

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 999/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Bresso, via Giancarlo Clerici n. 342

LOTTO 2
(mapp. 41)



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Bresso, via Giancarlo Clerici n. 342 piano T
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 identificativi: foglio **9**, particella **41**, subalterno **701**

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Conformità urbanistica edilizia

Nel caso di carente (o assente) documentazione comunale, il giudizio di conformità urbanistico-edilizio può esprimersi, in via residuale, a norma dell'**art. 9-bis** "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" da T.U. edilizia **D.P.R. 380/2001** versione 18.1 del 09/2024).

Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

Stima del bene al netto delle decurtazioni - LOTTO 2

da libero: **€ 650.000,00** (euro seicentocinquantamila/00) proprietà quota di 1/1



LOTTO 2 (mapp. 41)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene (all. 1, all. 2)

In Comune di Bresso, via Giancarlo Clerici n. 342, capannone ad uso commerciale con annessi uffici, servizi e area esterna ad uso esclusivo (cortile).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 26/09/2024 trascritto il 07/10/2024 ai nn. 130814/92549 gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** dell'immobile di **S.R.L.** ; c.f. con sede in

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue (all. 3)

Dati identificativi: foglio **9**, particella **41**, subalterno **701**;
dati classamento: cat. **D/7**; rendita € 7.282,04
indirizzo: Comune di Bresso, via Giancarlo Clerici n. 342, piano T.
Intestato: **S.R.L.**, c.f.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Mappale 21, strada per due tratte, mappale 39.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente industriale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze dell'aeroporto e dell'eliporto di Bresso ed entro il Parco Nord Milano. Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze del percorso della tramvia 31 (Cinisello – P.le Lagosta Milano, fermata Parco Nord Creici). Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della E64 autostrada A4 Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4, all. 5)

Complesso di capannoni industriali/commerciali edificati originariamente nei primi anni del '900 come hangar atti a supporto alle officine per la costruzione di velivoli ed al ricovero degli stessi in prossimità dell'aeroporto. Originariamente area militare, nelle mappe storiche del 1954 e del 1975 risulta oscurata (**all. 5**), per tale motivo non è possibile una datazione più certa delle costruzioni. Attualmente l'intero complesso si trova in area limitrofa al Parco Nord Milano.

- struttura: in metallo con luci di 8mt circa;
- facciate: mattoni intonacati (si presume dai tipi delle pratiche edilizie dei primi del '900);
- accesso da strada: via interna al complesso industriale indi area esterna ad uso esclusivo;
- accesso: bussola di ingresso in metallo e vetro;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Capannone ad uso commerciale composto da open-space, uffici e servizi.

- esposizione: doppio affaccio est e sud;
- infissi esterni: in metallo e vetro;
- porte interne: porte REI, in legno tamburato e in materiale plastico, in funzione dei locali;
- pareti: presumibilmente blocchi di cemento (perimetro), tramezzi in muratura e pareti mobili;
- pavimenti: lisciata di cemento, ceramica (bagni e spogliatoio), linoleum (uffici);
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: per i locali riscaldati, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: caldaia di cui sopra;
- servizi igienici: uomo, donna, diversamente abile;
- impianto di condizionamento: presente negli uffici (split);
- altezza dei locali: 5,00m ca. dato da planimetria catastale (molti locali sono controsoffittati);
- condizioni generali: buone.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Bresso identificato al foglio 9, mappale 41, sub. 701 non risulta attualmente censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite. Viene visionata la pratica antincendio risalente ai primi anni 2000.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo al bene (**all. 6**), unitamente al custode giudiziario, è avvenuto in data **2/12/2024** alle ore 14:30 circa. All'accesso erano presenti

i. I presenti dichiaravano che il bene è in loro uso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate ricevendo esito negativo (**all. 7**).

4. PROVENIENZA

Dal titolo di provenienza (**all. 8**) e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9, all. 10**), risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale (**all. 8**)

Quota di 1/1 del diritto di **proprietà** dell'immobile di **S.R.L.**, con sede in **_____**
c.f. **_____** .. pervenuta per atto di compravendita del 17/05/1995, n. 378284/17328 di rep. del notaio Andreottola Giovanni di Milano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/06/1995 ai nn. 52105/31951 da potere di **_____**, con sede in **_____**, via **_____**



4.2. Precedenti proprietà

A _____, sopra generalizzata, il bene oggetto della presente relazione risulta pervenuto per la **quota di 1/1**, per atto di compravendita del 21/12/1989, n. 61084/14136 di rep. del notaio Mario Galbiati di Seregno, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/01/1990 ai nn. 2364/1852, rettificato per l'esatto numero della particella catastale con atto stesso notaio in data 2/05/1995 n. 71458 di rep.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal titolo di provenienza (**all. 8**) e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9, all. 10**), risulta quanto segue:

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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Domanda giudiziale

nessuna.

▪ **Misure Penali**

nessuna.

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno/a.

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

nessuno/a.

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

▪ **Ipoteca volontaria**

nessuna.

▪ **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 26/08/2024 ai nn. 115947/21415 atto giudiziario Tribunale di Monza, derivante da decreto ingiuntivo del 17/05/2024 rep. 1578 per capitale € 202.928,61.

a favore:

_____, con sede in _____

_____, c.f. _____

contro:

_____, S.R.L., con sede in _____

_____, c.f. _____

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Bresso, via Giancarlo Clerici n. 342, identificato al foglio 9, particella 41, subalterno 701, oggetto di stima (oltre che al mappale 39).

▪ **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7/10/2024 ai nn. 130814/92549 in forza di atto giudiziario emesso in data 26/09/2024 rep. 21544



a favore:

, c.f.

, con sede in

contro:

Š.R.L., con sede in

, c.f. 1

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Bresso, via Giancarlo Clerici n. 342, identificato al foglio 9, particella 41, subalterno 701, oggetto di stima (oltre che al mappale 39).

Altre trascrizioni

Nessuna.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio di Amministratori Condominiali Associati Srl, con sede in Sesto San Giovanni (MI), via Risorgimento n. 35. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito l'esito cui si rimanda (**all. 11, all. 12**):

- spese medie annue gestione ordinaria del bene arrotondate	€ 2.700,00;
- debito pregresso di competenza	€ 10.223,01;
- spese straordinarie deliberate al 3/01/2025	nessuna;
- millesimi di proprietà	21,8400;

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno/a.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti (**all. 13, all. 14, all. 15**):

- **Pratica Edilizia n. 3 del 7/03/1918 (all. 13)**, rilasciata alla "S" i " per la realizzazione di hangar ed officine annesse per la costruzione di aeroplani;
- **Pratica Edilizia n. 4 del 30/05/1918 (all. 14)**, rilasciata alla "S" " per costruzione di corpi di fabbrica da adibirsi a servizi delle officine di costruzione di aeroplani;



- **C.I.L.A. n. 14 del 29/01/2018 (all. 15)** prot. 3154 presentata da _____ per manutenzione straordinaria, sostituzione copertura;

NOTA 1: Autorizzazione di Occupazione o agibilità non reperita/visionata.

NOTA 2: la CILA di cui sopra non risulterebbe attualmente perfezionata, riguardando anche opere esterne (come la copertura) mentre è completa di Nulla Osta del Parco Nord Milano in quanto l'immobile è in ambito vincolato (vicolo di tutela paesaggistica DLGS n. 42 del 22/01/2004 art. 142, comma 1, lettera f "parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi").

Dai documenti visionati, si deduce che la porta REI uscita di sicurezza realizzata, presumibilmente, nei primi anni duemila (al centro di una delle finestre sul lato sud dell'edificio), non sia mai stata autorizzata con pratica edilizia (ma solo rappresentata negli elaborati relativi al certificato antincendio). Per sanare le opere esterne (sanabili) è necessaria una S.C.I.A. a sanatoria mentre non sarebbe sufficiente una C.I.L.A.

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Nel caso di carente (o assente) documentazione comunale, come nella fattispecie, il giudizio di conformità urbanistico-edilizio può esprimersi, in via residuale, a norma dell'**art. 9-bis** "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" da T.U. edilizia **D.P.R. 380/2001** versione 18.1 del 09/2024).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene oggetto di stima risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata il giorno 11/06/1998

Difficoltà riscontrate (**all. 16**):

- o diversa posizione della porta di collegamento tra il mappale 41 oggetto della presente relazione e l'adiacente mappale 39 (si vedano retino giallo e retino rosso all. 16);
- o realizzazione di divisori zona uffici e spogliatoio non rappresentati nella planimetria catastale (si veda retino rosso all. 16);

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la premessa al precedente punto 7.2, per la regolarità edilizia sarà necessario:

- o corrispondere al Comune la sanzione per opere eseguite in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (€ 1.000,00);
- o con l'ausilio di tecnico abilitato presentare presso l'Ente Parco Nord Milano una S.C.I.A. a sanatoria (tempi stimati per N.O. 180 gg.) per le opere esterne realizzate di cui al punto 7.1 rif. nota 2 a seguire (onorario stimato € 1.200,00 oltre oneri di legge);
- o con l'ausilio di tecnico abilitato presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una S.C.I.A. a sanatoria (onorario stimato € 1.200,00 oltre oneri di legge) ottenuto il nulla osta di cui sopra;

7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile **€ 600,00** comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

Costo presumibile per quanto esposto **€ 4.000,00**.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza (all. 17)

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

BRESSO VIA GIANCARLO CLERICI 342 map. 41	mq lordi	coeff. Omogeneizzazione	sup. omogeneizzata
CAPANNONE ad uso ESPOSIZIONE MERCE	797	100%	797
UFFICI e servizi	138	100%	138
AREA ESTERNA * di tot. 900 mq (fino a 25mq al 30% e al 10% per la quota eccedente)	25	30%	7,5
	875	10%	87,5
	1.835		1.030,0
	mq lordi		mq commerciali

(superficie area esterna non rilevata, desunta da estratto mappa e planimetria catastale opportunamente scalate e restituite digitalmente)

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Geoportale Regione Lombardia
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Bresso
- Banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
- Banca dati Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi
- Agenzie immobiliari

AGENZIA ENTRATE OMI compravendita			medie
capannone	450,00 €	700,00 €	575,00 €
magazzino stato conservativo normale	550,00 €	650,00 €	600,00 €
ufficio stato conservativo ottimo	1.400,00 €	1.650,00 €	1.525,00 €
CAMERA DI COMMERCIO MILANO compravendita			medie
capannone (periferia vecchi)	600,00 €	700,00 €	650,00 €
magazzino stato conservativo normale	550,00 €	650,00 €	600,00 €
ufficio stato conservativo ottimo	1.150,00 €	1.450,00 €	1.300,00 €



9.3. Valutazione:

CORPO D/7 map. 41	mq comm.	medie	valore
capannone + area esterna	892,0	612,50 €	546.350,00 €
ufficio (decurtaz. -30% sul valore medio di 1.525€/mq*)	138	1.067,50 €	147.315,00 €
	1.030,0		693.665,00 €

673€/mq **

* valore medio per tipologia uffici (contesto non industriale, stato conservativo ottimo) computato al 70%

** media di 6 annunci immobiliari per tipologia capannone in zona = 700€/mq

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO 2 (capannone con uffici e area esterna esclusiva)	€ 693.665,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 34.683,25
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 4.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 5.400,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 649.581,75

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 sui beni e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

Comune di BRESSO via Giancarlo Clerici n. 342	
foglio 9 , particella 41 , subalterno 701 (capannone con uffici e area esterna esclusiva)	
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1:	€ 650.000,00
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1:	//
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)	

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile senza che ciò incida su una redistribuzione degli impianti e quindi sul valore stimato.



L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 10/02/2025



ELENCO ALLEGATI

- all. 1. LOTTO 2_01_planimetria mappali (f. 1)
- all. 2. LOTTO 2_01_planimetria rilievi (f. 1)
- all. 3. LOTTO 2_03 documentazione catastale 9_41_701 (ff. 6)
- all. 4. LOTTO 2_04 documentazione fotografica 9_41_701 (ff. 8)
- all. 5. LOTTO 2_05 ortofoto 1954-1975-1998 (ff. 3)
- all. 6. LOTTO 2_06 verbale sopralluogo (ff. 2)
- all. 7. LOTTO 2_07 esito Agenzia Entrate (ff. 3)
- all. 8. LOTTO 2_08 titolo di provenienza 9_41_701 (ff. 10)
- all. 9. LOTTO 2_09 certificazione ipotecaria (ff. 37)
- all. 10. LOTTO 2_10 ispezione ipotecaria immobile 9_41_701 (ff. 2)
- all. 11. LOTTO 2_11 esito amministratore (ff. 4)
- all. 12. LOTTO 2_12 regolamento condominiale (ff. 18)
- all. 13. LOTTO 2_13 P.E. n. 3 anno 1918 (ff. 3)
- all. 14. LOTTO 2_14 P.E. n. 4 anno 1918 (ff. 3)
- all. 15. LOTTO 2_15_CILA 14_2018 (ff. 30)
- all. 16. LOTTO 2_16 planimetria difformità (f. 1)
- all. 17. LOTTO 2_17 planimetria superfici (f. 1)
- all. 18. LOTTO 2_18 banche dati quotazioni (ff. 4)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti

