

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 2744/2017

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via Privata Venezia Giulia 16/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Privata Venezia Giulia 16/A

Categoria: D7 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 27, particella 300, subalterno 703,

Stato occupativo

Corpo A:

A seguito sopralluogo effettuato in data 24/01/2022 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Alex Alessi e del fabbro, si è rilevato che **l'unità immobiliare è libera**, ma interamente ingombra di rifiuti sia all'interno del capannone che sul cortile retrostante.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **974.000,00 (novecentosettantaquattromila,00)**

da occupato: **non ricorre il caso**

LOTTO 001

(OPIFICIO)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Privata Venezia Giulia 16/A (zona Roserio), unità immobiliare composta da capannone, tettoie, zona uffici e servizi, vasta area lastricata con la presenza di una pesa e area a verde.

Il complesso ha affaccio sulla Via Privata Venezia Giulia e sull'autostrada A4 Milano-Torino.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **INVESTIMENTI MAG S.r.l.** con sede in Milano

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 2)

Intestati: **INVESTIMENTI MAG S.r.l.** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 27 particella 30 sub. 703**

dati classamento: **Zona censuaria 3 – Categoria D/7 – Rendita Euro 9.798,00**

Indirizzo: Via Privata Venezia Giulia 16/A, piano: T

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2007 Repertorio n. 111298 Rogante per atto di compravendita n. 18795.1/2007

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario:

autostrada Milano-Torino, mappali 124, 125 e 5 del foglio 27, Via Privata Venezia Giulia, mappale 19 del foglio 27

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 Milano

La Via Privata Venezia Giulia è situata nella periferia nord-occidentale di Milano compresa tra via Stephenson, l'autostrada A4 Milano-Torino.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente industriale.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono scarsi.

Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Codice zona: E8

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona non è particolarmente ben dotata dei principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

L'edificio si sviluppa su un unico piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via



Privata Venezia Giulia tramite un cancello pedonale e uno carraio.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione pessime. L'interno del capannone e della zona retrostante, sotto la tettoia, nonché l'area lasciata a verde è completamente ingombra di rifiuti e detriti di ogni specie, compreso rifiuti pericolosi.

Nella zona a verde sono stati lasciati vari cassoni ripieni di rifiuti.

Anche nella zona annessa al capannone, occupata da locali ad uso ufficio, spogliatoio e servizi sono ancora presenti gli arredi e la documentazione della società.

La sottoscritta segnala che, vista la presenza della pila di rifiuti presenti all'interno del capannone, non ha potuto eseguire un rilievo dei luoghi, ma si è avvalsa delle misure riportate nell'ultima pratica edilizia e di quanto verificato nella planimetria catastale.

La facciata del capannone è intonacata in cemento

- struttura: lastre prefabbricate in cemento;
- facciate: rivestite in intonaco in sufficiente stato di conservazione
- copertura: a volta rivestita con lastre in lamiera e struttura sottostante con intelaiatura metallica
- accesso allo stabile: portoni a due battenti in ferro verniciato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'unità immobiliare è composta da un capannone a piano terra aperto sulla tettoia retrostante, nonché da zona uffici e bagni, oltre ad area cortilizia pavimentata con lastre in cemento e zona lasciata a verde e cabina elettrica esterna.

Nel cortile è presente anche una pesa per i camion della dimensione di ml. 1,75 x 8,95.

Corpo A:

Capannone/Uffici/zone di servizio:

- esposizione: tripla;
- pareti: lasciate al rustico nel capannone - normalmente tinteggiate nelle zone ufficio e spogliatoio - in ceramica nei bagni fino ad h.1,80 metri
- pavimenti: in battuto di cemento nell'area produttiva, in piastrelle di ceramica in tutti locali in sufficiente stato di conservazione;
- infissi esterni: in ferro con lastre di policarbonato nel capannone – in alluminio con doppio vetro nella zona uffici
- porte d'accesso: non blindata per l'accesso agli uffici e scorrevole in ferro per accesso al capannone;
- porte interne: legno tamburato con apertura a battente nella zona uffici;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia nella zona uffici;
- imp. idrico: sottotraccia nella zona uffici;
- imp. termico: autonomo con radiatori in alluminio;



- servizi igienici: attrezzati con lavabo e WC,
- impianto di condizionamento: presente solo nei due uffici a piano terra ;
- altezza dei locali: mt. 11,00 circa nel capannone, mt. 3,00 negli uffici

Condizioni generali: in pessimo stato di manutenzione perché abbandonato da tempo

2.4 Breve descrizione della zona

In Comune di Milano

La Via Privata Venezia Giulia è situata nella periferica nord-occidentale di Milano compresa tra via Stephenson e l'autostrada A4 Milano-Torino.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente industriale.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono scarsi.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato nessun **APE**.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna certificazione.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

A seguito sopralluogo effettuato in data 24/01/2022 alla presenza del Custode Giudiziario e del fabbro, si è rilevato che **l'unità immobiliare è libera**, ma interamente ingombra di rifiuti sia all'interno del capannone che sul cortile retrostante e nella zona uffici.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessun contratto

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

SOCIETA' INVESTIMENTI MAG S.R.L.U. con sede a Milano – piena proprietà per la quota di 1/1

Alla quale sono pervenuti con atto di modifica di ragione sociale da
del Notaio Paola Cianci di Milano del 29/03/2012 repertorio n. 26798/19545, NON TRASCRITTO

dal **29/03/2012** ad **oggi**



4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

----- con sede in Milano - piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita del Notaio ----- di Milano del 26/04/2007 repertorio n. 111298/22344, trascritto a Milano l il 08/05/2007 ai nn. 33258/18795, la stessa ha acquistato i beni oggetto di procedura da ----- con sede in Brescia.

dal **08/05/2007** al **29/03/2012**

----- con sede in Brescia - piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita del Notaio ----- di Sant'Angelo Lodigiano del 23/07/1997 repertorio n. 204623/4613, trascritto a Milano l il 01/08/1997 ai nn. 31129/21808 dalla Società ----- con sede in Trezzano sul Naviglio.

dal **01/08/1997** al **26/04/2007**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai certificati ipotecari alla data del 23/07/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per identificativi catastali alla data del 05/01/2022 si evince:

5.2 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**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **09/11/2007** ai nn. **85597/19526** a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio ----- in data 30/10/2007 rep. n. 46194 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.p.a., con sede in Brescia contro la Società -----

Ipoteca: € 3.600.000,00 – capitale: € 1.800.000,00

Durata: 15 anni



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/05/2021 rep. n. 7375 trascritto il **08/06/2021** ai nn. **45005/31412** contro INVESTIMENTI MAG S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.p.a. con sede in Bergamo

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale

NESSUNA

Cause in corso: nessuna

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, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, è stata eseguita anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – Ambiti di rinnovamento urbano (ARU)** (Art. 23)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano – Municipio 4

- **C.I.A.L. n. 10829**, del 18//06/2015 per la demolizione della pavimentazione esterna in autobloccanti e formazione di nuova pavimentazione in CLS e zona a verde

7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico.



7.3 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il laboratorio risulta conforme alla pratica edilizia depositata presso il Municipio 8 di Milano.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio **risultava conforme** alla planimetria catastale presentata il 14/11/2006.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il progetto visionato in Consiglio di Zona 8 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
capannone e uffici	mq.	983,5	100%	983,5
tettoie	mq.	519,2	60%	311,5
cortile e area a verde	mq.	1.700,0	10%	170,0
		3.202,7 mq. lordi		1.465,0 mq. commerciali

Superficie commerciale arrotondata a mq. 1.465,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona E8 – Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO che dà quotazioni per



capannoni industriali in stato conservativo ottimo da **700** euro/mq. a **950** euro/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: E8

Valore mercato prezzo min. **700** / prezzo max. **950** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. **4,0** / prezzo max. **5,40** (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Settore Nord – Quarto Oggiaro

valore di compravendita per capannoni vecchi: prezzo min. **700** / prezzo max. **850** (Euro/mq)

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari variabili tra 600 e 900 €/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	D7	1.465,0	€ 700,00	€ 1.025.500,00
				€ 1.025.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• VALORE LOTTO 001	€ 1.025.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 51.275,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 974.225,00
arrotondato	€ 974.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato nel corso del sopralluogo, lo stabilimento risulta in disuso con notevoli cumuli di rifiuti presenti sia nel piazzale che all'interno dello stabilimento stesso.

Si rende quindi necessario procedere ad una corretta organizzazione e gestione dei rifiuti secondo la tipologia degli stessi e individuando, con particolare attenzione, quelli definiti "pericolosi".

Con riferimento alla quantificazione del costo preventivo per la rimozione, smaltimento ed eventuale bonifica dei luoghi, al momento attuale non è possibile indicare un costo preciso. Si può solo ipotizzare un esborso di qualche centinaio di migliaia di euro.

La sottoscritta CTU si rimette alla decisione del Giudice in merito alla valutazione del prezzo base d'asta.



Il sottoscritto _____ 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: 07/02/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura storica, planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Atto di provenienza
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Pratica edilizia

