

Tribunale di Milano
Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale
HARARI MS S.r.l.
N° Gen. Rep. 468/2024

Giudice Delegato:
Dott. Sergio Rossetti

Curatore:
Dott. Pietro Malinverni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Capannone

Cinisello Balsamo - Via Aquileja n. 43



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	6
2.2 Servitù e vincoli	10
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
3.1 Gravami ed oneri	12
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	13
4.1 Stato di possesso e disponibilità	15
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	16
5.1 Copertura.....	23
6. URBANISTICA	23
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	23
6.2 Convenzione Urbanistica	25
6.3 Indici Urbanistici	26
7. EDILIZIA.....	27
7.1 Titoli Edilizi.....	27
7.2 Conformità Edilizia e Catastale	28
8. CONSISTENZA	29
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze	29
9. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	30
10. VALUTAZIONE A CORPO.....	31
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	31
10.2 Valutazione	33
Allegati	34

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Sergio Rossetti, in data 15/09/2024 il curatore Dott. Pietro Malinverni, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società Harari Ms s.r.l. con sede in Milano, Via Gabrio Serbelloni n. 4, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 468/2024.

Si segnala che le attività svolte, ad eccezione dell'accesso agli atti in comune, sono state eseguite antecedente alla data di incarico di cui sopra, in fase di concordato.

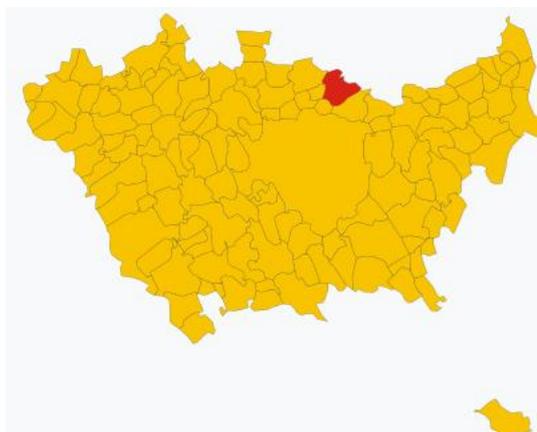
1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Cinisello Balsamo, a nord di Milano in Lombardia ed è costituito da porzione di capannone industriale con area di parcheggio ad uso esclusivo.

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Cinisello Balsamo, ospita circa 75.000 abitanti e confina con: Bresso, Cusano Milanino, Monza, Muggiò, Nova Milanese, Paderno Dugnano e Sesto San Giovanni.



Posizione del comune di Cinisello Balsamo sul territorio nazionale e su quello provinciale

Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale – le uscite dall'autostrada verso est ed ovest si trovano a circa 4 km dall'immobile oggetto di stima.

La stazione più vicina è quella di Sesto San Giovanni, raggiungibile anche con la linea 1 della Metropolitana Milanese.

Aeroporti: quello più vicino è Milano-Linate che dista circa 20 km, mentre quello della Malpensa dista circa 50 km.

Trasporti pubblici: il comune è ben collegato da una rete di trasporti pubblici di superficie alla città di Milano e ai comuni limitrofi.

Il fabbricato oggetto di stima dista dal centro di Milano circa 12 km ed è raggiungibile in circa 15 minuti in auto percorrendo il viale Fulvio Testi.



Stralcio vista dall'alto – Google Earth

1.3 Descrizione del territorio circostante

L'immobile si trova in un'area industriale edificata lungo l'autostrada A4 (Torino – Trieste) nella parte sud della città e dista circa 2 km dal centro.



Stralcio vista dall'alto – Google Earth

Nella cittadina, non lontano dal fabbricato oggetto di stima si trova l'Ospedale Bassini. Sul lato opposto di Via Aquileia si trovano quartieri residenziali.

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un fabbricato più grande di cui occupa una porzione.

All'interno dell'area industriale il traffico è costituito da veicoli commerciali a servizio delle varie attività e vetture private.

L'Area industriale nella quale si trova il fabbricato è recintata, l'ingresso e l'uscita all'area industriale si trovano lungo via Aquileia.



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Sopralluogo in data 16/05/2024;
- Accesso agli atti il 26/11/2024;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di provenienza rep 20052/2669	Del 18/04/1990 – Allegato 1.1
Decreto di trasferimento immobili n. 7054	Del 15/07/1997 – Allegato 1.2
Contratto di locazione finanziaria n. 69150	Del 14/07/1997 – Allegato 1.3
Atto di vendita Rep. 378/137	Del 18/10/2005 – Allegato 1.4
Verbale d'assemblea - cambio denominazione societaria	Del 12/12/2013 – Allegato 1.5
Atto di vincolo pertinenziale	Del 27/07/1998 – Allegato 1.6
Ispezione Ipotecaria elenco formalità	Del 04/06/2024 – Allegato 2.1
Formalità n. 2 – nota di trascrizione atto di vincolo rep 22473	Del 03/08/1998 – Allegato 2.2
Visura per soggetto	Del 15/05/2024 – Allegato 3
Visura storica immobile C.T. Foglio 42 Part. 14	Del 15/05/2024 – Allegato 4.1
Estratto di mappa Foglio 42, Particella 14	Del 15/05/2024 – Allegato 4.2
Visura storica immobile C.F. Fg. 42 Part. 14, Sub. 5	Del 15/05/2024 – Allegato 5.1
Elaborato planimetrico Foglio 42 Particella 14	Del 20/07/1989 – Allegato 5.2
Scheda catastale Fg. 42 Particella 14 Sub. 5	Del 23/09/2005 – Allegato 5.3
Convenzione per sfruttamento parziale di volume rep 118267 e 118420	Del 18-20/07/1988- Allegato 6
Titoli edilizi vedi punto 8.1	Allegati da 9.1 a 9.5
Dichiarazione di conformità impianto a gas	Del 11/01/2021 – Allegato 7
Libretto di impianto di climatizzazione e verbali di intervento	Del 05/12/2022 – Allegato 8

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

Il bene oggetto di stima è pervenuto tramite i seguenti atti, come desunto dagli atti ricevuti dalla proprietà i cui stralci sono di seguito riportati:

Il 18/04/1990 con scrittura privata di vendita rep. n. 20052, racc. n. 2669, in atti del notaio Cinzia Cardinali la

vendeva alla soc.

il seguente immobile:

“porzione del complesso immobiliare ad uso capannoni ed uffici, con aree di pertinenza, sito in Comune di Cinisello Balsamo in via Aquileia n. 43/45 e precisamente:

- **Porzione del capannone ad uso polifunzionale di piano terra, con incorporati locali ad uso servizi, mensa ed uffici in parte ricavati in piano primo, con ingresso dal civico n. 43/B;**
- Il tutto confinante ad est con area in uso esclusivo all'acquirente sul cortile comune, a nord con porzione di capannone al sub. 4, ad ovest con porzione di capannone al sub. 2, a sud con porzione di capannone al sub. 3 e con area in uso esclusivo al sub 3, tutti del mappale 14,

...

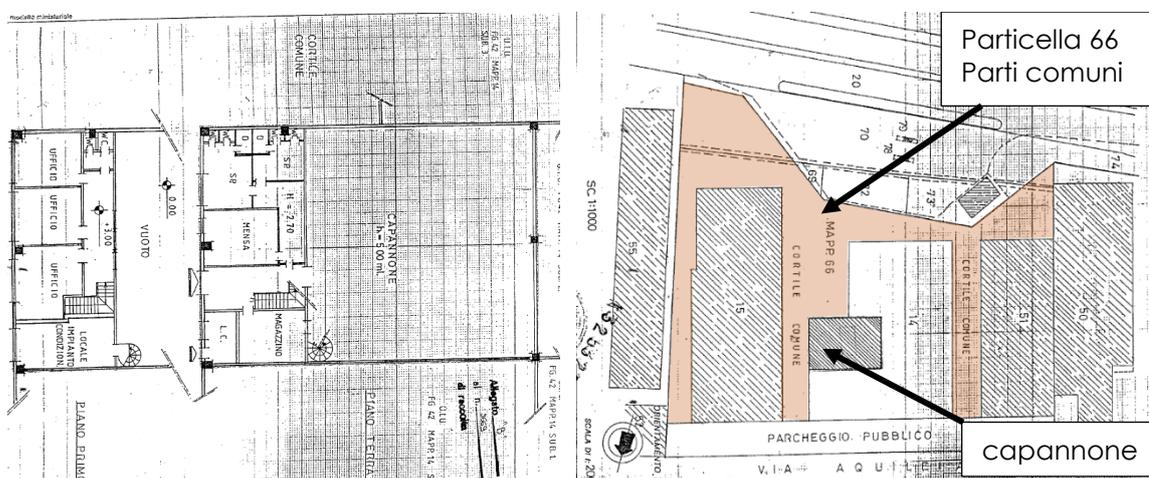
Alla porzione immobiliare sopradescritta compete in uso esclusivo perpetuo, per sé ed aventi causa, sul mappale 66 del foglio 42, la striscia di terreno lungo il lato est della porzione del fabbricato suddetto per una larghezza di metri 3,85; la detta superficie in uso esclusivo e perpetuo è indicata in tinta rossa sulla planimetria allegata sotto la lettera “A” all'atto ricevuto dal notaio Paolo Loviseti da Milano in data 27/07/1989 repertorio n. 137771/9399 per la parte antistante la detta porzione di capannone, come da progetto dalla concessione edilizia n. 164/88).

...

Quindi, tra l'altro, è compresa la proporzionale quota di comproprietà dell'area cortilizia comune distinta con il mappale 66 del foglio 42 nonché delle parti, spazi ed enti comuni a tutti i condomini del complesso immobiliare, pari a 63,641/1000 comuni anche come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli.

Dette parti comuni comprendono in particolare:

- Tutte le aree scoperte al mappale 66 ...;
- La cabina contatori, ...;
- Area esterna, fronteggiante la via Aquileia ... interessata e vincolata a zona di parcheggio pubblico;
- Le recinzioni verso l'esterno ... ;



Allegato 1.1 - atto di vendita del 18/04/1990 e nota di trascrizione

Il 18/06/1997 con verbale di vendita senza incanto veniva aggiudicato e assegnato il bene oggetto di perizia, alla _____ Il 15/07/1997 con decreto di trasferimento di beni immobili, relativo al Fallimento n. _____ della società _____ emesso dal Tribunale di _____ al n. 7054,

registrato a Monza il 30/07/1997 al n. 5451 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare) di Milano 2 il 13/11/1997 ai nn. 84447/61655, venivano trasferiti alla società aggiudicataria i seguenti immobili:

*"...il seguente bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come erano e se vi erano; a corpo e non a misura in Comune di Cinisello Balsamo alla Via Aquileia n. 43/45 sito al piano terreno e primo composto da capannone ad uso industriale al piano terra, con incorporati locali ad uso servizi, mensa ed uffici in parte ricavati al primo piano. Confini: a nord con porzione di capannone al subalterno n. 4; a sud con porzione di capannone al subalterno n. 3 e con area esclusiva al subalterno n. 3 ad est con area ad uso esclusivo; ad ovest con porzione del capannone al subalterno 2; tutti del mappale 14. Estremi catastali: al N.C.E.U. del Comune di Cinisello Balsamo partita 10955, foglio 42 mappale 14 subalterno 5. **Alla porzione immobiliare sopra descritta compete in uso esclusivo perpetuo, sul mappale 66 foglio 42, la striscia di terreno lungo il lato est del fabbricato suddetto per una larghezza di metri 3.85.***

Allegato 1.2 - decreto di trasferimento del 15/07/1997 e nota di trascrizione

Il 14/07/1997 con Contratto di Locazione Finanziaria Beni Immobili finiti n. 69150 la soc. concedeva in locazione finanziaria alla soc l'immobile ubicato a Cinisello Balsamo (MI), Via Aquileia n. 43/45, identificato a Catasto alla partica 10955, Foglio 42, mappale 14, sub. 5.

Il contratto sottoscritto prevedeva quanto segue:

Valore d'acquisto:

Durata della locazione finanziaria:

Corrispettivo globale della locazione finanziaria:

Prezzo per l'eventuale acquisto del bene alla scadenza del contratto:

Allegato 1.3 – Contratto di Locazione Finanziaria n. 69150 del 14/07/1997

Il 18/10/2005 con atto di vendita Rep. n. 378, Racc. n. 137 in atti del notaio dott.ssa Simona Guadagno, di Cesano Boscone, registrato a Milano 6 il 21/10/2005 n. 15195 S.1T e trascritto a Milano uff. 2 il 21/10/2005, la trasferiva alla soc. la piena proprietà del seguente immobile.

*"in Comune di Cinisello Balsamo, Via Aquileja n. 43/B (già n. 43/45), **porzione immobiliare posta su due livelli collegati tra loro da scala interna, composta da capannone ad uso industriale, ufficio, magazzino, spogliatori, servizi e centrale termica al piano terra, nonché da locali ad uso ufficio, locale impianto di condizionamento e servizi al piano primo**; il tutto, in virtù di scheda registrata presso l'U.T.E. di Milano il 23 settembre 2005, prot. n. MI0635096, risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati: Comune di Cinisello Balsamo, Foglio 42, Mappale 14, Subalterno 5, ubicazione catastale Via Aquileja n. 43, piano T-1, zona censuaria U, categoria D/7, R.C. € 4.508,00 ...;*

Confini a corpo in senso orario: porzione di capannone di proprietà di terzi, altra porzione di capannone, area in uso esclusivo dalla porzione immobiliare in oggetto, cortile comune, altra porzione di capannone di proprietà di terzi...

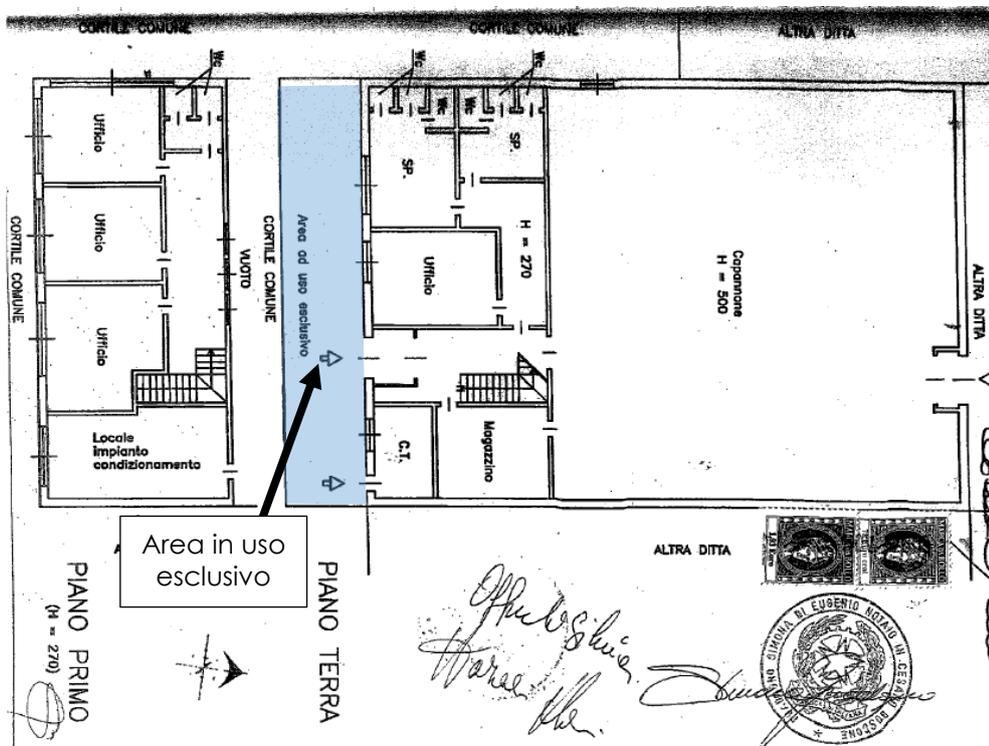
Articolo 2 (Precisioni) Le parti precisano che la presente vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, precisa e la parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto, che nel decreto di cui al successivo articolo 6, è riportato letteralmente quanto segue: **"alla porzione immobiliare, sopra descritta compete in uso esclusivo perpetuo, sul mappale 66 foglio 42, la striscia di terreno lungo il lato est del fabbricato suddetto per una lunghezza di metri 3.85"**.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto dell'atto di vincolo, stipulato in data 27 luglio 1998, repertorio n. 22473/2721, in autentica del notaio Riccardo Genghini di Cinisello Balsamo, registrato a Monza il 7 agosto 1998 al n. 259 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano il 3 agosto 1998 ai nn. 66485/47888, in virtù del quale la parte venditrice dichiarava che **gli uffici al piano terra e primo**, contraddistinti con contorno arancione nel tipo planimetrico allegato a tale atto sotto la lettera "B", sono vincolati ad uso ufficio e di pertinenza della residua parte dell'immobile sopra descritto, nel quale ha luogo l'attività produttiva (il tutto fino a diversa convenzione con il Comune o a mutamento degli strumenti urbanistici).

Le parti, come sopra rappresentate, precisano che il presente atto di compravendita costituisce trasferimento di immobili conseguente all'esercizio del diritto di riscatto relativo al contratto di locazione finanziaria sottoscritto in data 14 luglio 1997, n. 69150.

..."



Allegato 1.4 - atto di vendita del 18/10/2005 rep n. 378 racc. n. 137

Allegato 2.2 - nota di trascrizione atto di vincolo del 27/07/1998 rep 22473

Attuali proprietari

Il 12/12/2013 con verbale d'assemblea rep. n. 1636/742 a cura del notaio Lorenzo Stucchi di Milano, la soc. _____ con sede a _____

iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. _____

modificava la denominazione sociale in "HARARI MS S.r.l. che è l'attuale proprietaria del bene oggetto di stima.

Il verbale d'assemblea di cui sopra riporta al punto E) quanto segue:

"Il Presidente mi dichiara, ai fini dell'esecuzione delle relative formalità pubblicitarie, che la società è proprietaria dell'immobile di seguito descritto:

- *In Comune di Cinisello Balsamo, Via Aquileja n. 43 l'unità censita al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 42, particella 14, subalterno 5 Via Aquileja n. 43, Piano T-1, Categoria D/7, Rendita catastale euro 4.508,00."*

Allegato 1.5 - verbale assemblea del 12/12/2013

I dati catastali riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

2.2 Servitù e vincoli

L'atto di vendita del 18/04/1990 riporta le seguenti servitù, che si riportano come desunte dal documento allegato:

"Tutta l'area cortilizia è gravata di servitù per la presenza di condotti, fosse e pozzi interrati per acque bianche, nere e meteoriche, per allacciamenti SIP, Enel, acquedotto e gas metano, e per ogni e qualsiasi servizio tecnologico occorrente, esistenti nel sottosuolo e serventi tutte le porzioni dell'intero complesso immobiliare di cui sono parte le unità vendute, a favore di proprietà limitrofe.

Le parti convengono inoltre quanto segue:

- *La parte venditrice potrà stipulare convenzioni di servitù per la rinuncia alle distanze legali su tutto il lato confinante con la proprietà al mapp.55 del foglio 42;*
- *La parte venditrice si riserva il diritto di concedere ad acquirenti del fabbricato al mappale 15 del foglio 42 il diritto di edificare sull'area, che potrà essere concessa in diritto di uso esclusivo e perpetuo ed individuata in rosso nella suddetta planimetria allegata sotto "A", al citato atto per Notaio P. Lovisetti in data 27/07/1989 rep. nn. 137771/9399, subordinatamente all'ottenimento di apposita concessione nel rispetto delle norme di attuazione del PRG vigente, una superficie coperta pari a m2 500 e una superficie lorda di pavimento pari a m2 1000;*
- *La parte venditrice si riserva la facoltà di costituire tutte le servitù attive e passive a carico ed a vantaggio dei fabbricati realizzati o loro porzioni, quali servitù di luci, vedute, apertura di cancelli carrabili ovunque verso l'esterno, servitù attiva di passo pedonale e carraio anche solo per il periodo diurno.*
- *La parte venditrice si riserva di costituire eventualmente servitù attive o passive sulle parti comuni del complesso, servitù che potranno essere ritenute utili alla vendita frazionata dell'intero complesso immobiliare."*

Allegato 1.1 - atto di compravendita del 18/04/1990 rep 20052/2669

Atto di vincolo pertinenziale del 27/07/1998

La società _____ allora proprietaria del bene oggetto di stima, in data 27/07/1998 sottoscriveva atto di vincolo pertinenziale rep. n. 22473 e racc. n. 2721.

L'atto riporta quanto segue:

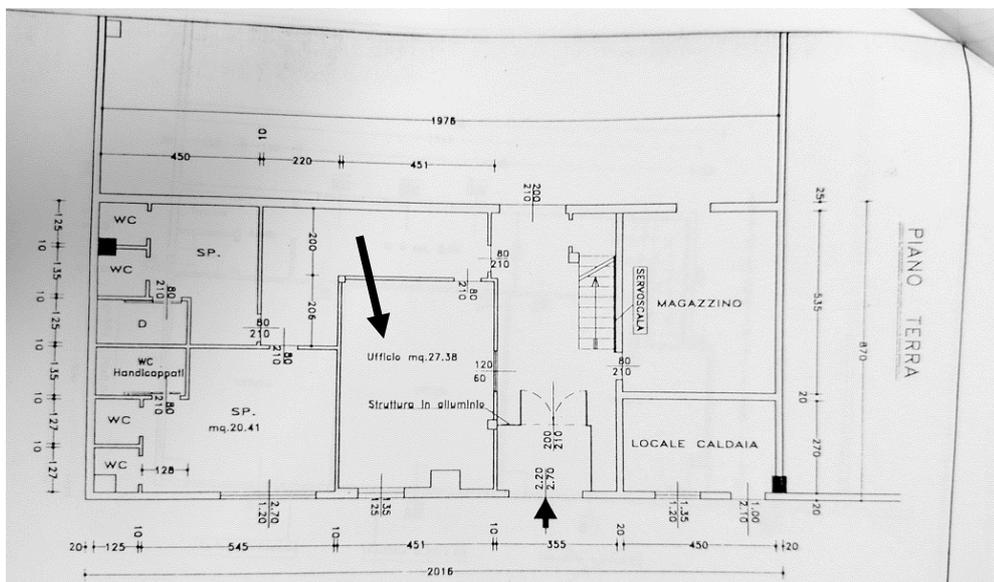
- Che in data 6 marzo 1998 veniva presentata al Comune di Cinisello Balsamo una richiesta di concessione edilizia in sanatoria, rubricata al n. 11168, per accertamento di conformità ai piani terra e primo, per lavori effettuati nell'anno 1990 (Variante non approvata P.R. 164/88) e richiesta di cambio d'uso, al piano terra, da mensa ad ufficio, nell'edificio industriale sito nel Comune di Cinisello Balsamo in Via Aquileia n. 43/B, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune con il foglio 42, mappale 4 subalterno 5, in virtù di scheda registrata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 20/02/1990 ...;
- Che la superficie ad uso ufficio totale dell'edificio industriale rientra nei massimi consentiti dagli indici del PRG vigente;

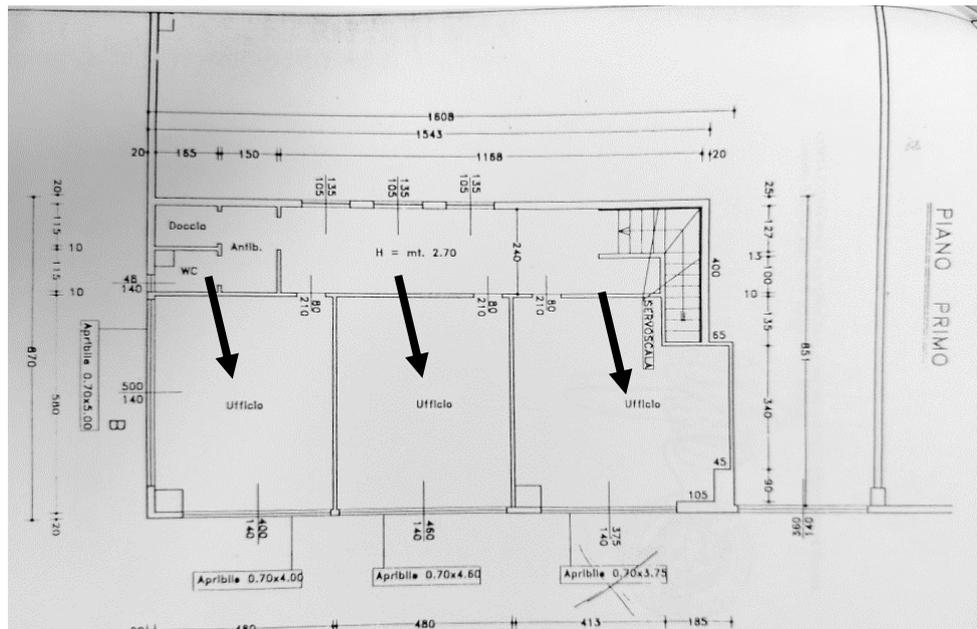
Ciò premesso statuisce quanto segue.

...la società _____ in qualità di proprietaria dell'immobile descritto nelle premesse:

- 1) dichiara che gli uffici al piano terra e primo, contraddistinti nel tipo planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "B" con contorno arancione, sono vincolati ad uso ufficio e di pertinenza della residua parte dell'immobile sopra descritto, nel quale ha luogo l'attività produttiva (il tutto fino a diversa convenzione con il Comune o a mutamento degli strumenti urbanistici);**
 - 2) Si obbliga a far rispettare tale vincolo dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con l'impegno di riportarlo sugli eventuali atti di vendita successivi;
 - 3) Autorizza la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Cinisello Balsamo, con esonero da ogni responsabilità per il conservatore dei Registri Immobiliari.
- ..."

Allegato 1.6 – Atto di vincolo pertinenziale del 27/07/1998





Stralcio allegato B – atto di vincolo pertinenziale del 27/07/1998

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie del 04/06/2024 risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

1. TRASCRIZIONE del 13/11/1997 - Registro Particolare 61655 Registro Generale 84447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 7054 del 15/07/1997 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 03/08/1998 - Registro Particolare 47888 Registro Generale 66485 Pubblico ufficiale GENGHINI RICCARDO Repertorio 22473 del 27/07/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

3. TRASCRIZIONE del 21/10/2005 - Registro Particolare 79986 Registro Generale 156263Pubblico ufficiale GUADAGNO SIMONA Repertorio 378/137 del 18/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 25250 Registro Generale 136132 Pubblico ufficiale GUADAGNO SIMONA Repertorio 33648/12256 del 06/11/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3383 del 21/02/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/02/2022.

Cancellazione totale eseguita in data 10/03/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

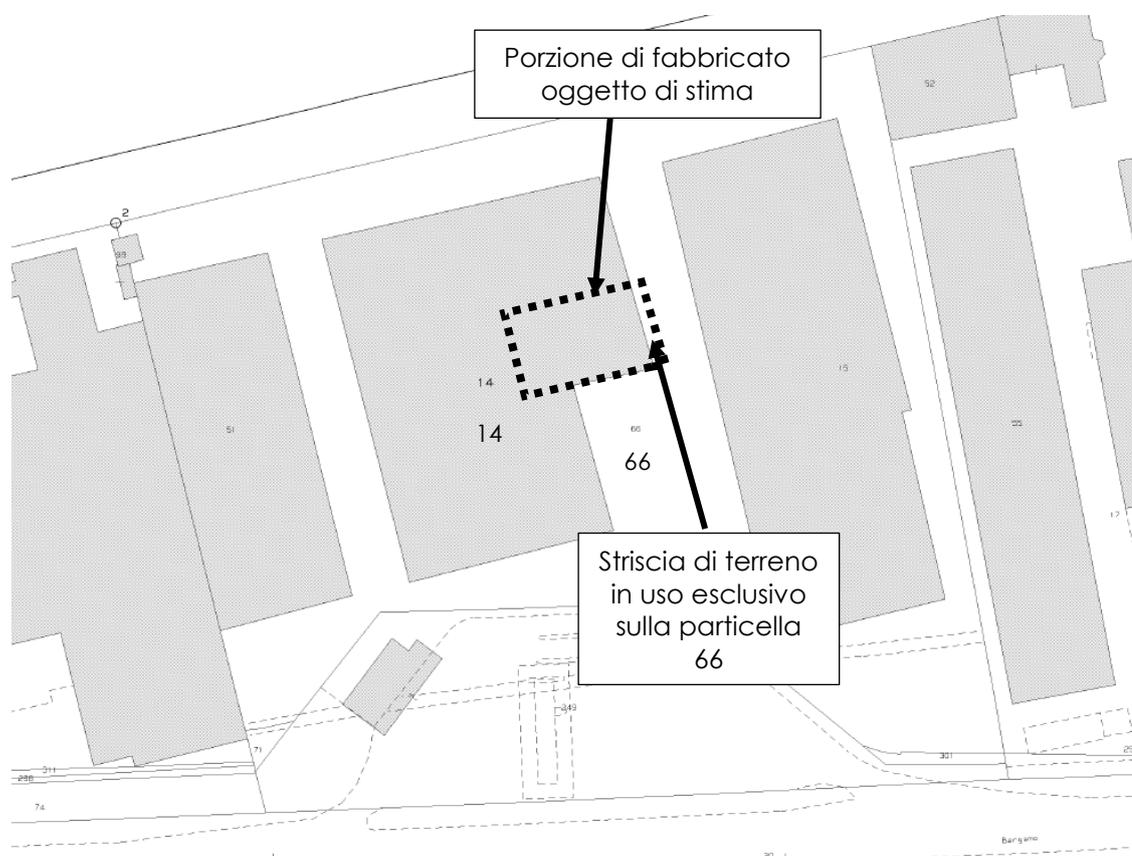
Allegato 2.1 – ispezione ipotecaria del 04/06/2024 elenco formalità

Allegato 2.2 – formalità n. 2 – trascrizione atto di vincolo del 27/07/1998

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima, una porzione di capannone industriale e area scoperta in uso esclusivo, ubicati a Cinisello Balsamo (MI), Via Aquileja n. 43 è identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
42	14	-	Ente Urbano		3.394		
Coerenza da Nord in senso orario: su tutti i lati dalla particella 66 parti comuni.							



Stralcio estratto di mappa Foglio 42 Particella 14

Allegato 3 – visura per soggetto

Allegato 4.1 – visura storica per immobile Catasto Terreni

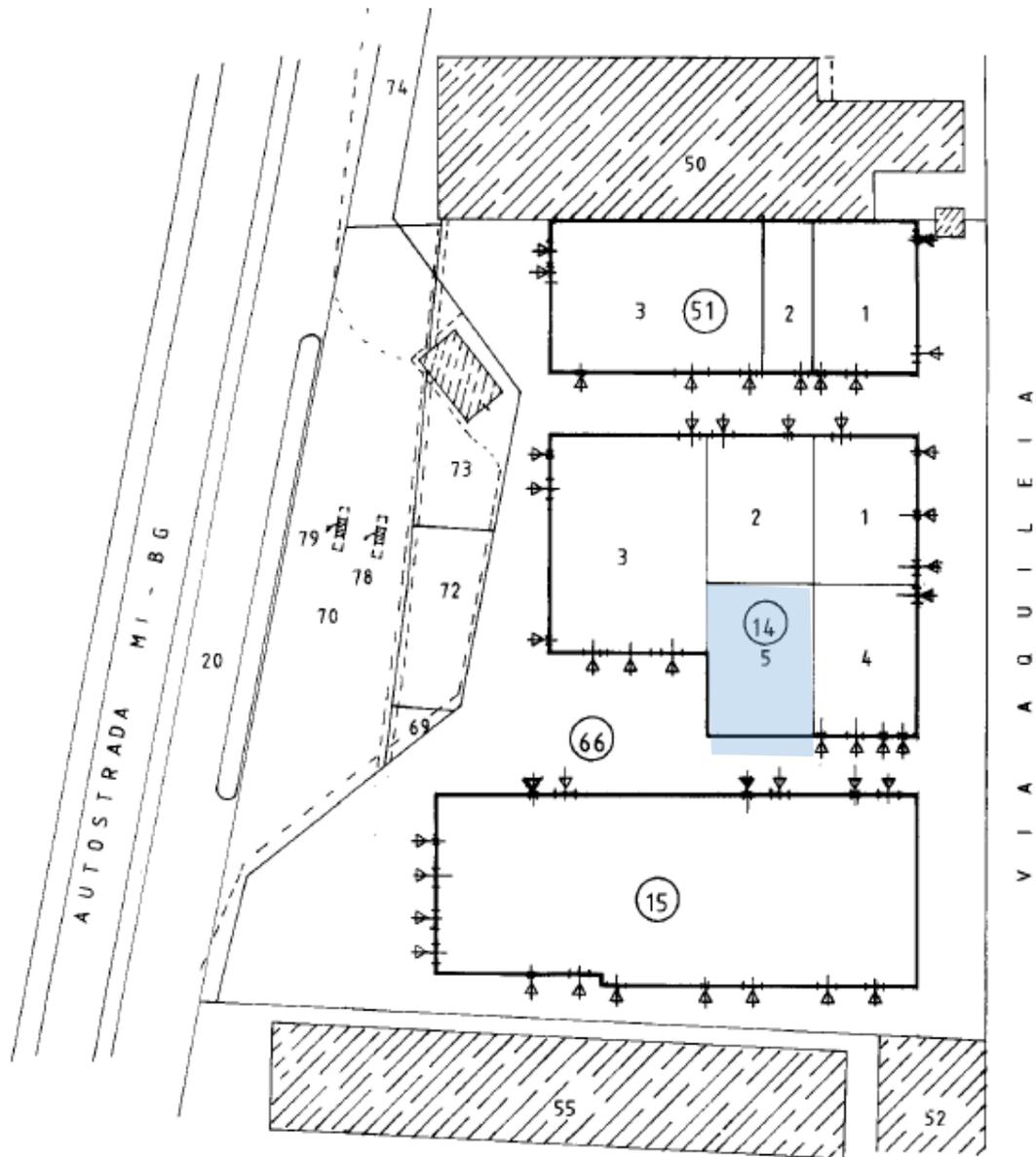
Allegato 4.2 – estratto di mappa

l' immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

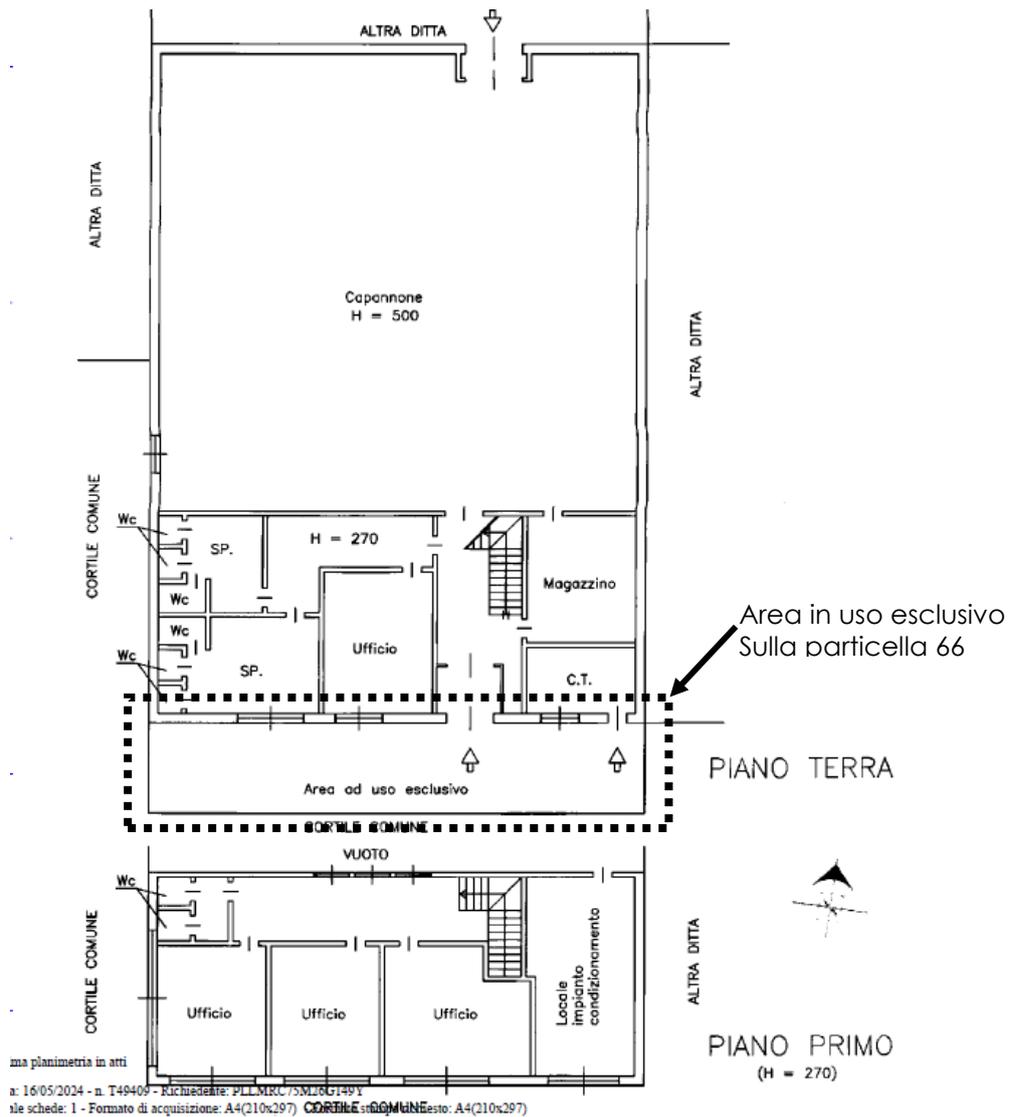
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
42	14	5	D/7				€ 4.508,00

Via Aquileja n. 43 Piano Terra - primo

Coerenza da Nord in senso orario della porzione di **fabbricato e area in uso esclusivo a corpo** al piano terra: porzione di capannone Sub. 2, sub.1, sub.4, area scoperta sulla particella 66 su tre lati, sub. 3.



Stralcio elaborato planimetrico del 20/07/1989 Foglio 42 Particella 14



Stralcio scheda catastale del 23/09/2005 - Foglio 42, Particella 14, Subalterno 5

Si segnala che l'area in uso esclusivo perpetuo della lunghezza di metri 3,85, posta lungo il lato est del fabbricato, si trova sulla particella 66 del foglio 42, ed è rappresentata sulla scheda catastale dell'immobile oggetto di stima identificato con il sub. 5

Allegato 5.1 – Visura storica per immobile C.F. Foglio 42, Particella 14, Sub. 5

Allegato 5.2 – Elaborato planimetrico Foglio 42, Particella 14

Allegato 5.3 – Scheda catastale Foglio 42, Particella 14, Sub. 5

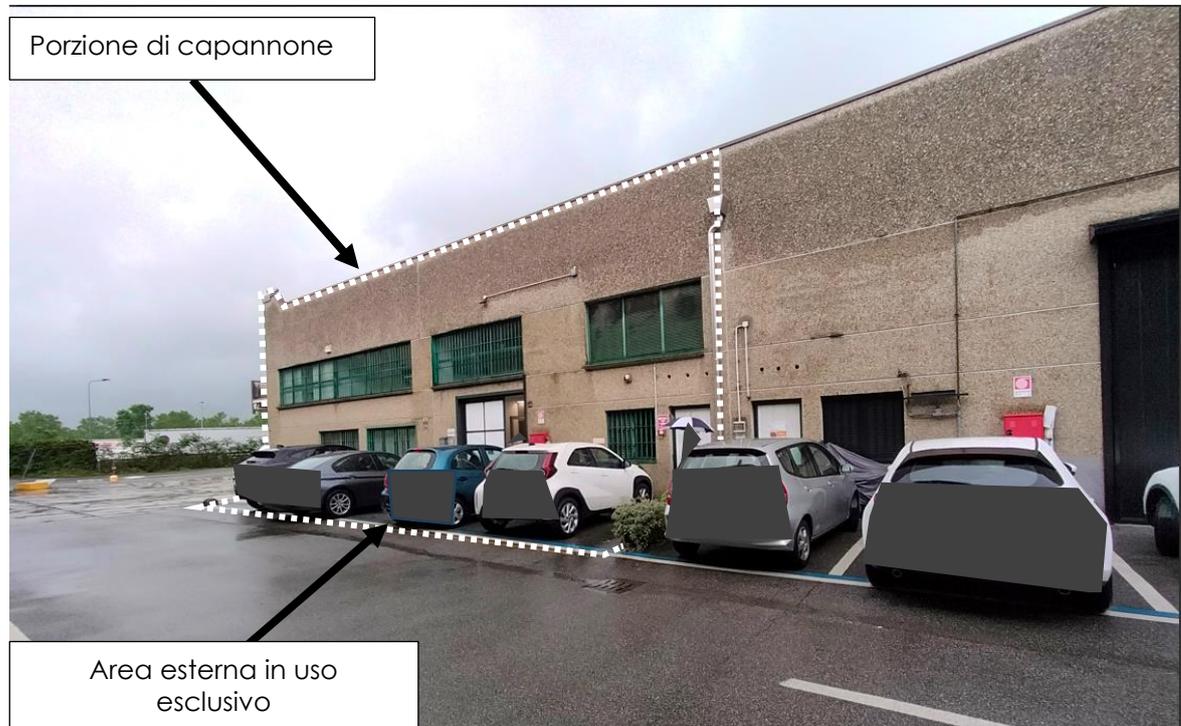
4.1 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è al 100% di proprietà della società Harari MS s.r.l.

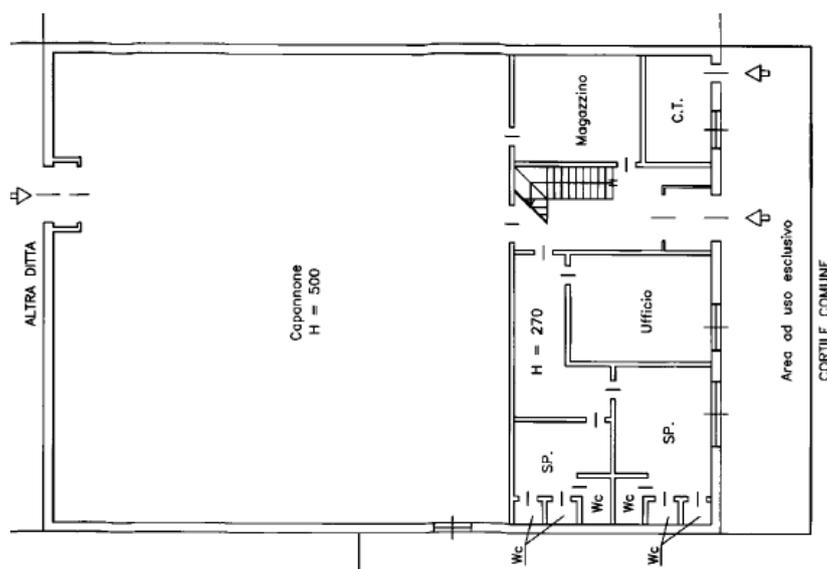
Alla data del sopralluogo tenutosi il 16/05/2024, l'immobile risultava occupato.

5 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

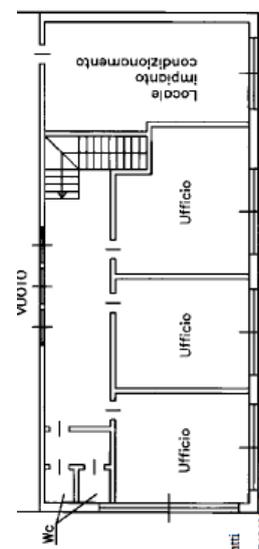
Il bene, una porzione di un fabbricato più ampio, è costituito da due piani.



Al piano terra si trovano: ufficio, area dedicata alle lavorazioni, attualmente divisa in due parti, ufficio, spazi di servizio per il personale, un ufficio, un piccolo magazzino e un locale tecnico.



Piano terra



Piano primo

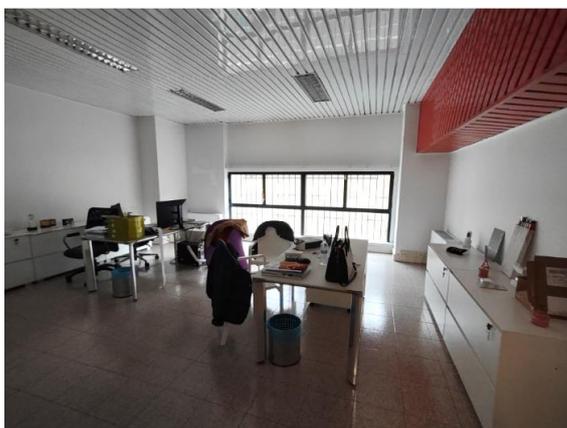
Al piano primo si trovano altri tre uffici e i servizi igienici.



Ufficio piano primo



Ufficio piano primo



Ufficio piano primo



Servizi piano primo

Della proprietà fa parte anche un'area esterna in uso esclusivo destinata a parcheggio a servizio della proprietà. L'area è asfaltata e delimitata a terra con segnaletica orizzontale.



Area esterna ad uso esclusivo

Dall'ingresso, affacciato direttamente sull'area esterna, si accede alla bussola d'ingresso. La scala di accesso al piano primo si trova davanti all'ingresso, a destra si trova la porta del piccolo magazzino collegato sul lato opposto al capannone, mentre a sinistra si trova un ufficio, gli spogliatoi e bagni a servizio del personale. Nei locali il pavimento è in piastrelle, le pareti sono verniciate, i serramenti sono in alluminio.



Ingresso piano terra e porta di accesso al piccolo magazzino



Scala di accesso al piano primo



Ufficio piano terra



Corridoio piano terra



Servizi piano terra



spogliatoi piano terra

Davanti alla porta di ingresso si trova la porta per l'accesso all'area destinata alla produzione: si tratta di un ampio locale, diviso in due da un pannello di spessore di circa 35 mm e una tenda in strisce di plastica trasparente.

Il capannone si trova in ottimo stato di manutenzione.



Ingresso area dedicata alla produzione piano terra



Area dedicata alla produzione piano terra

Il pavimento è in cemento liscio e verniciato, le pareti sono tinteggiate, le travi sono nascoste da un controsoffitto in parte in doghe di alluminio e in parte in quadrotti ispezionabili di colore chiaro.

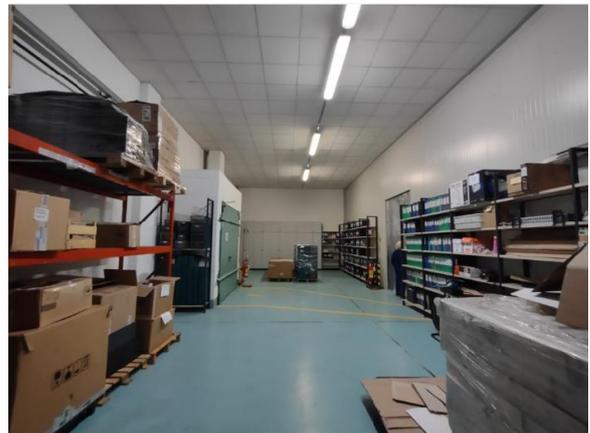


Area dedicata alla produzione piano terra

Gli impianti sono posati con canaline esterne a vista ad eccezione di quelli installati nel controsoffitto che sono ad incasso.

Nella zona dedicata ad archivio il controsoffitto è del tipo ispezionabile con quadrotti di colore chiaro.

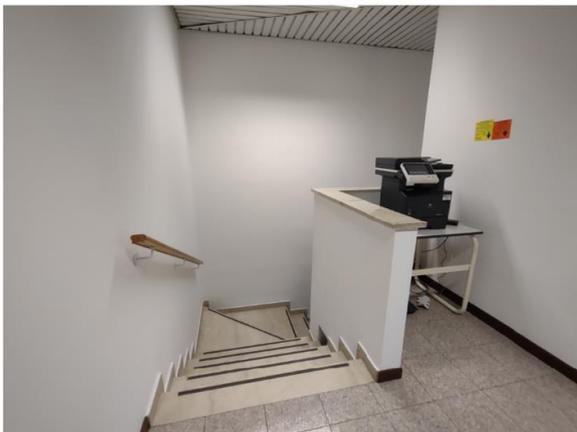
L'ambiente è riscaldato e condizionato.



Area dedicata all'archivio piano terra

È presente un collegamento con il capannone adiacente, costituita da una bossola in blocchetti di cemento verniciati e due ante in ferro. Alla data del sopralluogo le ante erano chiuse e sbarrate con aste di ferro.

Al piano primo si accede ad un corridoio che distribuisce gli uffici, tutti sulla sinistra affacciati sull'area esterna e dotati di ampie finestre. In fondo al corridoio si trovano i servizi igienici, completi e funzionanti.



Scala di accesso al piano primo



Corridoio piano primo



Ingressi agli uffici piano primo



Servizi piano primo

Il pavimento è in piastrelle di granito di colore chiaro e in piastrelle nella zona di servizio, il controsoffitto in doghe di alluminio, i corpi illuminanti incassati. Le travi sono state nascoste da un rivestimento in doghe di alluminio di colore rosso.

I bagni sono completi e funzionanti.



Ufficio piano primo



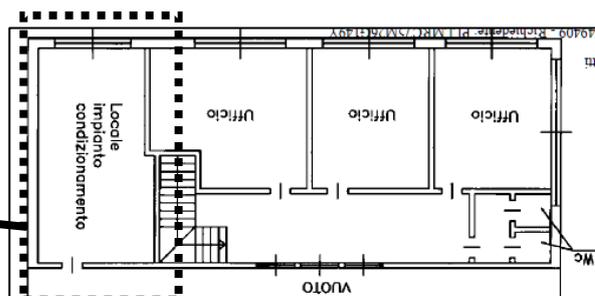
Ufficio piano primo

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, la caldaia è stata sostituita il 2020.

Allegato 7 – dichiarazione conformità impianto

È presente l'impianto di aria condizionata negli uffici. Il locale che ospita le unità esterne si trova alla quota del piano primo con griglia di aerazione posta in facciata.

Allegato 8 – libretto impianto di climatizzazione e verbali intervento



Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione pur essendo stato realizzato tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90.

5.1 Copertura

La copertura del fabbricato è stata realizzata con lastre di Eternit. Negli anni passati, la parte in eternit è stata coperta con lastre metalliche.



Stralcio vista dall'alto – Google Earth

In considerazione che le lastre in eternit sono protette dagli agenti atmosferici intemperie e che internamente è presente il controsoffitto il rischio per la salute dovrebbe essere limitato.

Per la verifica dello stato di conservazione delle lastre in eternit è opportuno incaricare un tecnico esperto che, a seguito di un sopralluogo, ne determini lo stato di degrado, finalizzato anche alla comunicazione al Comune della presenza di amianto in copertura.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Cinisello Balsamo ha avviato la procedura per il rinnovo del PGT, tuttavia al momento è ancora vigente il PGT del 2014 e successive varianti. Nelle tavole del PGT pubblicate sul sito del Comune l'immobile oggetto di stima si trova in area TCP1 e fa riferimento all'art. 30 delle NTA.



Stralcio tavola pdr_tav_pp_02_0_previsionsi_di_piano_legenda_ott_2015

Art. 30 delle Disposizioni di attuazione aggiornate al mese di luglio 2022:

Art. 30 - Tessuti consolidati produttivi (TCP 1)

30.1 - Definizione e obiettivi

Sono tessuti formati da lotti caratterizzati dalla presenza di attività industriali, artigianali e terziarie direzionali. Obiettivo dominante degli interventi è il mantenimento e l'incremento delle attività produttive insediate, il miglioramento della qualità infrastrutturale, edilizia e ambientale.

30.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- R, ERS, MSV2, MSV3, MSV4, GSV, CC, AR (ad eccezione degli Alberghi)

30.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = 1,3 \text{ mq/mq}$ o, se superiore, esistente
- $R_c = 70 \%$
- $R_p = 15 \%$
- $H_{\text{max}} = 6$ piani; sono ammesse altezze superiori in caso di piano attuativo

30.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto
- b) Piano Attuativo, nel caso di lotti con superficie territoriale superiore a 5.000 mq, per gli interventi di nuova costruzione su lotto libero o di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- $U_t = 1,3 \text{ mq/mq}$ o, se superiore, esistente (calcolato sulla base del rapporto tra S_{lp} esistente e superficie territoriale);
- $R_c = 70 \%$;
- $R_p = 15 \%$

30.5 - Dotazioni di interesse pubblico

Come previsto dalle disposizioni del piano dei servizi.

Alla luce di quanto sopra il bene è conforme alla destinazione urbanistica.

Vincolo aeroportuale – aeroporto di Bresso

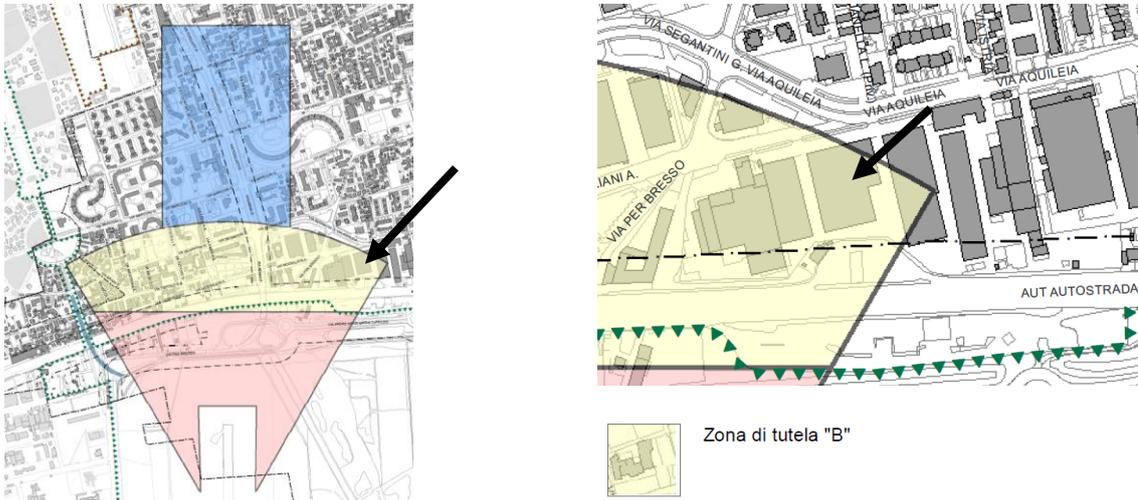
L'area industriale in cui si trova il fabbricato si trova all'interno della fascia di tutela B per le piste aeroportuali, così come individuato nel Piano di Rischio riferito all'Aeroporto di Bresso.

Nella parte Norme Tecniche e di Attuazione del suddetto piano, la fascia B è normata dall'Art. 6:

"ART. 6 - ZONA DI TUTELA "B"

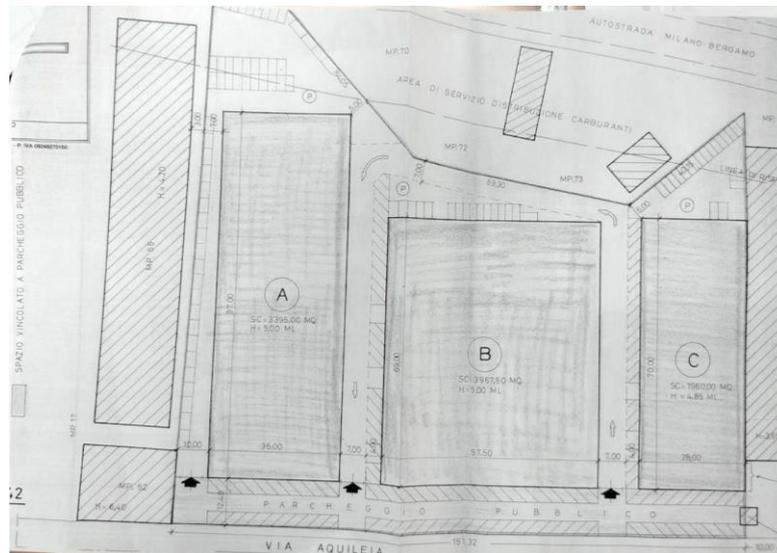
6.1- In questa zona può essere previsto un modesto incremento degli insediamenti di tipo residenziale, purché con indici di utilizzazione fondiaria contenuti entro il rapporto di 0,4 mq/mq.

6.2 - Possono essere previsti insediamenti non residenziali, purché con indici di utilizzazione fondiaria contenuti entro il rapporto di 1,3 mq/mq, solo se comportanti la permanenza di un numero limitato di persone."



6.2 Convenzione Urbanistica

Con atto del 18/07/1988 rep. n. 118267 e del 20/07/1988 rep. n. 118420 è stata stipulata tra i proprietari dell'area e il Comune di Cinisello Balsamo, convenzione avente per oggetto "Sfruttamento parziale di volume – Pratica edilizia n. 164/1988".



Stralcio allegato A convenzione del 18-20/07/1988

Allegato 1.1 – atto di vendita del 18/04/1990

Allegato 6 – Convenzione del 18/07/1988

La società _____ allora proprietaria dell'immobile, sottoscriveva il 27/07/1998 atto di vincolo pertinenziale. Si rimanda al punto 2.2 per maggiori dettagli.

6.3 Indici Urbanistici

Dai documenti ricevuti dalla proprietà risulta che sono stati redatti negli anni due relazioni relative alla verifica di un'eventuale capacità edificatoria residua sull'area.

L'ultimo studio, redatto nel 2014, riporta quanto segue:

"4. La potenzialità edificatoria del _____ alla luce dei parametri approvati dal nuovo P.G.T.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si deve concludere che il _____ in forza di una superficie fondiaria di 15.874,07 mq e di **un indice fondiario di 1.3 mq/mq** (dato dal nuovo P.G.T.), abbia una potenzialità edificatoria pari a mq. 20.636,29 di S.L.P.

Considerato che attualmente la superficie effettivamente utilizzata è pari a mq. 9.756,42, la disponibilità edificatoria residua è di mq. 10.880,29, a questo valore va sottratto quanto spettante di diritto al proprietario del mappale 15 del Foglio 42, cioè 1.000 mq. di S.L.P. come sopra detto.

5. La nuova ripartizione del diritto di superficie calcolata in base all'attuale tabella millesimale del condominio.

Considerato quanto sopra esposto e viste le richieste avanzate da alcuni condomini intenzionati ad aumentare la superficie all'interno delle proprie unità produttive mediante la realizzazione di soppalchi, si è ritenuto opportuno definire i diritti di superficie spettante ad ogni singolo condomino in ragione della tabella millesimale vigente.

Si riporta qui di seguito la tabella dei diritti di superficie.

S.D.D.	51	3	128,69	1.271,49
NOVAXA	14	703	63,567	628,06
NOVAXA	14	2	63,727	629,64
LUCCHESI	14	3	135,821	1.341,95
G.M.E.	14	4	63,641	628,79
HARARI MS S.R.L.	14	5	63,567	628,06
FINKEM MADREPERLA	15		383,975	3.793,78*
TOTALE			1.000,00	9.880,28

*: al netto dei 1.000 mq di S.L.P. di diritto in origine

Per scrupolo di completezza si segnala che non può realizzarsi nessun aumento di superficie senza il benestare di tutti i condomini.

È inoltre dovere dell'Amministratore mantenere la suddetta tabella aggiornata ogniqualvolta le superfici saranno modificate."

In considerazione che, come riportato al punto 7.1, l'indice fondiario del vigente PGT è ancora 1,3 mq/mq, dalla relazione di cui sopra risulta che nel 2014 all'immobile oggetto di stima "competono" 628,06 mq.

Si segnala tuttavia che ai fini della presente relazione non si terrà conto di tale opportunità in quanto l'effettiva possibilità di realizzare nuova volumetria deve essere verificata in dettaglio sotto molti aspetti, considerando normative e regolamenti specifici e in riferimento ad un'ipotesi progettuale almeno di massima. Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato nei primi anni '90 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Del
Richiesta di concessione per nuova costruzione di capannoni industriali – P.E. 164/88 presentata dalla soc.	1057	25/03/1988
Concessione per esecuzione lavori edili 164/88		04/08/1988
Comunicazione di inizio lavori – inizio lavori il 04/08/1988	056369	05/08/1988
Richiesta di concessione per accertamento di conformità ai piani terra e primo per lavori effettuati nell'anno 1990 (variante non approvata P.E. 164/88) e richiesta di cambio d'uso, al piano terra, da mensa ad ufficio, presentata dalla soc.	11168	06/03/1998
Concessione per variante in corso d'opera pratica 164/88 – variante – per costruzione capannoni industriali in zona D2 sui mappali nn. 19-15-66-14-51-71 del Foglio 42		11/04/1990
Certificato di collaudo del 07/09/1989	3114	25/10/1990
Concessione edilizia in parziale sanatoria – pratica edilizia n. 139/1998 , per i lavori, come meglio indicati negli elaborati tecnici contraddistinti con tavole grafiche n. 1/3, 2/3, 3/3, 4, 5, 6 (richiesta del 06/03/1998 n. 11168).		05/01/1999
Comunicazione di inizio lavori - inizio lavori il 18/11/1999	43418	27/10/1999
Denuncia di Inizio Attività DIA n. 625/99 del 10/06/1999 in variante alla concessione edilizia n. 139/98 per modifica finestra lato est ed apertura nuova finestra lato sud.	43419	27/10/1999
Dichiarazione di Fine Lavori - i lavori risultano terminati il 18/01/2001	25493	06/07/2001

Allegati da 9.1 a 9.5

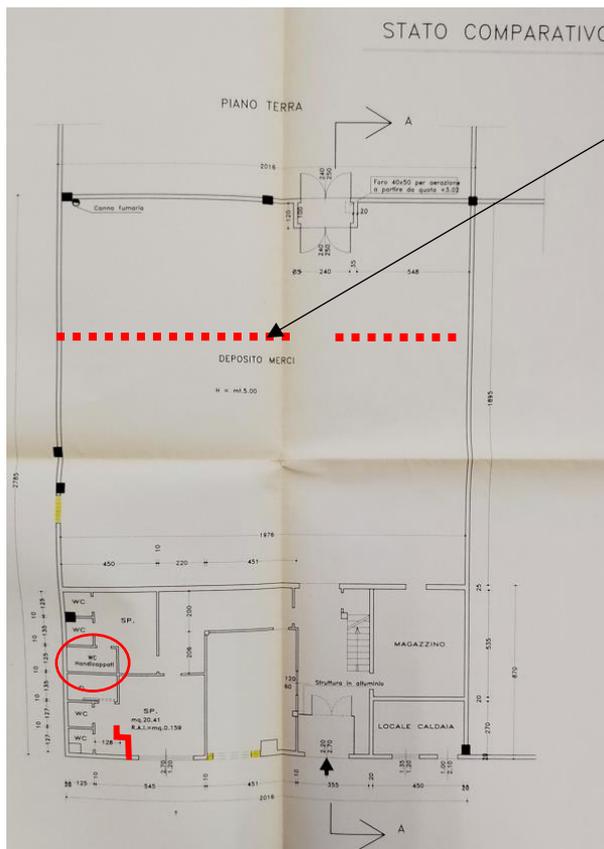
Durante l'accesso agli atti il tecnico del Comune ha riferito che la dichiarazione di fine lavori del 2001 non riguarda la DIA in variante, ma solo la Concessione n.139/98.

Per chiudere il procedimento, secondo il tecnico del Comune, è necessario presentare una fine lavori tardiva e indicare il riferimento alla DIA del 1999. Il costo della sanzione per la presentazione di una fine lavori tardiva non dovrebbe superare i €1.000,00 previa verifica puntuale della documentazione.

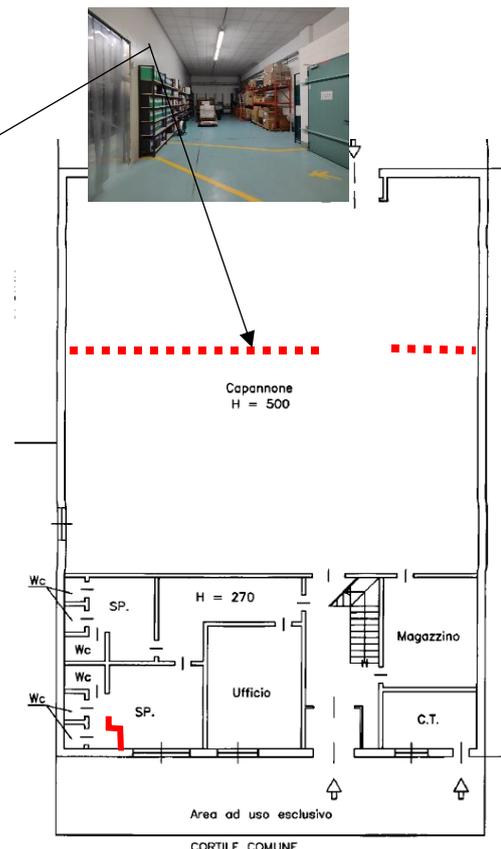
7.2 Conformità Edilizia e Catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (DIA n. 625/99 in variante alla concessione edilizia in parziale sanatoria 139/98) e alla scheda catastale del 2005 ad eccezione di:

- 1) Negli anni è stata realizzato una divisione dell'area del capannone per separare le aree destinate ad archivio e quella destinata a laboratorio.
- La divisione è stata realizzata con pannelli amovibili di spessore di circa 3,5 cm e un ampio varco nel quale è stata installata una tenda in plastica.



Stralcio tavola unica modifica finestra lato est ed apertura nuova finestra lato sud
DIA 625/1999



Stralcio scheda catastale del 23/09/2005
piano terra

2) Al piano terra nella zona di servizio è stata realizzata una divisione dell'area dedicata ai bagni per garantire maggiore privacy. Si tratta di una porzione di parete in cartongesso e una porta scorrevole e il bagno disabili è stato sostituito con una doccia;

Il locale principale, poi diviso in due parti, è indicato sulle tavole come deposito merci. Dall'esame della documentazione recuperata in comune e dell'atto di vincolo pertinenziale risulta tuttavia che la destinazione urbanistica dell'immobile è industriale oppure produttiva.

Un'eventuale acquirente dovrà verificare la corrispondenza dei requisiti dei locali allo specifico uso che prevede.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (Allegati al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

Capannone industriale: Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico: Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

L'Immobile oggetto di valutazione corrisponde alla seconda categoria.

La consistenza è determinata quale somma algebrica delle superfici commerciali dei singoli immobili che compongono il bene.

Le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili. Più precisamente:

- Alle superfici reali costruite delimitate dalle pareti esterne del capannone, utilizzate prevalentemente a deposito merci ma composti anche da uffici e servizi vari per il personale, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%. La delimitazione della superficie reale comprende le pareti esterne e in mezzaria le pareti a confine con altri immobili.
- Alle superfici del blocco uffici viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%.
- Alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi sono state determinate le superfici commerciali.

Dagli elaborati recuperati all'accesso agli atti risultano le seguenti superfici:

Piano	Locale	Superficie reale (mq)	% di Raguag.	Superficie commerciale (mq)
	Capannone 20,16 x 19,05 Magazzino 5,80 x 4,80 Locale caldaia 3,00 x 4,80	384,05 27,84 14,14	100%	426,03
Terra	Uffici 15,36 x 8,60	132,09	100%	132,09
Primo	Uffici 16,08 x 8,70	139,90	100%	139,90
Terra	Area ad uso esclusivo 20,16 x 3,85	77,62	10%	7,76
Totale				705,78

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato l'immobile è di circa 706,00 mq.

9 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione ricevuta dalla proprietà risulta che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono circa €1.100,00 e i millesimi di proprietà sono 63,5670/1.000.

10 VALUTAZIONE A CORPO

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, nonché portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni tipici - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2023.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CINISELLO BALSAMO

Fascia/zona: Periferica/PARCO NORD, BASSINI, FULVIO TESTI, TANGENZIALE

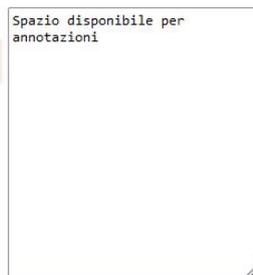
Codice zona: D1

Microzona: 0

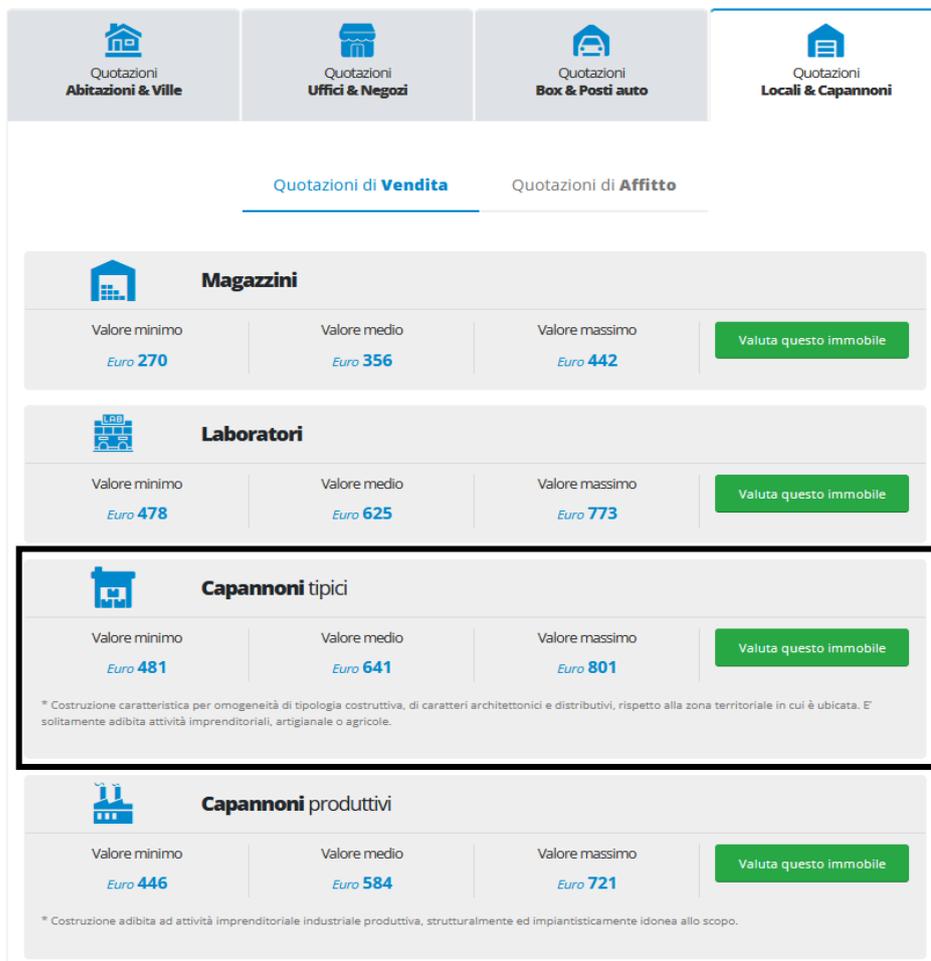
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	550	800	L	3,5	4,9	L
Capannoni tipici	Normale	600	900	L	3,8	5,3	L
Laboratori	Normale	600	750	L	3,8	5	L



I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per la zona Parco Nord, Bassini, Fulvio Testi, Tangenziale, per capannoni tipici - quotazioni immobiliari riferite al mese di maggio del 2024.



I parametri medi di zona riportati sul portale www.Piùprezzi.it della dalla Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza, Lodi, per capannoni in centro, quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2023.

CENTRO (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	3.000,00	3.500,00
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	2.000,00	2.500,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.900,00	2.100,00
Negozi	€/m ²	1.500,00	1.700,00
Uffici	€/m ²	1.200,00	1.600,00
Box singolo nello stabile	€	18.000,00	21.000,00
Box singolo in silos	€	14.000,00	17.000,00
Capannoni	€/m ²	700,00	800,00
Magazzini	€/m ²	300,00	400,00

O.M.I. Agenzia delle Entrate	MIN €/mq	MAX €/mq
Capannoni tipici - normale	€600,00	€900,00
Borsino Immobiliare		
Capannoni tipici - in buono stato	€481,00	€801,00
Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi		
Capannoni	€700,00	€800,00

I prezzi dei capannoni in buono stato di manutenzione variano in una forbice compresa tra un minimo di circa 481,00 €/mq ed un massimo di 900,00 €/mq.

Alla luce dei dati sopra esposti verrà utilizzato il valore parametrico di **750,00 €/mq** per il capannone oggetto di stima.

10.2 Valutazione

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale del bene che è di 706,00 mq (vedi punto 9), il valore del bene risulta:

$$706,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€}529.500,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti:

1. La posizione del capannone è buona, è facilmente accessibile da Milano e dalla rete autostradale;
2. L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione ed è adattabile ad usi diversi;
3. La proprietà comprende un'area esterna destinata a parcheggio in uso esclusivo;
4. Non risultano molti capannoni in vendita nell'area industriale nella quale si trova il bene;

Si ritiene opportuno confermare il valore precedentemente determinato.

Il valore a corpo del bene, nello stato di fatto in cui si trova, costituita da risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€530.000,00 (euro cinquecentotrentamila).**

Milano, 29/11/2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Atto di vendita del 18/04/1990 rep. n. 20052 racc. n. 2669 e nota di trascrizione;
- 1.2) Decreto di trasferimento del Tribunale di Monza 15/07/1997 rep. 7054 e nota di trascrizione;
- 1.3) Contratto di Locazione finanziaria beni immobili finiti n. 69150 del 14/07/1997;
- 1.4) Atto di vendita del 18/10/2005 rep. n. 378 e di racc. n. 137;
- 1.5) Verbale d'assemblea del 12/12/2013 rep. n. 1636 e di racc. n. 742;
- 1.6) Convenzione per sfruttamento parziale di volume pratica edilizia n. 164/1988 del 18/07/1988 rep. n. 118267 e del 20/07/1988 rep. 118420;
- 2.1) Ispezione ipotecaria su immobile del 04/06/2024;
- 2.2) formalità n. 2 – nota di trascrizione atto di vincolo del 27/07/1998 rep. n. 22473;
- 3) Visura per soggetto del 15/05/2024;
- 4.1) Visura storica per immobile Catasto Terreni, Foglio 42, Particella 14 del 15/05/2024;
- 4.2) Estratto di mappa Foglio 42, Particella 14 del 15/05/2024;
- 5.1) Visura storica immobile Catasto Fabbricati Foglio 42, Part. 14, Sub. 5 del 15/05/2024;
- 5.2) Elaborato planimetrico Foglio 42, Particella 14 del 20/04/1989;
- 5.3) Scheda catastale Foglio 42, Particella 14, Subalterno 5, del 23/09/2005;
- 6) Convenzione del 18-20/07/1988
- 7) dichiarazione di conformità impianto a Gas
- 8) libretto impianto di climatizzazione e verbali di intervento.
- da 9.1 a 9.5) Titoli edilizi
- 10) Rapporto fotografico