in testata ad una navata integrata nel capannone, porzione immobiliare su tre piani fuori terra destinata a servizi, spogliatoi, sala ristoro e uffici collegati da scala interna a doppia rampa in linea. Oltre area esterna recintata, cabine tecniche e cabina elettrica in corpo a parte.

Oltre alla semisede stradale della via Carducci (part. 495, corpo E della presente relazione) che da l'accesso su due lati ai capannoni e all'area e che comprende un'area di manovra e parcheggi esterni all'area recintata.

Il capannone e l'area esterna sono attualmente divisi in due porzioni distinte con accessi autonomi, la divisione non corrisponde al frazionamento catastale. La porzione di dimensioni minori è attualmente occupata (si veda punto 3 della presente relazione).

Storia catastale corpi A-B-C

L'attuale compendio immobiliare deriva dal foglio 3 particelle 63 e 64 costituiti da un capannone industriale e accessori, con annesso cortile di pertinenza e deposito.

A seguito della realizzazione di copertura di collegamento tra gli immobili esistenti, esecuzione di modifiche interne, formazione di locali quadri elettrici e cabina elettrica con variazione in soppressione del 29/11/2002, pratica n. 915415 sono stati soppressi gli immobili ai Foglio 3 Particella 63, Foglio 3 Particella 64 e costituito l'immobile al Foglio 3 Particella 64 Subalterno 701.

Con variazione in soppressione del 09/02/2011, pratica n. MI0104340, per variazione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni è stato soppresso l'immobile al Foglio 3 Particella 64 Subalterno 701 e sono stati costituiti gli immobili ai Foglio 3 Particella 64 Subalterno 704, Foglio 3 Particella 64 Subalterno 703, Foglio 3 Particella 64 Subalterno 702.

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Cortile comune e locali tecnici posti nel cortile in aderenza al fabbricato principale (locali quadri e locale compressori)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

████████████████████

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiano (MI) come segue: (all. 7)

dati identificativi: **Foglio: 3** **Particella: 64** **Sub.: 702**

dati classamento:

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: VIA GIOSUE` CARDUCCI n. 6 Piano T;

Dati derivanti da:



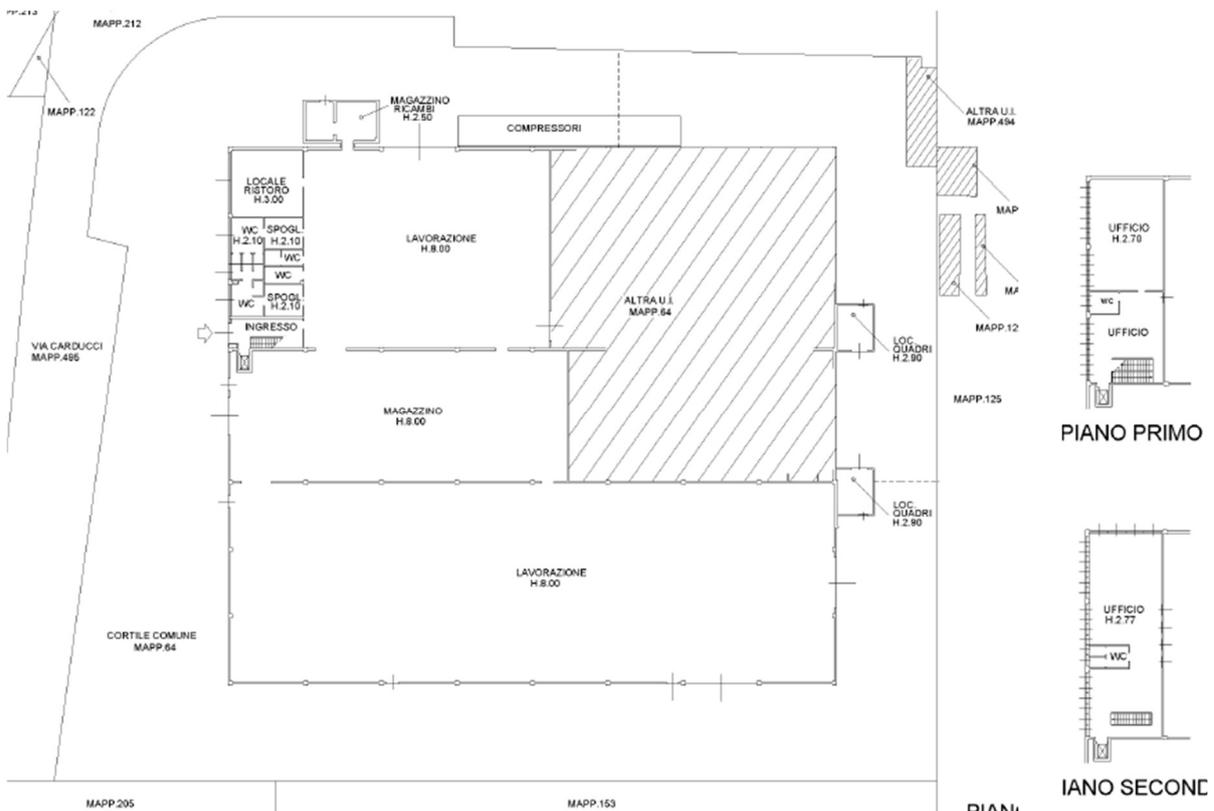
- Foglio 3 Particella 64 Subalterno 701 per VARIAZIONE del 09/02/2011 Pratica n. MI0104340 in atti dal 09/02/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8506.1/2011)
- VARIAZIONE del 29/11/2002 Pratica n. 915415 in atti dal 29/11/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68346.1/2002) deriva da Foglio 3 Particella 63 e Particella 64

Mappali Terreni Correlati: Foglio 3 Particella 64

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

Porzione di capannone con zone lavorazione, magazzini, blocco servizi su tre piani collegato da scala interna (al piano terra wc, spogliatoio dipendenti, locale mensa; al piano primo e secondo un bagno per piano e uffici). Il capannone si completa con il sub. 704 (corpo C della presente relazione)



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiano (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiano (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 3** **Particella: 64** **Sub.: 704**

dati classamento:

cat. D/7 R.C. Euro 5.430,00

Indirizzo: VIA GIOSUE` CARDUCCI n. 6 Piano T;

Dati derivanti da:

- Foglio 3 Particella 64 Subalterno 701 per VARIAZIONE del 09/02/2011 Pratica n. MI0104340 in atti dal 09/02/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8506.1/2011)
- VARIAZIONE del 29/11/2002 Pratica n. 915415 in atti dal 29/11/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68346.1/2002) deriva da Foglio 3 Particella 63 e Particella 64

Mappali Terreni Correlati: Foglio 3 Particella 64

Planimetria catastale: prot. MI0104340 del 09/02/2011

CORPO D

1.1. Descrizione del bene

Cabina elettrica in corpo esterno

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiano (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 3** **Particella: 494** **Sub.: --**

dati classamento:

cat. D/1 R.C. Euro 330,00

Indirizzo: VIA GIOSUE` CARDUCCI n. 6 Piano T;

Dati derivanti da:

- Pratica n. 915465 in atti dal 29/11/2002 FORMAZIONE DI CABINA ELETTRICCA (n. 7382.1/2002)



Mappali Terreni Correlati: Foglio 3 Particella 494

Planimetria catastale: prot. MI0104340 del 09/02/2011

CORPO E

1.1. Descrizione del bene

Semisede stradale della via Carducci

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

██

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto TERRENI del Comune di Basiano (MI) come segue: (all. 7)

Intestati: senza intestazione

dati identificativi: **Foglio: 3** **Particella: 495** **Sub.: --**

qualità: ENTE URBANO, Superficie: 1.459 mq

Dati derivanti da:

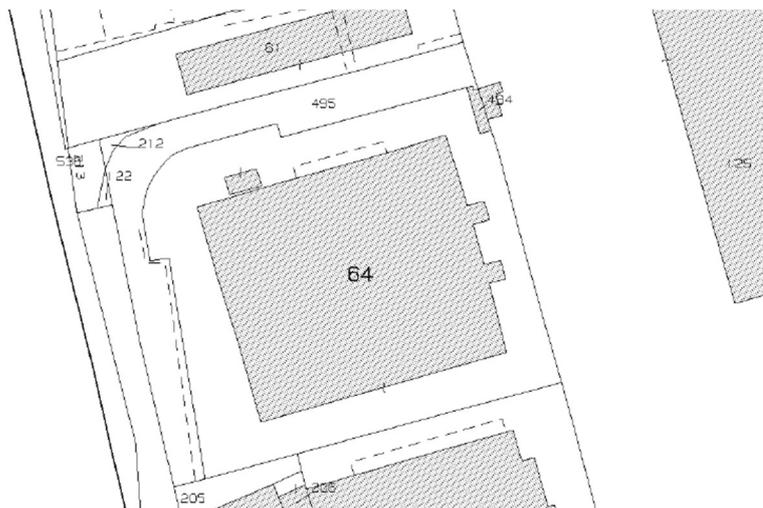
- Impianto meccanografico del 01/01/1964
- FRAZIONAMENTO del 21/10/2002 Pratica n. 775050 in atti dal 21/10/2002 (n. 7403.1/2002)

1.4. Coerenze

In un sol corpo (corpi A, B, C, D, E) particelle 122, 212, 61, 125, 153, 205, indi la via Carducci.

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

Nessuna



Estratto mappa



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Basiano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: industriale

Tipologia prevalente: capannoni

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

Servizi offerti dalla zona: --

Parcheggi. Presente area a parcheggio esterna all'area recintata

Principali collegamenti pubblici: Fermata autolinea per Parabiago a circa 250 m

Collegamenti viari. Immobile collegato alla rete stradale nazionale mediante il vicino svincolo della Autostrada Torino-Trieste (circa 1 km) e alla rete provinciale tramite la SP207.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

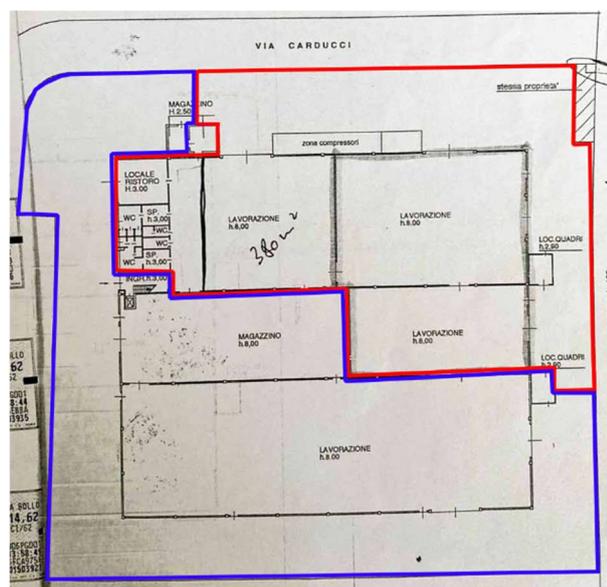
Capannone industriale indipendente composto da tre grandi navate a uso produttivo e magazzino. E' integrata nel capannone una porzione immobiliare su tre piani fuori terra destinata a ingresso, servizi, spogliatoi, sala ristoro e uffici, collegati da scala interna a doppia rampa. Oltre area esterna recintata di pertinenza, cabine quadri e compressori in corpi edilizi edificati in aderenza; cabina elettrica in corpo a parte.

Oltre alla semisede stradale della via Carducci che da l'accesso su due lati ai capannoni e all'area e che comprende un'area di manovra e parcheggi esterni all'area recintata. La via Carducci da accesso anche ad altre aree industriali.

Il capannone e l'area esterna sono attualmente divisi in due porzioni distinte con accessi autonomi, si vedano le perimetrazioni sotto riportate.

Nel sub. 704 sono presenti N. 2 cabine di reparto in pareti mobili e vetri fissi e zona ufficio ricavata sopra ai servizi.

Nella porzione sub-locata (perimetro rosso in cui è compreso il solo piano terra del corpo a servizi) l'impianto di riscaldamento industriale, l'impianto elettrico e le calate per le macchine sono state installate dal conduttore e verranno quindi rimosse in caso di liberazione degli spazi.



- struttura: cemento armato su fondazioni continue in c.a.;
- copertura: a doppia pendenza rivestita con lastre di lamiera coibentata, con parti trasversali traslucide, struttura in capriate di cemento o in ferro a traliccio;
- facciate: Serramenti in alluminio e vetro, facciate in blocchetti di cemento coibentati e cemento armato gettato a vista per i locali tecnici, portoni carrai di accesso in ferro verniciato;
- accesso: da via Carducci su area esterna di pertinenza, al capannone tramite n. 7 portoni carrai e n. 7 portoncini pedonali;
- portineria: assente;
- riscaldamento: assente;
- acque: collegato alla rete idrica e alla rete fognaria pubblica
- condizioni generali dello stabile: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- esposizione: aperture su tutti i lati;
- pareti: in blocchetti di cemento a vista, muro di separazione tra sub. 703 e sub. 704 in blocchetti di cemento REI 120, nella zona servizi finiture al civile e rivestimenti in ceramica nei bagni;
- pavimenti: nelle zone di lavorazione e magazzino in cemento di tipo industriale con superficie al quarzo, nei bagni e nella palazzina uffici in ceramica;
- impianto elettrico: a vista, nella zona servizi sottotraccia;
- impianto riscaldamento: presente impianto raffrescamento/riscaldamento con split nella zona servizi. Inoltre nella porzione sub-locata presente impianto di riscaldamento industriale di proprietà però del conduttore;
- servizi igienici: presenti due wc con antibagno nella zona lavorazione del sub. 704, nella palazzina servizi presenti due blocchi spogliatoi e servizi al piano terra, e wc con antibagno per i due piani destinati ad uffici;
- Altri Impianti: presente impianto di sicurezza con telecamere esterne (non verificato il funzionamento); impianto antincendio;
- altezza interna: nel capannone sotto trave circa h. 8,90 m., altezza all'intradosso della copertura circa 10,00 m., nella palazzina servizi circa h. 2,66 al primo piano, altezza variabile al secondo piano e presenza di controsoffitto con h. 2,77 m.;
- condizioni generali: nella norma (nella zona uffici al secondo piano si segnala la presenza di un'infiltrazione, probabilmente riconducibile ad un problema della gronda e altri segni di infiltrazioni sul controsoffitto).

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato in una zona industriale a 2km dal centro di Basiano e a ridosso dell'autostrada A4 Trieste-Torino. La zona è raccordata alla viabilità provinciale tramite la SP 207 su cui si immette via Carducci.

2.5. Certificazioni energetiche:

assenti

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti



Certificazioni di conformità/collaudato impianti elettrico, idrico-sanitario, antincendio e aria compressa allegata alla richiesta di agibilità del 2002

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Documentazione di legge allegata alle pratiche edilizie

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluoghi effettuati nelle date del 21 e 30/09/2024 e consentito dai conduttori che occupano gli immobili. Una porzione degli immobili è occupata dalla [REDACTED] con sede operativa in Basiano, p.iva [REDACTED]; la restante parte è occupata dalla [REDACTED] p.iva [REDACTED]. Le occupazioni avvengono in virtù di contratto di locazione intestato alla [REDACTED] e contratto in sub-locazione intestato alla [REDACTED]. La [REDACTED] al momento del sopralluogo stava smobilitando i macchinari e liberando gli ambienti per chiusura dell'attività. I giorni dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla cabina elettrica.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata con prot. 249182 del 12/08/2024 e risposta tramite email in data 12/09/2024 "non risultano contratti attivi sugli immobili oggetto della procedura, intestati ai soggetti eseguiti.

Risultano tuttavia i seguenti contratti:

Contratto di locazione n. 5302/3/2012 registrato a UT Vimercate, e cessato al 30/09/2016;

Contratto di locazione n. 4040/3/2010 registrato a UT Vimercate, risolto il 31/03/2013"

Con ulteriori indagini è stata inoltre comunicata la presenza di un altro contratto non più attivo: n. 11414 serie 3 del 2008, registrato presso l'Ufficio di Milano 2 (comunicazione tramite email dell'UT di Vimercate in data 06/11/2024)

La copia dei contratti del 2012 e del 2010 è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate. Mentre il contratto del 2008, per quanto richiesto, non è mai stato inviato dall'Ufficio di Milano 2; è stata quindi acquisita la copia fornita dal conduttore che risulta completa di timbri dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra gli immobili risultano occupati in virtù dei titoli come segue:

- [REDACTED] p.iva [REDACTED] già [REDACTED] con sede in Basiano p.iva [REDACTED], in virtù del Contratto di Locazione n. 11414 del 31/07/2008. Vengono locati:
 - Particella 63 (la particella è stata soppressa nel 2002 e ha costituito la particella 64 sub 701)
 - Particella 64 (ricompresa nei beni della presente procedura)
 - Particella 494 (cabina elettrica)
 - Particella 64 sub 701 (da cui originano i subb. 703 e 704 della presente procedura)
 Contratto del tipo 6+6 a partire dal 01/04/2008 al 31/03/2014 e al 31/03/2020
 Canone annuo euro 65.000,00 + iva, da pagarsi in due rate annuali posticipate scadenti il 10/04 e 10/10. Canone aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT
- Dalla [REDACTED] con sede in Milano (sede operativa in Basiano), una porzione degli immobili, in virtù di Contratto di sub-locazione n. 4040/3/2010 rettificato con il Contratto di sub-locazione n. 5302/3/2012. Nei contratti si riporta la sottoscrizione per autorizzazione alla sub-locazione della proprietà che presta inoltre specifico consenso alla modifica della durata del contratto originario.
 - Contratto di sub-locazione n. 4040/3/2010. Si concede in sub-locazione "parte dell'immobile sito in Basiano [...] Foglio 3, particella 64, sub. 701 categoria catastale D7 e più precisamente costituito da due porzioni di capannone industriale adiacenti con servizi oltre area cortilizia, come da planimetria allegata".
 Contratto del tipo 6+6 a partire dal 01/10/2010 al 30/09/2016

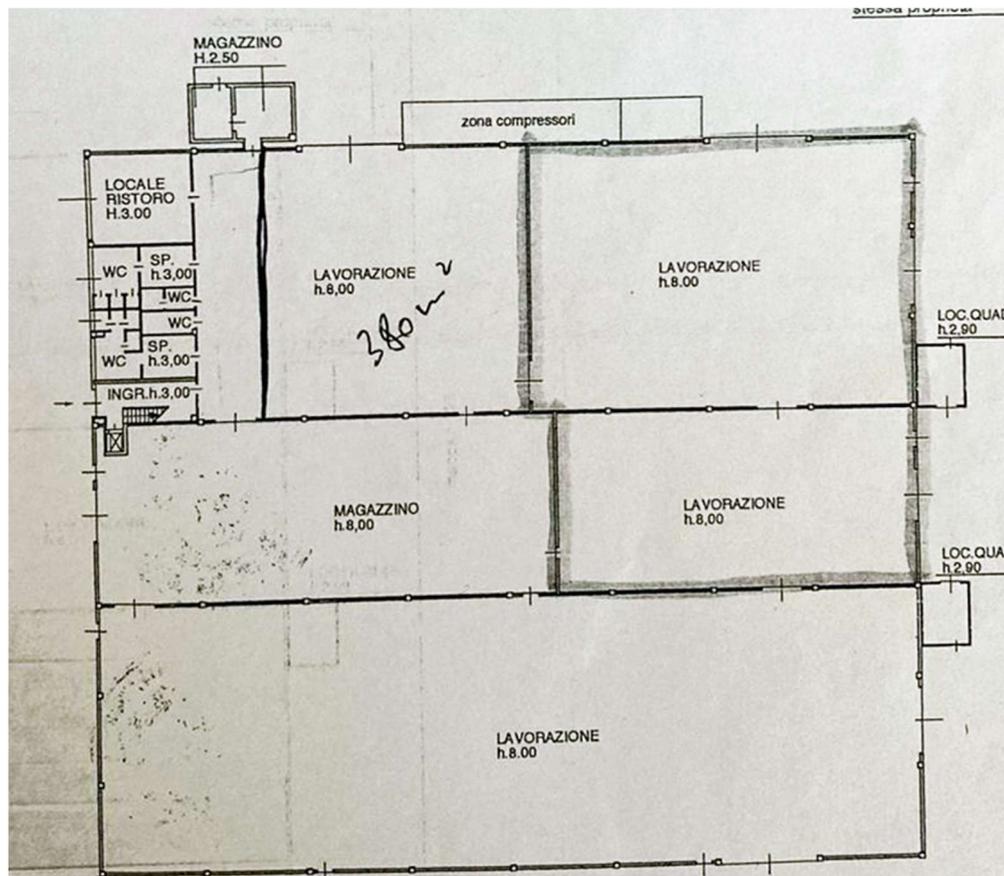


Canone annuo euro 42.000,00 + iva, da pagarsi in rate mensili anticipate scadenti il primo giorno del mese e da pagare entro 15 giorni dalla scadenza. Canone da aggiornare ai sensi dell'art. 32 L 392/1978.

Nota: la porzione di capannone locata corrisponde all'attuale sub. 704

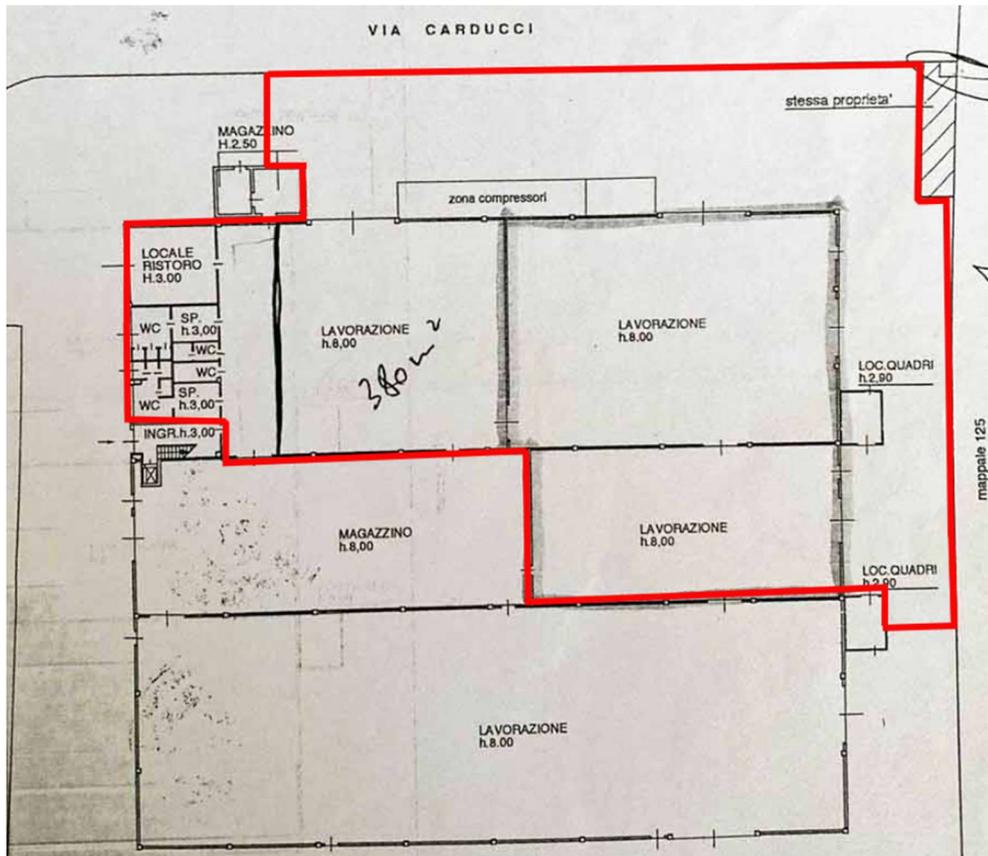
- Contratto di sub-locazione n. 5302/3/2012, integrazione per utilizzo di porzione immobiliare attigua a quella precedentemente locata
Durata dal 01/08/2012 al 30/09/2016 rinnovabile per ulteriori 6 anni
Canone annuo euro 22.968,00 + iva

Nota: la porzione di capannone locata corrisponde all'attuale sub. 704 (oggetto del precedente contratto) e ulteriori mq. 380 di superficie utile (come indicato nella planimetria allegata al contratto). Non è invece compreso il blocco dei servizi al piano terra con wc, spogliatoi, locale ristoro oltre zona antistante interna al capannone e magazzino che invece in fatto risultano divise dalla restante parte del capannone e in uso alla sub-locataria.



Estratto da contratto di sub-locazione n. 5302/3/2012





Perimetrazione di quanto in fatto occupato dal sub-locatore (oltre a quanto indicato nel contratto risultano occupati una porzione maggiore di capannone e i locali ristoro, wc e spogliatoi al piano terra, oltre ad una porzione di area esterna).

4. PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

██████████ * CF ██████████

- in forza di COMPRAVENDITA atto in autentica notaio PALEARI ALBERTO Repertorio 68683/22436 del 27/03/2008 trascritto a Milano 2 in data 10/04/2008 - Registro Particolare 25160 Registro Generale 46017
Contro ██████████

* La società è stata posta in liquidazione con verbale di assemblea straordinaria in data 15/09/2022 Notaio Luigi Andrea Falce di Muggiò rep. n. 13836/8332, iscritto alla CCIAA di Milano in data 28/09/2022

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà di ██████████ con sede in Torino
in forza di COMPRAVENDITA atto in autentica notaio CIRILLO ORESTE di Parabiago Repertorio 3075 del 07/02/2001, trascritto a Milano 2 in data 21/02/2001 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15816
- ██████████, con sede in Basiano acquista la piena proprietà con atto di COMPRAVENDITA in autentica notaio PALEARI ALBERTO Repertorio 58570/17030 del 05/07/2005, trascritto a Milano 2 in data 12/07/2005 - Registro Particolare 53381 Registro Generale 104424
Contro ██████████ con sede in Torino



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate in data 14 e 16/11/2024 per immobili (elenco sintetico con restrizioni) con aggiornamento al 15/02/2025 per nominativo, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta 31/12/2015 - Registro Particolare 24147 Registro Generale 134266 derivante da EX ART. 2 R.D. 639/1910 atto amministrativo, FRATERNITA' SISTEMI SOC. COOP. SOCIALE ONLUS con sede in Brescia Repertorio 7594/2014 del 16/12/2014

a favore di FRATERNITA' SISTEMI SOC. COOP. SOCIALE ONLUS

contro la debitrice esecutata

Importo ipoteca € 143.584,54 di

Grava sull'intero dei corpi A, B, C, D

Ipoteca volontaria iscritta il 10/04/2008 - Registro Particolare 11074 Registro Generale 46018 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO notaio PALEARI ALBERTO Repertorio 68684/22437 del 27/03/2008

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Triuggio e della Valle del Lambro – Società Cooperativa, con sede in Triuggio

contro la debitrice esecutata

Importo ipoteca € 3.400.000,00

Annotazione n. 72 del 03/01/2014 RINEGOZIAZIONE DI MUTUO, atto notaio PALEARI ALBERTO Repertorio 85389/31200 del 23/12/2013



Grava sull'intero dei corpi A, B, C, D

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/05/2024 rep. 11774 /2024 trascritto il 29/05/2024 - Registro Particolare 50437 Registro Generale 70262 contro la debitrice esecutata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Credito Cooperativo di Triuggio e della Valle del Lambro – Società Cooperativa A.R.L.

Grava sull'intero dei corpi A, B, C, D

Pignoramento del 11/12/2024 rep. 28246/2024 trascritto il 02/01/2025 - Registro Particolare 3 Registro Generale 10 contro la debitrice esecutata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Credito Cooperativo di Triuggio e della Valle del Lambro – Società Cooperativa A.R.L.

Grava sull'intero del corpo E (Foglio 3 particella 495)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO

Trattasi di immobili isolati, non è presente un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non ricorre il caso

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibili gli spazi posti al piano terra

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Basiano e risulta conforme agli strumenti pianificatori e più precisamente:

Da CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA emesso dal Comune di Basiano si desumono le seguenti destinazioni:

Con Pratica Edilizia n. 6/2024:

Fg. 3 Mapp. 64

DP-AMBI TI DEL TESSUTO URBANO CONSOLI DATO. Città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate.

Fg. 3 Mapp. 494



DP-AMBI TI DEL TESSUTO URBANO CONSOLI DATO. Città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate.

Con Pratica Edilizia n. 1/2025

Fg. Mapp. Fg. 3 Map. 495

INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

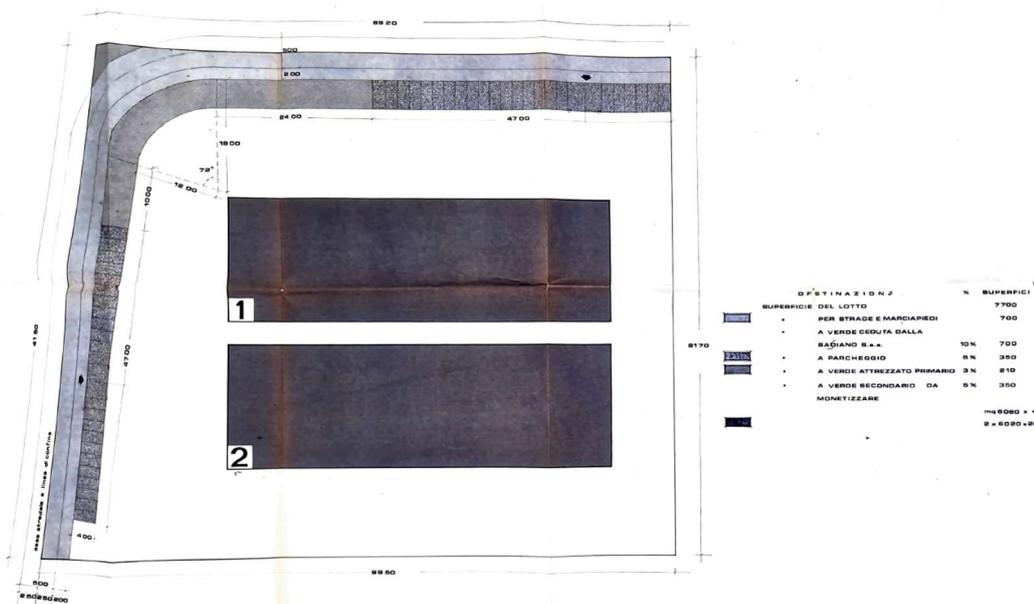
Infrastrutture per la mobilità

Viabilità extraurbana e urbana principale

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo al 01/09/1967. E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica e effettuato l'accesso e visionata la documentazione resa disponibile dagli uffici in data 05/11/2024.

7.1. Pratiche edilizie (all.4) :

- Concessione Edilizia n. 34/77 rilasciata in data 25/07/1977
 - o variante in data 26/05/1980 n. 31/80
 - o variante data 29/09/1982 n. 36/82
 - o Agibilità dichiarata in data 14/12/1982
- Concessione Edilizia n. 2/85, rilasciata in data 08/05/1985
 - o Abitabilità dichiarata in data 17/12/1986
- Concessione Edilizia n. 21/89 rilasciata in data 21/06/1989
- Concessione Edilizia n. 23/92 rilasciata in data 20/08/1992
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 19/2000 prot. n. 3979 in data 11/10/2000 per opere di copertura di collegamento tra due immobili esistenti;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) n. 6/2001 del 27/03/2001 prot. 1680
 - o Dichiarazione di fine lavori prot. 3944 del 18/07/2001
- Concessione Edilizia n. 21/01 rilasciata in data 28/09/2001
 - o Domanda di Agibilità in data 17/05/2002 formatasi per 'silenzio-assenso' (come anche da dichiarazione del Comune in data 26/03/2004)
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) n. 25/2001 del 05/12/2001 prot. 6466 (formazione di cabina di reparto con pareti mobili - non risulta agli atti la chiusura lavori)



Stralcio da Permesso Edilizio n. 34/77



7.2. Conformità edilizia:

Corpo A. Nelle diverse pratiche edilizie esaminate non sembra essere indicata la nuova costruzione del corpo edilizio destinato ai compressori. E' presente una piccola tettoia con supporti in legno e copertura in lamiera, non indicata nelle pratiche edilizie.

Corpo B. L'immobile presenta alcune difformità nella distribuzione interna. L'ascensore e l'ufficio di reparto indicati nella DIA 25/2001 non sono stati realizzati, nella zona servizi al secondo piano la scala è separata dagli uffici tramite una parete in parte vetrata. Inoltre una parte degli spazi sono stati resi non accessibili e uniti in fatto con il sub. 704.

Corpo C. L'immobile presenta alcune difformità nella distribuzione interna. In fatto sono presenti un ufficio di reparto e un blocco wc con copertura praticabile non indicati nella DIA 25/2001. Inoltre l'unità in fatto è unita con una porzione del sub. 703. La copertura abitabile costituisce un aumento della superficie calpestabile ed è equiparabile ad un ampliamento.

Corpo D. Per quanto si è potuto osservare l'immobile risulta conforme ai progetti depositati, non è stata però rinvenuta la chiusura lavori.

Le difformità sono sanabili presentando una pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato. Per il corpo A si consiglia il ripristino. Per il corpo D potrà essere presentata una chiusura lavori tardiva. Per il corpo C l'ampliamento potrebbe rientrare nelle tolleranze costruttive ammesse.

Costi. Orientativamente euro 4.000,00 per la presentazione di una pratica in sanatoria, comprensivi di oblazione e di incarico professionale, oltre oneri accessori. In caso di realizzazione dell'ascensore andrà preventivato un costo minimo orientativo di € 20.000,00.

7.3. Conformità catastale

Corpo A. Immobile conforme

Corpo B. L'immobile presenta alcune difformità nella distribuzione interna. L'ascensore non è stato realizzato ed è presente un muro di separazione tra la scala e gli uffici del secondo piano. Inoltre una parte degli spazi sono stati resi non accessibili e uniti in fatto con il sub. 704.

Corpo C. L'immobile presenta alcune difformità nella distribuzione interna. In fatto sono presenti un ufficio di reparto in più e il blocco wc ha copertura praticabile. Inoltre l'unità in fatto è unita con una porzione del sub. 703.

Corpo D. Per quanto si è potuto osservare l'immobile risulta conforme ai progetti depositati.

Per regolarizzare la documentazione catastale andrà presentato un aggiornamento previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi. Orientativamente euro 1.500,00 comprensivi di oneri catastali e di incarico professionale, oltre oneri accessori.

Nota. La scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

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, le pratiche edilizie depositate ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
reparti lavorazione e magazzino (subb. 703 e 704)	mq.	3.103,0	100%	3.103,0
corpo uffici e servizi (sub. 703)	mq.	430,0	100%	430,0
superfici costruite part. 702 (vani tecnici)*	mq.	68,0	10%	6,8
parti esterne part. 702**	mq.	2.841,0	10%	284,1
cabina elettrica***	mq.	32,7	0%	0,0
semisede stradale****	mq.	1.459,0	0%	0,0
		7.933,7 mq. lordi		3.824 mq. commerciali

* non viene computato il locale compressori, in quanto non rilevato nelle pratiche edilizie visionate se non come ingombro esterno

** la misurazione è stata presa dalla scheda catastale

*** vengono acquisite le misurazioni della pratica edilizia relativa

**** si assume la superficie esposta nella visura catastale

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Tenuto conto dei dati rilevati e sotto esposti, si effettuano due valutazioni distinte applicando metodi differenti, per poi confrontarle e pervenire al valore di stima.

In generale nella valutazione si tiene conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, della vetustà, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Sono stati presi a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), le pubblicità di vendita, i valori dichiarati nelle compravendite (Agenzia delle Entrate) e sono stati acquisiti quattro atti di compravendita di immobili comparabili siti nella medesima area urbana.

I dati raccolti sono risultati divergenti e in alcuni casi poco attendibili (un atto di compravendita non è stato acquisito tra i comparabili), come spesso capita per gli immobili con destinazione produttiva. E' stata comunque verificata la presenza di un mercato attivo.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Basiano

Zona: intero centro urbano

Capannoni industriali – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

Uffici – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)



A) Metodo sintetico comparativo.

A1) Si acquisiscono i valori pubblicati dall' Agenzia del Territorio (OMI). Si prende a riferimento il valore più basso tenuto conto della dimensione del complesso immobiliare che è sensibilmente maggiore rispetto alla media dei capannoni presenti nella zona e dello stato rilevato (impianti ecc.). Tenuto conto delle indagini effettuate tra le pubblicità di vendita, si ritiene di non dovere operare una distinzione tra le diverse aree funzionali (capannone / uffici) in quanto il prezzo di listino risulta congruo rispetto al valore medio.

Capannoni 600 €/mq x 3824 mq. = € 2.294.400

A2) Si effettua un'indagine tra le pubblicità immobiliari, per immobili presenti in comuni dell'area a nord-est di Milano, i dati rilevati sono coerenti con il valore più sopra stimato.

Pubblicità immobiliari online per immobili industriali – rilevazione al 18/02/2025						
	località	indirizzo	mq	prezzo	€/mq	caratteristiche
1	Trezzano Rosa	v. Firenze	1388 1162 110 60 55	850.000,00 €	612,39 €	tot sup commerciale capannone uffici loc tecnici altro
2	Vaprio d'Adda	v Cascinello	2535 2085 450	1.600.000,00 €	631,16 €	tot sup commerciale capannone uffici
3	Vaprio d'Adda	v Campo Cioso	1920 1020 900	700.000,00 €	364,58 €	tot sup commerciale capannone uffici
4	Busnago	v Delle Industrie	4318 3018 800 500	3.000.000,00 €	694,77 €	tot sup commerciale capannone uffici altro
5	Bellusco	via Monza	3465 2580 660 225	1.900.000,00 €	548,34 €	tot sup commerciale capannone uffici altro
6	Osio Sotto		8420 8000 400 20	4.800.000,00 €	570,07 €	tot sup commerciale capannone uffici loc tecnico
7	Arcore	v Spinelli	2100 1400 700	1.900.000,00 €	904,76 €	tot sup commerciale capannone uffici
					618,01 €	

B) Metodo del confronto di mercato

Entro un intorno di 500 m. sono state rilevate tre compravendite per complessi immobiliari comparabili.

l) ATTO del 16/01/2024



in Comune di Basiano, distante circa 450 m, porzione di capannone con annessa area pertinenziale, composta da ampio locale ad uso deposito, oltre a locali accessori ad uso ufficio, pausa, deposito e wc a piano terra oltre a quattro locali ad uso ufficio a piano primo collegati fra loro da scala interna propria.

piano T-1 - categoria D/7 - Rendita catastale euro 10.990,40

Superfici dedotte dalla planimetria catastale allegata all'atto e dalle visure:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
reparti lavorazione e magazzino	mq.	1.360,0	100%	1.360,0
corpo uffici e servizi	mq.	193,0	100%	193,0
superfici costruite vani tecnici	mq.	0,0	10%	0,0
parti esterne	mq.	1.882,0	10%	188,2
cabina elettrica	mq.	0,0	0%	0,0
		3.435,0		1.741
		mq. lordi		mq. commerciali

Prezzo dichiarato € 1.050.000,00 oltre ad IVA e con applicazione del regime di reverse charge
Euro 1.050.000 / 1.741 mq= 603 €/mq

II) ATTO del 09/05/2022

in Comune di Basiano, distante circa 200 m, l'immobile è venduto locato.

Porzioni di capannone industriale con annesse piccole aree di pertinenza, costituite da:

- * un locale a piano terra;
- * un locale oltre servizi ed accessori a piano terra;
- * due cabine elettriche di trasformazione a piano terra
- * due locali oltre uffici, spogliatoi, locale mensa e locale contatori nonche' aree di proprieta' a piano terra; tre locali oltre uffici e servizio a piano primo;
- * un locale a piano terra.

Superfici dedotte dalla planimetria catastale allegata all'atto e dalle visure:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
reparti lavorazione e magazzino	mq.	2.720,0	100%	2.720,0
corpo uffici e servizi	mq.	250,0	100%	250,0
superfici costruite vani tecnici	mq.	30,0	10%	3,0
parti esterne	mq.	6.199,0	10%	619,9
cabina elettrica	mq.	56,0	0%	0,0
		9.255,0		3.593
		mq. lordi		mq. commerciali

Prezzo dichiarato € 1.100.000,00 oltre ad IVA e con applicazione del regime di reverse charge
Euro 1.100.000 / 3.593 mq= 306 €/mq

III) ATTO del 21/09/2023

In Comune di Basiano, distante circa 100 m, l'immobile è venduto locato.



Capannone industriale sviluppatosi sui piani terreno e primo collegati mediante scale, composto da un ampio locale ad uso laboratorio, un locale ad uso magazzino, un locale ad uso deposito, tettoia, pergola ed accessori al piano terreno e da un locale ad uso ufficio, due depositi ed accessori al piano primo, da cabina gas al piano terreno, da cabina elettrica al piano terreno, da cabina Enel con locale contatori al piano terreno ed annessa area di pertinenza adibita a cortile.

- piano T-1, categoria D/7, rendita catastale euro 12.792,82;
- piano T, categoria D/1, rendita catastale euro 62,00

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
reparti lavorazione e magazzino	mq.	1.949,0	100%	1.949,0
corpo uffici e servizi	mq.	155,0	100%	155,0
superfici costruite vani tecnici	mq.	0,0	10%	0,0
parti esterne	mq.	4.036,0	10%	403,6
cabina elettrica	mq.	30,0	0%	0,0
		6.170,0		2.508
		mq. lordi		mq. commerciali

Prezzo dichiarato € 880.000,00

Euro 880.000 / 2.508 mq= 351 €/mq

Considerazioni. Non si aggiornano i prezzi all'attualità atteso che dalle rilevazioni OMI risultano invariati. Tenuto conto che gli immobili II e III sono venduti locati, si ipotizza un incremento del prezzo per gli immobili liberi del 20%, comunque anche tenuto conto di tale incremento si osserva che i valori rilevati risultano decisamente più bassi rispetto a quelli rilevati dall'OMI. Si procede comunque nei conteggi.

- I) 603 €/mq x 3.824 mq= € 2.305.872
- II) 306 €/mq x 1,20 = 367,2 €/mq x 3.824 mq= € 1.404.173
- III) 351 €/mq x 1,20 = 421,2 €/mq x 3.824 mq= € 1.610.669

Per un valore medio di € 1.773.571

Conclusione di stima. Tenuto conto dei conteggi che precedono e dell'esito divergente tra le due stime, si opera una media tra i valori ottenuti:

(€ 2.294.400 + € 1.773.571) / 2 = € 2.033.985 arrotondato € 2.000.000,00

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite, atti di compravendita
- siti delle agenzie immobiliari



9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
fabbricati costruiti per esigenze industriali	prevalente D7	mq 3824	€ 2.000.000,00

€ 2.000.000

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** € 2.000.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 100.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 5.500,00**
- Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.894.500,00

arrotondato € 1.900.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 1.520.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Parzialmente Occupato : € 1.700.000,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Canone significativamente più basso rispetto alle rilevazioni dell'OMI

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Divisibile

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Presenza di contratto di locazione e di contratto di sub-locazione, registrati ma non rinnovati, il conduttore del contratto di locazione al momento dell'accesso stava svuotando gli spazi per cessata attività, il sub-locatore invece conduce regolarmente l'attività in loco. Il sub-locatore occupa in fatto una superficie maggiore di quella indicata nel contratto di sub-locazione, si veda punto 3.2 a pag. 9 della presente relazione
- Presenti difformità edilizie, sanabili

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titoli di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione



- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 21 pagine oltre copertina e allegati

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: 19/02/2025

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

