



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

372/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. RAFFAELE PISANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@gmail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 372/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale a SESTO SAN GIOVANNI, via Giuseppe Mazzini n°33, della superficie commerciale di **1.090 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In un contesto di "condominio industriale", capannone con annessi soppalchi, locali accessori e servizi igienici/spogliatoi oltre ad un locale tecnico ed al piazzale esterno cintato di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo (soppalchi) e vanta altezze interne (al netto delle porzioni soppalcate o controsoffittate) di 7,00 e 5,60 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 146, sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.566,18 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n°33, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze: in un sol corpo con l'area scoperta di pertinenza da Nord-Est in senso orario: mappale 301; strada condominiale d'accesso di cui al mappale 153; altra unità immobiliare; mappale 36.

Immobile costruito nei primi decenni del '900 e fatto oggetto di svariati interventi di trasformazione e ristrutturazione, l'ultimo dei quali nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.090,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 712.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 712.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Con sentenza n. 970/2025 del Tribunale di Monza è stata dichiarata la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 12/12/2018 dalla *** DATO OSCURATO *** . Ai fini della presente stima, il

bene viene pertanto considerato **LIBERO**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 07/06/2010 a firma della dott.ssa notaio LOMONACO Teresa ai nn. 96/39 di repertorio, iscritta il 18/06/2010 a Milano 2 ai nn. 76920/18289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 420.000 €

Importo capitale: 210.000 €

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 28/06/2024 da UNEP Corte d'Appello di Milano al n°16555 di repertorio, trascritto il 15/10/2024 a Milano 2 ai nn. 135291/95658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 5.770,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.809,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- proprietà: 35,84
- gestione: 35,97

N.B. La cifra indicata alla voce “*spese ordinarie annue*” è stata desunta dal riparto a preventivo per l’anno 2025. L’importo indicato come “*spese condominiali scadute*” deriva dalla somma delle

medesime rate a preventivo (tutte insolute) e dell'unica rata emessa e non saldata nel 2026. Il totale della morosità, comprensivo di tutti i debiti pregressi, ammonta invece a quasi 38.000 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 07/06/2010) in forza dell'atto di compravendita per diritto di riscatto di contratto di leasing finanziario del 07/06/2010 a firma della dott.ssa notaio LOMONACO Teresa ai nn. 95/38 di repertorio, registrato il 17/06/2010 a Milano 3 al n°13876 serie 1T, trascritto il 18/06/2010 a Milano 2 ai nn. 76919/45210

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 07/06/2010) in forza dei seguenti titoli:

- l'originario sub. 1 per atto di compravendita del 23/05/2001 a firma del dott. notaio CATALDO Mario ai nn. 33794/5832 di repertorio, trascritto il 30/05/2001 a Milano 2 ai nn. 54737/35694;
- l'originario sub. 4 per atto di compravendita del 23/05/2001 a firma del dott. notaio CATALDO Mario ai nn. 33795/5833 di repertorio, trascritto il 30/05/2001 a Milano 2 ai nn. 54738/35695.

Con variazione catastale del 13/12/2006 (pratica n. MI0773238) per "variazione della destinazione - laboratorio-ripostiglio-capannone (n.83397.1/2006)" i suddetti sub.ni 1 e 4 venivano soppressi ed originavano l'odierno sub. 703.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità in oggetto è parte di un condominio industriale ubicato all'interno della cosiddetta "ex area Falck", risalente agli inizi del '900. Lo stesso Comune di Sesto S.G. certificava (a soggetti terzi, in merito ad un'altra porzione del medesimo condominio) che *"tenuto conto della difficoltà di rintracciare il progetto di costruzione in quanto l'immobile risale ai primi anni del 1900, si fa riferimento allo stato di fatto rilevato in data 26/09/1977 ed approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07/06/1978."* In altre parole la pratica edilizia RV 1559/bis, che costituiva il "Condominio Industriale di via Mazzini 33" e che contiene il citato planivolumetrico approvato nel '78, è da considerarsi quale stato di fatto iniziale assentito alla stregua di una licenza/concessione originaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

"Richieste Varie" pratica **n°1559/bis** (originariamente n°1559/1973 intestata alla società *** DATO OSCURATO ***), intestata al *** DATO OSCURATO *** , per individuazione dello stato di fatto in essere e costituzione di un condominio industriale; planivolumetrico presentato il 26/09/1977 al n°71240/4084 di protocollo ed approvato il 07/06/1978. Detta planimetria generale veniva redatta in scala 1:500, ma ogni proprietà veniva comunque incaricata di allegare un rilievo del proprio bene in scala più dettagliata. In merito all'intera particella 146, all'epoca intestata ad una sola ditta, il faldone contiene un rilievo (pianta e sezioni in scala 1:100 oltre ad una fotografia del prospetto Est) presentata dai fratelli *** DATO OSCURATO *** e datata Marzo 1978.

Autorizzazione Edilizia n°4320/1988, intestata ai *** DATO OSCURATO *** , per frazionamento in due unità immobiliari, con domanda presentata il 24/05/1988 ai nn. 46061/2872 di protocollo e rilascio del 28/06/1988.

La pratica è riferita al sub. 2 che veniva frazionato nei sub.ni 3 e 4; quest'ultimo, nel 2006, veniva fuso al sub. 1 per costituire l'odierno sub. 703.

Autorizzazione Edilizia n°4498/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per opere di manutenzione straordinaria (consistenti nell'abbassamento del pavimento da +1,10 a 0,00 nella porzione ex sub. 4, formazione di un locale centrale termica, posa delle tettoie esterne, modifiche di facciata ed interne), con domanda presentata il 28/02/1989 al n°16947/1193 di protocollo e rilascio del 20/12/1989.

Concessione Edilizia n°6069/1995, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per la formazione di un soppalco; domanda presentata il 28/06/1995; concessione **non rilasciata**. La pratica venne sospesa il 20/07/1995 (l'intervento non risulta eseguito) perché in contrasto con l'art. 13.8 della variante generale del P.R.G.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°7530/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** (in qualità di locataria), per lavori di manutenzione straordinaria (ripristino/sostituzione serramenti in copertura, rifacimento lattoneria, posa di sovracopertura in alluminio sulle onduline in eternit, sostituzione copertura in cotto con pannelli in alluminio, formazione ed ampliamento di aperture verso il cortile interno, posa di tavolati divisorii per formazione di locali di deposito e laboratorio, adeguamento servizi igienici), presentata il 15/06/2001 al n°63058 di protocollo

Concessione Edilizia n°70/2001, intestata alla *** DATO OSCURATO *** (in qualità di locataria), per la realizzazione di 3 soppalchi (per una s.l.p. complessiva di 112,56 mq di cui 48,88 mq ad uso uffici) con diversa distribuzione spazi al piano terreno; domanda presentata il 16/07/2001 al n°73384/1182 di protocollo e rilascio del 02/10/2001. Segue la successiva **variante** del 30/10/2001 al n°105078/1734 di protocollo per demolizione tavolati al piano terra e realizzazione di nuovi tavolati al piano soppalcato.

Richiesta di Concessione Edilizia n°19/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** (in qualità di locataria), presentata il 15/02/2002 al n°259 di protocollo. Dal fascicolo si evince che il progetto veniva superato dal successivo Permesso di costruire n°170/2004.

Permesso di Costruire n°170/2004, intestato a *** DATO OSCURATO *** (in qualità di locataria), per formazione di un interpiano ad uso uffici (85,18 mq di s.l.p.), di un soppalco ad uso produttivo (17,80 mq di s.l.p.), esecuzione di modifiche interne ed adeguamento igienico-sanitario; domanda presentata il 24/01/2004 al n°94870/1684 di protocollo e rilascio del 16/03/2005 al n°001658 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n°110/2016/SUAP intestata a *** DATO OSCURATO *** (in qualità di locataria), per spostamento pilastri, presentata il 19/07/2016 al n°50168 di protocollo con aggiornamento della tavola di progetto in data 25/01/2017 al n°5733 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria n°623/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** (in qualità di locataria), per opere eseguite in assenza di titolo (modifiche interne e delle aperture verso la corte), presentata il 08/08/2019 al n°81178 di protocollo. Segue la successiva **variante** in data 10/04/2020 al n°38736 di protocollo presentata per realizzare al piano terra uno spogliatoio per disabili con adeguamento del bagno. La Segnalazione Certificata di Agibilità è stata presentata il 25/05/2020 al n°38736 di protocollo; essa è da ritenersi ancora incompleta, mancando le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico-sanitario e di climatizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°76 del 15 e 16 Dicembre 2021 (Variante Generale),

L'immobile ricade nel Tessuto per Attività Economiche

Si riporta un mero riassunto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (per una

trattazione completa si rimanda all'art. 32 delle NTA).

Il tessuto individua le parti di città consolidata in cui sono prevalenti le attività connesse alla produzione di beni e di servizi, al commercio e al terziario/direzionale. Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- *recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;*
- *preservare la funzione insediata favorendone l'ammodernamento e l'eventuale completamento anche con la realizzazione di nuove attrezzature al servizio delle attività stesse;*
- *favorire la commistione di funzioni, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;*
- *conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.*

NON sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *residenziale;*
- *attività di logistica per i lotti superiori a 5.000 mq di superficie fondiaria;*
- *commerciali alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita) e D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria).*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale in accordo coi seguenti parametri:

- *Indice di edificabilità fondiaria (IF): $\leq 1,00$ mq/mq o paria alla Superficie Lorda (SL) esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati. La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale.*
- *Indice di copertura (IC): $\leq 60\%$ o pari allo stato di fatto se superiore; per gli insediamenti produttivi in categoria C.1, C.2 e C.3 è ammessa una superficie coperta per tettoie aperte su almeno 2 lati ed impianti tecnologici per una quota massima pari al 5% della SL.*
- *Rapporto di occupazione del sottosuolo (ROS): $\leq 60\%$, aumentabile sino a $\leq 80\%$ in presenza di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque ammesse e previste nello Studio di Gestione Rischio Idraulico (Invarianza Idraulica).*
- *Distanza dal ciglio stradale (DS): $\geq 5,00$ m che può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 18.4.1.*
- *Distanza dai confini (DC) $\geq 5,00$ m che può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 18.4.2.*
- *Distanza tra le pareti finestrate (DPF): ≥ 10 m.*
- *Altezza dell'edificio (H): ≤ 25 m. Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.*

È possibile applicare le "misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle norme.

Nel caso di interventi di:

- *ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *nuova costruzione;*
- *cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;*

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla Tav. PS.03 "Il progetto per la città" per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni – Definizione degli interventi edilizi".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata (SCIA n. 623/2019), si rileva quanto segue:

1. l'ambiente posto nell'angolo sud del fabbricato, individuato come "box osteopatia", è stato suddiviso in tre locali di dimensioni inferiori oltre a un disimpegno;
2. alcune porzioni di soppalco risultano utilizzate, sebbene dichiarate non calpestabili e pertanto escluse dal computo della superficie lorda di pavimento (S.L.P.);
3. alcune altezze interne indicate negli elaborati grafici non corrispondono a quelle rilevate in loco;
4. alla Segnalazione Certificata di Agibilità non risulta allegata la dichiarazione di conformità degli impianti idrico-sanitario e di condizionamento.

Le difformità di cui al punto 1 potrebbero essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria, previo pagamento della sanzione prevista di 1.000 €, oltre a circa € 1.500,00 per la parcella del tecnico incaricato dell'istruttoria. Si segnala tuttavia che, in presenza di una sola finestra, due dei tre locali ricavati dovrebbero essere qualificati come ambienti "senza permanenza di persone". In alternativa, il ripristino dello stato di progetto, mediante rimozione e smaltimento dei divisori in cartongesso realizzati in assenza di titolo, comporterebbe un'analoga spesa di circa 2.500 €. Si rimette pertanto all'aggiudicatario la valutazione in ordine alla soluzione ritenuta più conveniente.

Con riferimento a quanto rilevato al punto 2, si precisa che non si tratta di difformità edilizie in senso stretto (non risultano infatti realizzati nuovi solai), bensì dell'utilizzo improprio delle coperture del blocco servizi nell'angolo nord e della centrale termica. Oltre al profilo di irregolarità urbanistica (tali superfici, se considerate fruibili, configurerebbero S.L.P. aggiuntiva), si evidenzia che non risulta effettuata alcuna verifica strutturale in merito alla portata di tali elementi. Si considera pertanto una decurtazione di 500 € dal valore del bene, quale stima dei costi per la rimozione e lo smaltimento delle due scalette che ne consentono l'accesso.

Si precisa inoltre che anche l'anomalia evidenziata al punto 3 non configura una reale difformità edilizia, ma deriva da un'errata indicazione grafica. L'immobile si compone infatti di due corpi di fabbrica: uno di minori dimensioni (ex sub. 4), di forma pressoché quadrata, a confine con la strada condominiale; l'altro di maggiori dimensioni (ex sub. 1), di forma rettangolare, a confine con il mappale 36. Nella tavola allegata all'ultima pratica edilizia viene indicata un'altezza interna (al netto delle porzioni soppalcate o controsoffittate) pari a 7,00 m, valore corretto per l'ex sub. 1 ma non per l'altro corpo di fabbrica, la cui copertura è da sempre più bassa di circa 1,40 m, circostanza riscontrabile anche dalle viste aeree. Ne è conferma la sezione allegata alla pratica edilizia RV 4498/1989, con la quale veniva autorizzata la rimozione di un rialzo della pavimentazione interna, così da incrementare l'altezza netta dagli originari 4,00 m (oltre alla trave) agli attuali 5,00 m (oltre alla trave, ovvero 5,60 m all'imposta della copertura).

Infine, l'agibilità deve ritenersi allo stato non attestata, in quanto carente delle dichiarazioni di conformità di alcuni impianti (oggetto di contenzioso). In questa sede si considera una decurtazione di 1.000 €, ritenuta congrua per l'ottenimento delle certificazioni mancanti da parte di un soggetto terzo abilitato. Si evidenzia tuttavia che la citata controversia riguarda presunti vizi di esecuzione delle opere; non può pertanto escludersi la necessità di interventi di adeguamento, i cui costi devono ritenersi ricompresi nell'abbattimento cautelativo e onnicomprensivo di 70.000 € inserito in calce al procedimento di stima.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione o rimozione dei divisori non autorizzati: €2.500,00

- Rimozione delle scale che danno accesso a porzioni di soppalco non calpestabili: €.500,00
- Ottenimento delle dichiarazioni di conformità mancanti: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le modifiche interne (evidenziate al punto 1 del precedente paragrafo) non risultano rappresentate nella scheda catastale, la quale riporta inoltre alcune altezze non corrette. Si ritiene pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria mediante presentazione di pratica DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIUSEPPE MAZZINI N°33

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SESTO SAN GIOVANNI, via Giuseppe Mazzini n°33, della superficie commerciale di **1.090 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In un contesto di "condominio industriale", capannone con annessi soppalchi, locali accessori e servizi igienici/spogliatoi oltre ad un locale tecnico ed al piazzale esterno cintato di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo (soppalchi) e vanta altezze interne (al netto delle porzioni soppalcate o controsoffittate) di 7,00 e 5,60 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 146, sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.566,18 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n°33, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze: in un sol corpo con l'area scoperta di pertinenza da Nord-Est in senso orario: mappale 301; strada condominiale d'accesso di cui al mappale 153; altra unità immobiliare; mappale 36.

Immobile costruito nei primi decenni del '900 e fatto oggetto di svariati interventi di trasformazione e ristrutturazione, l'ultimo dei quali nel 2019.



La facciata Sud-Est verso la strada condominiale



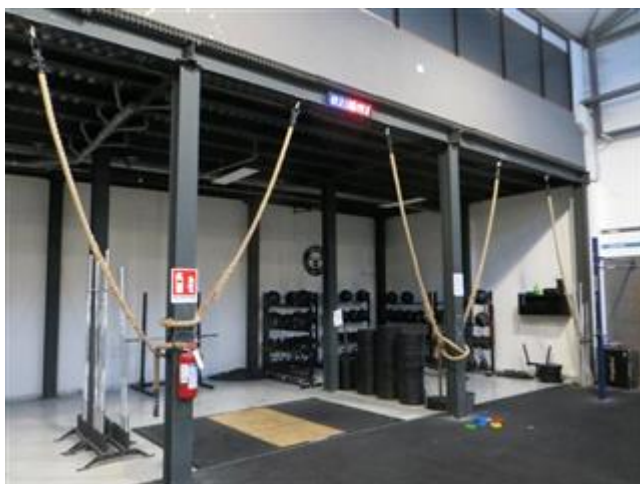
La facciata Nord-Est



Il cortile interno



L'ambiente principale (h = 7,00 m)



Il soppalco (h = 4,00 m)



La "palestra pesi" (h = 5,60 m)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella porzione più a sud della cosiddetta “ex area Falck”, in prossimità del centro cittadino. Il contesto circostante risulta attualmente in dismesso; tuttavia, è già stato avviato un piano di recupero urbanistico di ampia estensione. Il più importante centro limitrofo è Milano: zona Bicocca a 4,5 km e zona Loreto a 7 km. Il traffico su via Mazzini risulta generalmente scorrevole ed è possibile parcheggiare all'interno del condominio. La zona è inoltre dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Mazzini



Il "condominio industriale"



Il "condominio industriale"

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro sportivo
centro commerciale
farmacie
municipio
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m (linea 701)
metropolitana distante 1 km (Sesto 1° Maggio M1)
ferrovia distante 1 km (Stazione di Sesto S.G.)
superstrada distante 2,5 km (SS36 Milano-Lecco)
tangenziale distante 2,5 km (A52 Tangenziale Nord)
tangenziale distante 3 km (A51 Tangenziale Est)
autostrada distante 4,5 km (A4 Torino-Milano-Trieste)



aeroporto distante 13 km (Linate), 41 km (Orio) e 50 km (Malpensa) al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sopra della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto è parte di un condominio industriale realizzato negli anni '70 all'interno del perimetro della cosiddetta "ex area Falck", di cui occupa la porzione più meridionale in prossimità del centro cittadino. È attualmente in corso un piano di recupero urbanistico su vasta scala dell'intera "ex area Falck" che, nel prossimo futuro, potrebbe assumere particolare attrattività; i primi cantieri risultano già avviati.

Il complesso condominiale, con accesso da via Mazzini, è interamente recintato e dotato di servizio di portineria; si compone di una serie eterogenea di fabbricati di origine vetusta, distribuiti lungo una viabilità interna comune, servita da un discreto numero di parcheggi.

Il bene oggetto di stima è ubicato lungo il confine nord-ovest del complesso e insiste su un lotto di forma pressoché quadrata (circa 37 × 32 m). La porzione edificata presenta uno sviluppo planimetrico a "L", che delimita un cortile interno (di circa 300 mq) recintato lungo i lati prospicienti l'unità di terzi e la strada comune di accesso.

Come desumibile dalle coperture, caratterizzate da altezze differenti, l'attuale unità deriva dall'unione di due distinti organismi edilizi, verosimilmente realizzati in epoche diverse.

Il corpo principale, di maggiori dimensioni e altezza (circa 7 m all'imposta della copertura a shed e 9,40 m al colmo), si sviluppa come un ampio open space (31,80 × 17,90 m) con un piccolo blocco servizi ricavato nell'angolo nord ed un soppalco, posto alla quota di circa 4 m, che occupa l'intera porzione di fondo per una profondità di 6 m. Una scala metallica, addossata al lato sud-est, consente l'accesso al piano soppalcato, che in origine ospitava gli uffici e nel quale sono stati recentemente realizzati due spogliatoi, ciascuno dotato di ampio locale docce.

Il corpo secondario, più piccolo e più basso di circa 1,40 m, ospitava originariamente tre laboratori e due depositi; tali spazi sono stati successivamente trasformati in due palestre e in una serie di piccoli locali accessori. In posizione centrale è presente un ulteriore blocco servizi, con soprastante piccolo soppalco.

Attualmente l'immobile è utilizzato come palestra, destinazione d'uso che giustifica l'ampia dotazione di servizi igienici e spogliatoi.

Entrambe le coperture sono a shed e dotate di serramenti in metallo con specchiature in plexiglas o policarbonato, posti sulle falde esposte a nord-est, che garantiscono un buon apporto di luce naturale diffusa. Si segnala che il manto di copertura esterno è realizzato con pannelli in alluminio che, come dichiarato nella DIA n. 7530 del 2001, fungono da sovracopertura delle originarie onduline in fibrocemento, da considerarsi pertanto incapsulate.

A seguito di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 2019, al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in ottime condizioni, sia per quanto riguarda le finiture sia in relazione allo stato delle reti impiantistiche. In particolare, gli impianti elettrico e di rilevazione fumi risultano corredati delle prescritte dichiarazioni di conformità; risultano invece assenti le certificazioni relative agli impianti idrico e di condizionamento, non rilasciate a causa di un contenzioso insorto tra committente ed impresa in merito a presunti vizi esecutivi (in particolare, eccessive dispersioni termiche dell'impianto di climatizzazione e la necessità di installazione di un'autoclave non originariamente prevista).

Si evidenzia infine che in data 19/05/2020 è stata presentata una SCIA antincendio.

Nota

La precedente descrizione si riferisce allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo. In merito alle eventuali criticità connesse al rilascio dell'immobile da parte del conduttore (decaduto per sentenza del Tribunale), si rinvia al successivo procedimento di stima.

Delle Componenti Edilizie:

cancelli d'ingresso: entrambi in metallo a doppia anta battente; il più grande con apertura automatizzata. al di sopra della media 

infissi esterni: telai in metallo con specchiature in plexiglas o policarbonato (negli shed) e vetro singolo (nei serramenti in facciata) nella media 

infissi interni: porte a battente in legno tamburato buono 
manto di copertura: sovracopertura in pannelli di alluminio a protezione delle originarie lastre in fibrocemento nella media 

pareti esterne: tamponamenti in laterizio senza coibentazione nella media 

pavimentazione esterna: in battuto di cemento nella media 

pavimentazione interna: (a secondo degli ambienti) in battuto di cemento, in gomma, in pvc adesivo e in gres al di sopra della media 

rivestimento interno: posto nei bagni e nelle docce e realizzato con piastrelle in gres al di sopra della media 

scala interna (a servizio del soppalco principale): in metallo buono 

Degli Impianti:

antifurto: è presente un impianto, installato dal locatario, che verrà presumibilmente rimosso alla riconsegna del bene. 

antincendio: impianto di rilevazione fumi con dichiarazione di conformità del 30/04/2020. L'impianto è stato installato dal conduttore e verrà probabilmente rimosso alla riconsegna del bene. 

carroponte: assente 

condizionamento: impianto autonomo. Gli ambienti principali sono riscaldati tramite tubazioni microforate sospese al telaio di copertura, alimentate da due pompe di calore monoblocco installate nel cortile (impianto realizzato nel 2019; dichiarazione di conformità non ancora rilasciata). Sono inoltre presenti ulteriori quattro pompe di calore (mono e dual split) dedicate alla climatizzazione degli ambienti accessori. La maggior parte di tali componenti, in particolare i terminali e i generatori, ovvero tutti gli elementi removibili senza arrecare danno al fabbricato, saranno presumibilmente rimossi dal conduttore al momento della riconsegna del bene. 

elettrico: realizzato in parte sottotraccia e in parte 

mediante canalizzazioni a vista, con tensione nominale dichiarata pari a 400/230 V. Sono presenti le dichiarazioni di conformità datate 19/07/2019 (impianto preesistente) e 06/11/2019 (componenti oggetto di successiva trasformazione). Anche in questo caso il conduttore potrebbe aver titolo a rimuovere tutti gli elementi amovibili senza arrecare pregiudizio al fabbricato; a titolo esemplificativo l'impianto di illuminazione.

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete condominiale con contatore per singola utenza; impianto ristrutturato ed ampliato nel 2019; dichiarazione di conformità non ancora rilasciata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di pompe di calore con termoaccumulo installate nel locale tecnico; detti elementi verranno probabilmente rimossi dal conduttore alla riconsegna del bene.



Delle Strutture:

coperture: a shed

al di sopra della media



strutture: travi e pilastri originari in c.a.; in metallo gli elementi strutturali aggiunti in anni più recenti

al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



[292,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1520900054020 registrata in data 22/05/2020

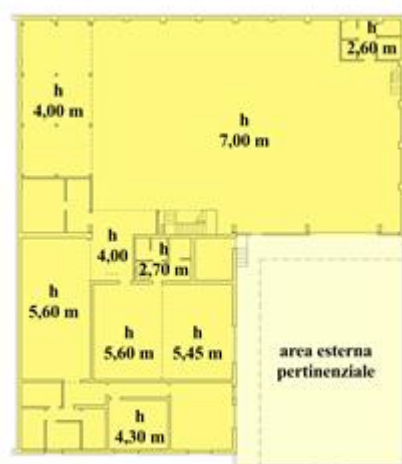
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ambiente principale h = 7,00 m (445 mq netti)	463,00	x	100 %	=	463,00
Corpo bagni angolo Nord (16 mq netti complessivi)	20,00	x	100 %	=	20,00
Porzione soppalcata h = 4,00 m (78 mq netti)	85,00	x	100 %	=	85,00
Deposito attrezzi + disimpegno (26 mq netti complessivi)	30,00	x	100 %	=	30,00
Palestra pesi h = 5,60 m (83 mq netti)	90,00	x	100 %	=	90,00

Palestra yoga h = 5,45-5,60 m (94 mq netti)	100,00	x	100 %	=	100,00
Corpo bagni centrale (16 mq netti complessivi)	19,00	x	100 %	=	19,00
Locali accessori fronte strada h = 4,30 m (94 mq netti complessivi)	111,00	x	100 %	=	111,00
Locale tecnico (11 mq netti)	14,00	x	25 %	=	3,50
Cortile pertinenziale	277,00	x	10 %	=	27,70
Soppalco Sud-Ovest: corridoio (34 mq netti)	42,00	x	100 %	=	42,00
Soppalco Sud-Ovest: spogliatoio donne (30 mq netti complessivi)	32,00	x	100 %	=	32,00
Soppalco Sud-Ovest: wc (2,5 mq netti)	3,00	x	100 %	=	3,00
Soppalco Sud-Ovest: spogliatoio uomini (48 mq netti complessivi)	54,00	x	100 %	=	54,00
Soppalco centrale h = 2,55 m (17 mq netti)	19,00	x	50 %	=	9,50
Altre porzioni di soppalco non calpestabili (superficie complessiva)	50,00	x	0 %	=	0,00
arrotondamento	0,30	x	100 %	=	0,30
Totale:	1.409,30				1.090,00



Rilievo del piano terra



Rilievo di soppalchi (in rosso le porzioni non calpestabili)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel dicembre 2018 l'immobile veniva concesso in locazione; in considerazione dello stato in cui versava il bene, le parti concordavano un canone pari ad euro 40.000 annui, con successivi aggiornamenti annuali ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, *“nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT”*.

In assenza della risoluzione giudiziale della locazione intervenuta nel 2025, applicando il suddetto criterio di aggiornamento sulla base dei dati consultabili sul sito *rivaluta.istat.it*, il canone attuale ammonterebbe a:

$$40.000 \text{ €} \times 1,003 \times 1 \times 1,0285 \times 1,08475 \times 1,0045 \times 1,00825 \times 1,00825 = \\ 40.000 \text{ €} \times 1,14267 = 45.707 \text{ €}$$

Sulla base del rapporto tra i prezzi richiesti per l'acquisto e per la locazione di capannoni di dimensioni comprese tra 750 e 1.250 mq, ubicati in un raggio di 2 km dal bene oggetto di stima, si ricava un saggio (o tasso) di capitalizzazione medio pari al 5,8%. Capitalizzando il predetto canone si ottiene un valore commerciale del bene pari a:

$$45.707 / 0,058 = 788.051,72 \text{ €, che si arrotonda a } \mathbf{788.000 \text{ €}}$$

PRECISAZIONI

Il valore così stimato, ottenuto per capitalizzazione del canone pattuito, è riferibile al bene nelle condizioni in cui versava al momento della stipula della locazione, al netto dei successivi interventi edilizi eseguiti dal conduttore, che lo hanno condotto allo stato manutentivo attuale.

Proprio le condizioni iniziali del fabbricato sono state oggetto di contenzioso tra locatore e conduttore, con quest'ultimo che lamentava una serie di carenze, prevalentemente di natura impiantistica, che lo avevano costretto ad interventi di sistemazione e adeguamento non prevedibili al momento della stipula della locazione. La controversia si concludeva con la sentenza n. 1675/2024 del Tribunale di Monza, che quantificava in 86.996,12 € *“l'importo delle spese sostenute dalla conduttrice che avrebbero, però, dovuto gravare sulla locatrice/proprietaria ai sensi dell'art. 1578, comma 2, c.c. per l'adeguamento necessario degli impianti sulla scorta della destinazione d'uso dell'immobile al momento della stipulazione del contratto di locazione”*. Si precisa che il successivo giudizio di appello, definito con sentenza n. 80/2025, condannava il locatore al pagamento della minor somma di 54.427,32 €, in conseguenza della mancata prova di parte dei pagamenti che il conduttore assumeva d'aver sostenuto.

Alla luce di quanto sopra, tali somme non possono in alcun modo essere computate nella presente stima quali migliorie apportate al bene. Il locatore, infatti, garantiva contrattualmente *“il buon funzionamento degli impianti presenti nell'edificio e, in particolare, dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, nonché degli impianti elettrico e idrico”*. Le carenze successivamente emerse non erano note al conduttore al momento della stipula del contratto, sicché le opere eseguite hanno avuto la sola funzione di ricondurre il bene alle condizioni che il conduttore legittimamente presumeva esistenti sin dall'origine. Tali interventi devono pertanto ritenersi già compresi nel valore stimato.

Occorre inoltre precisare che il contratto di locazione prevedeva, all'art. 9, la facoltà per il conduttore di *“apportare modifiche, migliorie e addizioni all'unità immobiliare o agli impianti esistenti [...]”*, stabilendo inoltre che *“al termine della locazione il locatore avrà comunque il diritto di ritenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.”*. Nell'ambito della medesima controversia, il conduttore sosteneva che tale deroga determinasse un trasferimento di ricchezza privo di causa e lesivo del rapporto di reciproca obbligazione; la sentenza n. 1675/2024 ha invece affermato che la derogabilità delle norme citate è pacifica e che la clausola non è priva di causa né ingiustificatamente squilibrata, anche in considerazione del fatto che molte delle opere risultano strutturali e difficilmente asportabili. Interpretando il contratto secondo buona fede, la sentenza ha chiarito che il conduttore conserva comunque il diritto di asportare le addizioni amovibili, purché ciò avvenga senza pregiudizio per

l'immobile; qualora scelga di non farlo, non ha invece titolo ad alcuna indennità.

Ne discende che neppure le opere eseguite per l'adattamento dell'immobile allo specifico utilizzo quale palestra (a titolo esemplificativo, la pavimentazione in gomma, la dotazione di servizi igienici e spogliatoi in numero superiore allo standard, l'integrazione dell'impianto ACS con due voluminosi bollitori d'accumulo), così come le dotazioni aggiuntive non garantite contrattualmente (quali l'impianto antincendio e l'impianto d'allarme), possono essere considerate migliorie idonee ad incrementare il valore stimato. Ciò in quanto, al rilascio dell'immobile, il conduttore conserverà il diritto alla loro rimozione, purché effettuata senza pregiudizio per il bene. Pertanto, anche sotto tale profilo, il valore stimato deve ritenersi rappresentativo delle condizioni in cui l'immobile verrà acquisito dall'aggiudicatario.

Fatto salvo quanto sopra, la controversia può ritenersi sostanzialmente definita e, in linea teorica, non si renderebbe necessaria alcuna modifica della stima. Ciò nonostante permangono alcune criticità.

1. Gran parte dell'indennizzo riconosciuto al conduttore riguardava il ripristino delle carenze impiantistiche iniziali, consentendo di presumere che al momento del rilascio gli impianti termico, idrico ed elettrico saranno perfettamente integri e funzionanti. Tuttavia, la stessa sentenza del 2024, nell'esemplificare le opere amovibili senza pregiudizio dell'immobile, includeva alcuni elementi impiantistici quali *"condizionatori, impianti termotecnici e di illuminazione, e così via"*. Ne consegue il rischio che il conduttore si consideri autorizzato a rimuovere tutte le parti impiantistiche facilmente asportabili, riconsegnando un bene non immediatamente utilizzabile.
2. Non si può escludere a priori che la rimozione di alcuni elementi possa comportare, anche involontariamente, danni all'immobile.
3. Diversi adattamenti apportati per trasformare il bene in palestra (ad esempio, la realizzazione degli spogliatoi che occupano l'intero soppalco in sostituzione dei precedenti uffici) permarranno presumibilmente in loco, poiché la loro rimozione risulterebbe economicamente sveniente, senza che venga ripristinato lo stato originario.

In altre parole, l'acquirente potrebbe essere chiamato a sostenere una serie di interventi integrativi o riparatori, volti a ricondurre il fabbricato alle caratteristiche distributive ed impiantistiche tipiche di un capannone pienamente e normalmente funzionante. Pertanto, in via prudenziale, **si introduce un abbattimento forfettario onnicomprensivo**, volto a coprire tutte le ipotizzate problematiche che potrebbero emergere a seguito del rilascio del bene.

ABBATTIMENTO CAUTELATIVO DEL VALORE

Per la quantificazione del ristoro si procede mediante una stima di massima. Attraverso l'utilizzo dell'applicativo CRESME, che fornisce costi di costruzione parametrizzati, si rileva che, per la realizzazione ex novo di un capannone analogo a quello oggetto di stima, l'incidenza dei costi risulta così ripartita:

- strutture: 40% del costo complessivo;
- componenti edilizi (tamponamenti, serramenti, pavimentazioni, divisori, ecc.): 50%;
- impianti: restante 10%.

Si assume che le strutture, per loro natura, siano inamovibili; si assume un abbattimento del 10% delle componenti edilizie (per la gran parte anch'esse inamovibili) e del 30% degli impianti. L'abbattimento complessivo si quantifica come segue:

$$(0,5 \times 0,1) + (0,1 \times 0,3) = 0,05 + 0,03 = 0,08 \text{ pari all'8\%}.$$

Tale percentuale, applicata al valore stimato di 788.000 €, determina un abbattimento di:

$$788.000 \times 0,08 = 63.000 \text{ €}$$

Infine, si integra tale importo a **70.000 €**, onde ricomprendere i vizi degli impianti idrico e di

condizionamento (ritenuti eccessivamente energivori) lamentati dal conduttore nei confronti della ditta esecutrice.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **788.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario onnicomprensivo di tutte le potenziali criticità derivanti dal rilascio del bene	-70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 718.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 718.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima per capitalizzazione del canone di locazione pattuito. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.090,00	0,00	718.000,00	718.000,00
				718.000,00 €	718.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 712.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **712.000,00**

data 13/02/2026

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI