

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. **2301/11**

G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO
Srl

29 MAR 2012

Il Consulente



PERIZIA TECNICA VALUTAZIONE IMMOBILI

ESPERTO NOMINATO

GEOM. MICHELE BERARDINI

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE N. 9503

ALBO GEOMETRI MILANO N. 8431

VIA CARLO TENCA 22 - 20124 MILANO

TEL. 026693402 FAX 026693421

EMAIL studiotecnico@gmb.fastwebnet.it

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore procedente:

Debitore esecutato: **Srl**

R.G.E. **2301/11** – G.E. Dr. **Simonetta Bruno**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca
civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo
dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con ordinanza del
G.E. in data 2/1/2012 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati
e prestava giuramento di rito in data 22/2/2012.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di
causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del
Dipartimento del Territorio di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza,
effettuava sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di pignoramento e
contestualmente svolgeva i dovuti esami di mercato, per poter redigere la
seguinte relazione.

Si è provveduto a spedire alla società proprietaria esecutata raccomandata a.r.
in data 23/3/2012 (qui allegata in copia), fissando come data di sopralluogo
nonché inizio operazioni il giorno lunedì 16/4/2012 ore 10,00 presso
l'immobile oggetto di causa sito in comune di Cassina de' Pecchi vicolo
Meucci n. 3, per rilevarne lo stato di fatto e le caratteristiche.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 11/5/2011

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 1/7/2011 ai n.ri 74631/43145

A favore.

1

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 – 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



Contro: Srl sede Cassina de' Pecchi

Intera proprietà in comune di Cassina de' Pecchi vicolo Meucci n. 3:
capannone ad uso laboratorio con area di pertinenza, censito al N.C.E.U. di
detto comune al Foglio 13 mappale 340 p. T/1 z.c. 1 cat. C/3 c. 4 mq. 562
rendita €. 1.277,09

INTESTAZIONE E PROVENIENZA

L'immobile pignorato risulta intestato a:

Srl sede Cassina de' Pecchi

intera proprietà

in base ai seguenti atti:

- compravendita in data 28/7/1999 notaio dr. Domenico Cambareri rep. 4360/1889, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano MI 2° il 4/8/1999 ai n.ri 83279/56835, con il quale la società
Snc sede Cassina de'
Pecchi acquistava dal signor
l'immobile in oggetto.
- atto trasformazione di società in data 20/4/2009 notaio dr. Emma La Monica rep. 64745/17195, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano MI 2° il 20/5/2009 ai n.ri 60854/36843, con il quale la società
Snc sede
Cassina de' Pecchi si trasformava in società
' Srl sede }
- atto costitutivo di società a responsabilità limitata con conferimento di azienda in data 12/5/2009 notaio dr. Emma La Monica rep. 64783/17226, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano MI 2° il 16/6/2009 ai n.ri 72528/43377, con il quale si è costituita la società



Srl sede Cassina de' Pecchi nella quale è conferita la società J Srl sede (atto annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale con formalità del 13/10/2011 ai n.ri 117292/20679).

Si rimanda ai suddetti atti e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto (vedi anche elenco atti pregiudizievoli allegato alla presente perizia).

CATASTO

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del comune di Cassina de' Pecchi con i seguenti dati:

- **Foglio 13 – mappale 340** – vicolo Meucci n. 3 – piano T/1 – z.c. 1 – categoria C/3 – classe 4 – mq. 562 – Rendita €. 1.277,09 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 23/7/1999 n. 324197 di protocollo)

Considerato quanto esposto al capitolo "Situazione urbanistica" i futuri aggiudicatari dovranno anche sistemare, con costi e spese a loro carico, la situazione catastale dell'immobile pignorato.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia.

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati

premesse

- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione

3

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 – 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



- che lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, stante che le molteplici Leggi che disciplinano in materia non sono di competenza dell'esperto nominato
- che alla Conservatoria dei RR.II. si è potuto solo apprendere quanto segue ai punti successivi
- che la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a €. 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso
- che ogni formalità potrebbe avere specificità tali da modificare tali importi e/o difficoltà a poterli preventivamente stabilire

tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL CAPANNONE

In comune di Cassina de' Pecchi vicolo Meucci n. 3.

Il capannone è posto in comune di Cassina de Pecchi, località sita ad est del comune di Milano lungo la Strada Statale n. 11 denominata Padana Superiore.

Il vicolo Meucci si trova nella periferia sud del paese in una zona a carattere prevalentemente produttiva, nei pressi della Strada Provinciale n. 103

4

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



denominata Cassanese, e delimita una parte del confine con il comune di Vignate.

Al civico 3 si trova il capannone ad uso laboratorio oggetto di stima con circostante area cortilizia recintata.

Tale capannone, edificato alla fine degli anni Novanta, si eleva per un piano fuori terra ed internamente una parte risulta soppalcata (zona in planimetria indicata come piano primo) raggiungibile tramite scala a chiocciola interna.

La struttura portante e le tamponature esterne nonché il solaio soppalco, sono elementi prefabbricati in c.a.; la copertura ha struttura in cls e soprastante manto in lastre di fibrocemento (non è dato sapere se del tipo Eternit, ma in ogni caso la successiva valutazione a corpo prudenziale tiene conto anche di questa ipotesi e di quanto può eventualmente comportare).

Nella parte alta delle pareti perimetrali risulta una finestratura con alcuni elementi apribili, mentre nella zona sotto il soppalco risultano delle finestre sia per la zona deposito che per i servizi.

Il piano terreno comprende la zona laboratorio oltre la parte sotto il soppalco destinata a magazzino/deposito e nella quale risulta il blocco servizi con locale spogliatoio e due bagni oltre antibagno. Sempre al piano terreno risulta internamente un piccolo vano contenente il generatore di aria calda per riscaldamento.

Al piano soppalcato si riscontra un locale ad uso ufficio oltre bagno con antibagno, mentre la rimanente parte è destinata a deposito. Nell'ufficio risulta un impianto di condizionamento con unità motore esterna e split interno.



La pavimentazione del capannone è in cemento mentre nella zona spogliatoio e servizi i pavimenti e parzialmente le pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'ufficio al piano soppalcato ha pavimento rivestito in materiale simil legno e presenta una controsoffittatura.

Il capannone dispone di due portoni con serramenti scorrevoli in lamiera, entrambe dotati di portina.

L'altezza massima è pari a m. 7,25 nella zona centrale mentre nelle zone laterali è di m. 6,55.

La zona sotto il soppalco ha un'altezza massima pari a m. 3,60 e minima sottotrave uguale a m. 3,15 mentre nel blocco servizi l'altezza è m. 2,75.

L'area cortilizia è accessibile dal vicolo tramite due accessi carrabili chiusi da cancelli scorrevoli automatizzati.

Esternamente si rileva la torre silos ovvero impianto recupero polveri e segatura di lavorazione, cabina impianto elettrico, oltre due tettoie una delle quali fissa e l'altra del tipo a struttura estensibile (queste ultime dovranno essere smantellate come indicato nel capitolo "Situazione urbanistica").

Il capannone, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in sufficienti condizioni pur necessitando di adeguate opere di manutenzione (vedi anche quanto detto al capitolo "Situazione urbanistica").

CONSISTENZE E SUPERFICI

In base alle misurazioni effettuate lo scrivente ha calcolato la superficie del suddetto immobile, che è risultata la seguente:

Capannone piano T (laboratorio, deposito e servizi)

- superficie commerciale circa mq. 480,00

6

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



Capannone piano 1 impalcato (deposito, ufficio e w.c.)

- superficie commerciale circa mq. 125,00

Area cortilizia di pertinenza (compreso zona silos)

- superficie circa mq. 680,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Il capannone risulta affittato alla società _____ Srl che nello stesso ha sede e svolge la propria attività (costruzione serramenti), in base a contratto di locazione commerciale stipulato con la società proprietaria esecutata in data 11/11/2009 della durata di anni 6+6 con inizio dal 11/11/2009, registrato all'Agencia delle Entrate di Gorgonzola il 3/12/2009 al n. 6314 serie 3 (qui allegato in copia).

La registrazione del suddetto contratto è stata verificata dallo scrivente presso l'Agencia delle Entrate, e si evidenzia che è avvenuta precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Lo scrivente come da quesito ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Cassina de' Pecchi si rileva che il capannone in oggetto risulta edificato in base ai seguenti atti:

- Concessione Edilizia prot. 8101 pratica n. 32/99 rilasciata dal Comune in data 3/5/1999 al proprietario
- D.I.A. presentata il 12/7/1999 prot. 14459 pratica n. 76/99 (in variante alla C.E. n. 32/99), presentata dall'allora proprietario



() per la quale il Comune ha risposto con atto di diniego e diffida a non eseguire le trasformazioni

- Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 2/8/1999 prot. 16302 pratica n. 61/99 (in variante alla C.E. n. 32/99), per la quale il Comune ha emesso avviso di rilascio in data 12/2/2001 (ma di fatto non ancora rilasciata). N.B. la richiesta di Concessione in sanatoria è stata presentata dal signor () in qualità di proprietario, nonostante lo stesso avesse già venduto poco prima l'immobile in oggetto alla società ()

() Snc sede Cassina de' Pecchi

- L'agibilità non è stata mai richiesta

Dall'esame di detta documentazione è risultato quanto segue:

- Per la Concessione Edilizia prot. 8101 pratica n. 32/99 rilasciata dal Comune in data 3/5/1999, non risulta ancora pagata la III° rata oneri concessori (in base a prospetto di rateizzazione concordato con il Comune) e pertanto il Comune con ultima comunicazione del 2001 ordinava al signor () di pagare l'importo complessivo (oneri, interessi per rateizzazione oltre sanzione 100%) pari a €. 19.460,55. Si evidenzia che tuttoggi tale importo non risulta ancora pagato ed il Comune nel 2003 ha iscritto a ruolo il signor

() quale debitore per il pagamento di una somma complessiva pari a €. 21.411,76 (n.d.r. oltre a queste notizie apprese in Comune, non è dato sapere quale sia l'attuale situazione e relativo importo totale dovuto a seguito dell'iscrizione a ruolo, e nemmeno quali eventuali atti siano stati eseguiti dall'ente incaricato alla riscossione



ovvero Equitalia nei confronti del soggetto debitore). Tale importo con eventuali interessi, dovuto in ogni caso per regolarizzare l'immobile pignorato, viene ritenuto a carico dei futuri aggiudicatari e quindi già dedotto nella successiva valutazione a corpo.

- Per la D.I.A. presentata il 12/7/1999 prot. 14459 pratica n. 76/99 la stessa risulta nulla stante il diniego da parte del Comune
- Per la Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 2/8/1999 prot. 16302 pratica n. 61/99, emessa ma non ancora rilasciata, si evidenzia che la stessa potrà esser rilasciata solo dopo aver ottemperato a quanto indicato nell'avviso di rilascio del 12/2/2001, pagando la sanzione pari a €. 516,46 oltre €. 150,00 per diritti di segreteria oltre bolli ed eventuali interessi. Tali importi, dovuti in ogni caso per regolarizzare l'immobile pignorato, vengono ritenuti a carico dei futuri aggiudicatari e quindi già dedotti nella successiva valutazione a corpo.

Poiché l'Agibilità non è mai stata richiesta, i futuri aggiudicatari dovranno pertanto presentare l'apposita domanda al Comune tenendo conto che l'ottenimento comporterà una serie di attività da svolgere e relative pratiche tecniche, nonché la possibilità di dover eseguire opere edilizie e/o impiantistiche, il tutto finalizzato al rilascio dell'Agibilità nel rispetto delle normative vigenti.

Non potendo specificare quanto necessario per l'ottenimento dell'Agibilità e relativi costi, costi che in ogni caso sono ritenuti a carico dei futuri aggiudicatari legati anche all'attività che svolgeranno nell'immobile, lo



scrivente ha quindi espresso valutazione a corpo dell'immobile prudenziale che tiene conto di tutto quanto sopraesposto.

Si evidenzia altresì che lo stato di fatto attuale oltretutto non è conforme allo stato di progetto riportato nella Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 2/8/1999 prot. 16302 pratica n. 61/99 (non ancora rilasciata), stante alcune modifiche realizzate senza permesso, quali:

- Eliminazione di una delle due scale a chiocciola di comunicazione tra piano terreno e piano soppalco.
- Formazione di locale interno al piano terreno, contenente il generatore di aria calda per riscaldamento
- Formazione di bagno con antibagno al piano primo soppalco, privo di areazione, ed altra parete divisoria
- Diversa posizione e dimensionamento di finestre/aperture

Oltre a quanto già detto i futuri aggiudicatari dovranno pertanto anche necessariamente presentare al Comune di Cassina de' Pecchi adeguata pratica edilizia in sanatoria, con eventuali opere in adeguamento alle normative vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi delle eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 8.000,00 / 10.000,00.

Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto anch'esso dedotto.

10

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



Per quanto riguarda invece la formazione di tettoia nel cortile e posa di tettoia con struttura estensibile sempre in cortile (copertura mobile), realizzate abusivamente, si ritiene che tali manufatti debbano essere smantellati in quanto non sanabili anche in funzione delle distanze dai confini (anche di questa situazione si è tenuto conto nella successiva valutazione a corpo).

SITUAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA / IMPIANTI

Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso alla proprietà senza però ricevere alcun documento.

Come da incarico ricevuto il sottoscritto, avvalendosi di esperto del settore ovvero di Certificatore Energetico (previo specifico incarico), ha acquisito l'Attestato di Certificazione Energetica per l'immobile in oggetto redatto e firmato dal Per. Ind. Mauro Canesi in funzione di propri specifici rilievi, e che qui si allega in originale per come dallo stesso ricevuto.

CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di



settore "Borsa Immobiliare", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del capannone nonché della zona in cui è collocato, il sottoscritto ha determinato il valore a corpo dell'immobile pignorato successivamente identificato.

IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE LIBERO

In comune di Cassina de' Pecchi vicolo Meucci n. 3:

intera proprietà capannone ad uso laboratorio artigianale con spogliatoio e due w.c. al piano terreno; locale ufficio, servizio e zona deposito al piano primo ovvero soppalcato, oltre area cortilizia di pertinenza, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

- **Foglio 13 – mappale 340** – vicolo Meucci n. 3 – piano T/1 – z.c. 1
– categoria C/3 – classe 4 – mq. 562 – Rendita €. 1.277,09

Coerenze in corpo capannone con area di pertinenza da nord in senso orario: vicolo Meucci, proprietà di terzi al mappale 50 del Foglio 13, roggia con aldilà proprietà di terzi nel comune di Vignate ai mappali 91 e 13 del Foglio 1 di detto comune, proprietà di terzi al mappale 103 del Foglio 13.

Valore di stima a corpo intera proprietà libera €. 530.000,00

(Euro cinquecentotrentamila/00)

VALUTAZIONE IMMOBILE OCCUPATO:

Considerato quanto descritto nel capitolo "Stato di occupazione", il sottoscritto come da quesito riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

Valore di stima libero = €. 530.000,00

dedotto 30 % = €. 371.000,00

12

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 – 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



Valore di stima a corpo intera proprietà occupata €. 371.000,00

(Euro trecentosettantunomila/00)

~~~~~

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

L'esperto

Milano, 29 MAG. 2012

Geom. Michele Berardini



Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U. (formato A3)
- n. 1 planimetria stato di fatto (formato A3)
- n. 7 tavole fotografiche per n. 14 fotografie
- originale Attestato di Certificazione Energetica
- copia pratiche edilizie e comunicazioni Comune
- copia compravendita 1999 e nota di trascrizione
- copia nota trascrizione trasformazione società del 2009
- copia conferimento in società del 2009 e nota di trascrizione
- copia annotamento e nota trascrizione domanda giudiziale del 2011
- copia contratto di locazione
- raccomandata a.r. alla società proprietaria
- elenco trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli + descrizione immobili