

Tribunale di Milano

Esecuzioni Immobiliari

N.R. 1065/2014 + 2153/2018 – (Udienza 13.06.19)

G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo

o o o o o

Supplemento di valutazione immobiliare nella procedura esecutiva promossa da:

~~BPER Banca S.p.A.~~ creditrice procedente - elettivamente domiciliata in Modena, Via San Carlo 8/20, e per essa ~~Bper Credit Management S.C.p.A.~~ con sede in Modena, Via San Carlo n 16, elettivamente domiciliata in Milano, 20122, Via Cerva 30, presso lo studio dell'avv. ~~Antonio Formaro~~;

contro:

~~Società IMMAR S.r.l. in liquidazione~~ - debitrice esecutata - in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, nonché liquidatore Sig. ~~Pravettoni Gaetano~~, con sede legale in ~~Pogliano Milanese, 20010, Via Arturo 27~~;

interventuti:

~~doBank S.p.a.~~ nella sua qualità di mandataria di ~~FINO 2 Securitisation s.r.l.~~ creditrice intervenuta – elettivamente domiciliata in 20122 Milano ,20122, via S. Barnaba 19, presso lo studio dell'avv. ~~Giuseppe Lucibello~~;

o o o o o

1.0) Premessa.

La ~~BPER Banca S.p.A.~~ attraverso il mandato conferito a ~~Bper Credit Management S.C.p.A.~~ mediante i titoli esecutivi e l'atto di precetto notificato in



data 04/10/2018, intimava alla società ~~IMMAR s.r.l. (ora IMMAR s.r.l. in liquidazione)~~ di pagare la somma di € 2.640.334,94 oltre interessi.

Successivamente, con atto di pignoramento immobiliare depositato in data 17/10/2018 presso il Tribunale di Milano, ~~la BPER Banca S.p.a.~~, ha sottoposto alla procedura di cui agli artt. 530,552 e 569 c.p.c. i beni immobili di proprietà del debitore esecutato, individuati catastalmente nel comune di Arluno al N.C.E.U. al foglio n°15 mappale n°52 subalterno n°701 graffato con i mappali 54 e 553, Via Adua n°29, Piano T-1, cat. D/7, R.C. € 38.912,00, e al N.C.T. al foglio 15 mappali 52, 54, 553, 923, 924.

La Banca ~~doBank s.p.a.~~ nella qualità di mandataria di ~~FINO 2 Securitisation S.r.l.~~, con ricorso per intervento ex artt. 449 c.p.c., chiedeva di partecipare alla divisione del ricavato della vendita giudiziale dei beni immobili di proprietà della ~~società IMMAR s.r.l.~~, per l'importo di € 727.747,93.

Il Giudice designato, con la riunione dell'originario fascicolo N.R. 1065/2014 con il successivo, recante il N.R. 2153/2018, ha assegnato al sottoscritto il seguente incarico:

“aggiornare la perizia in atti in relazione ai beni oggetto del pignoramento iscritto al n. 2153/2018”.

ooo

Il sottoscritto, già consulente nel procedimento esecutivo posto sotto il N.R. 1065/2014, depositava il proprio elaborato peritale il 26 maggio 2017.

Dato il tempo trascorso, il giorno 10 Maggio 2019, ha eseguito un ulteriore ispezione del bene, con l'assistenza dell'Ufficiale Giudiziario Sig. Emanuele Frisone.

oooo



2.0) Risposte sui vari punti del quesito.

2.1) Identificazione del bene e dati catastali.

Gli estremi dell'atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Milano del 25/10/2018 Rep.36880, depositato il 17/10/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 – all'art. Reg. Part. 103340 Reg. Gen. 157342 del 12/12/2018 a favore della ~~BPER Banca SPA contro IMMAR srl~~ ora in liquidazione, per la quota della piena proprietà di 1/1, identificano così il bene:

Catasto Fabbricati del Comune di Arluno:

Foglio 15, Particella 52, Subalterno 701 – graffato col Foglio 15 mappale 54 – graffato col Foglio 15 mappale 553, Via Adua n.29, Piano T-1, Categoria D/7, Rendita catastale € 38.912,00

Catasto Terreni nel comune di Arluno:

Foglio 15, mappale 52, Ente Urbano, are 34 ca 52

Foglio 15, mappale 54, Ente Urbano, are 56 ca 76

Foglio 15, mappale 553, Ente Urbano, are 50 ca 28

Foglio 15, mappale 923, Ente Urbano, are 18 ca 96

Foglio 15, mappale 924, Ente Urbano, are 01 ca 13

Come da visure e schede catastali l'identificazione del bene è la seguente:

Catasto Fabbricati del Comune di Arluno:

Foglio 15, Particella 52, Subalterno 701 – graffato col Foglio 15 mappale 54 – graffato col Foglio 15 mappale 553, Via Adua n.29, Piano T-1, Categoria D/7, Rendita catastale € 38.912,00

Catasto Terreni nel comune di Arluno:

Foglio 15, mappale 52, Ente Urbano, are 34 ca 52



Foglio 15, mappale 54, Ente Urbano, are 56 ca 76

Foglio 15, mappale 553, Ente Urbano, are 50 ca 28

Foglio 15, mappale 923, Ente Urbano, are 18 ca 96

Foglio 15, mappale 924, Ente Urbano, are 01 ca 13

attualmente intestato a:

~~IMMAR S.R.L.~~ con sede in ~~Arluno~~ - C.F./P.IVA ~~05527420961~~, proprietà per 1/1.

Le coerenze dell'unità immobiliare.

Si è accertata una incongruenza tra la scheda catastale presente in banca dati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (*che andrebbe aggiornata*) e la mappa catastale presente al Nuovo Catasto Terreni, in quanto nella scheda catastale presente all'urbano viene raffigurata graficamente anche l'area di cui ai mappali 923 e 924, ma non graffata alla stessa.

Pertanto si provvede a riportare le coerenze al Nuovo Catasto Terreni:

- a Nord mappali 865 e 864, ad Est mappale 55, a Sud mappali 489, 494, a Ovest mappali 461, 495, 1009, 1008, 1012, 1011, 1010, 914, 915 e 916.

Si dà atto che il pignoramento riguarda l'intero bene.

Secondo i dati rilevati dalle schede catastali, e dalla dichiarazione e certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Alberto Parisio del 21/12/2018, la consistenza immobiliare in oggetto, è pervenuta:

1 – Alla società ~~IMMAR s.r.l.~~, attraverso atto di conferimento in società a ministero Notaio Gallizia Francesco del 21/12/2006 Rep.46100, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 4264 Reg. Gen. 8162 del 17/01/2007, dalla società Forniture Impianti Tecnologici S.p.A., titolare della piena proprietà.

2 – Alla società ~~Forniture Impianti Tecnologici S.p.A.~~, sopra generalizzata,



all'epoca ~~Forniture Impianti Tecnologici e Costruzioni Metalliche s.r.l.~~, quanto in oggetto era pervenuto come segue:

quanto ai mappali 52 subalterno 1, 553, 52 subalterno 2, 53 e 554, per atto di fusione per incorporazione a ministero Notaio Gallizia Francesco del 08/03/1999 Rep. 39756, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 18209 Reg. Gen. 25738 del 24/03/1999, della società ~~Fabbrica Italiana Tubi Ferrotubi Costruzioni Metalliche S.p.A.~~; quanto al mappale 54 per atto di acquisto a ministero notaio Gallizia Francesco del 27/02/2001 Rep. 41818, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 16899 Reg. Gen. 24404 del 15/03/2001, dalla società ~~Costruzioni e Immobiliare Telecomunicazioni s.r.l.~~

Si segnala atto di trasformazione di società a ministero Notaio Gallizia Francesco del 08/03/1999 Rep. 39757, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 18210 Reg. Gen. 25739 del 24/03/1999, da ~~Forniture Impianti e Telecomunicazioni e Costruzioni Metalliche s.r.l. a S.p.A.~~

Si segnala atto di mutamento di denominazione a ministero Notaio Gallizia Francesco del 15/07/2004 Rep. 44436, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 48795 Reg. Gen. 93266 del 18/06/2007, da ~~Forniture Impianti Telecomunicazioni e Costruzioni Metalliche S.p.A. in Forniture Impianti Tecnologici S.p.A.~~

3 – Alla società Fabbrica ~~Italiana Tubi Ferrotubi Costruzioni Metalliche S.p.A.~~, sopra generalizzata, gli indicati mappali erano pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 15/01/1987, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part.



10418 Reg. Gen. 12883 del 02/02/1987.

4 – Alla società ~~Costruzioni e Immobiliare Telecomunicazioni s.r.l.~~ sopra generalizzata, il mappale 54, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Gallizia Francesco del 14/09/2000 Rep. 41289, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 59121 Reg. Gen. 87278 del 25/09/2000, dalla società ~~Trasporti Lucchini s.n.c. di Lucchini Otello e C.~~

5 – Alla società ~~Trasporti Lucchini s.n.c. di Lucchini Otello e C.~~ sopra generalizzata, il mappale 54, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Gavosto Franco del 09/02/1998 Rep. 38601, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 12052 Reg. Gen. 16300 del 06/03/1998 dalla Sig.ra ~~Colombini Maria Giuseppina.~~

6 – Alla Sig.ra ~~Colombini Maria Giuseppina~~, sopra generalizzata, il mappale 54, era pervenuto per successione in morte di ~~Colombini Luigi, nato ad Arluno (MI) il 23/10/1922 e deceduto in data 20/07/1992~~, titolare della piena proprietà, come da denuncia di successione n. 706, vol. 134/92 del 22/07/1993, trascritta a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 47347 Reg. Gen. 68329 del 18/09/1993, erede la figlia, e denuncia n.706, vol. 134/92 del 22/07/1993, trascritta a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 86616 Reg. Gen. 137920 del 24/09/2008, erede la figlia.

oooo

2.2) Descrizione sommaria del bene.

Fattori estrinseci

La città di Arluno è situata nella provincia di Milano, a circa 31Km di distanza



dal capoluogo. La zona di ubicazione dell'immobile è ben collegata con il capoluogo e con i principali paesi limitrofi, tramite servizio autobus, oppure tramite la viabilità statale, provinciale e tramite l'autostrada A/4 sita nelle immediate vicinanze.

L'immobile in questione è posto nella zona periferica della città, in una zona prevalentemente industriale / commerciale, sono presenti nelle vicinanze un supermercato e industrie di vario genere.

Fattori intrinseci

Il bene in questione è posto in Arluno al civico 29 di Via Adua. (foto da 1 a 49)

Questo è costituito da un'ampia area in cui sono presenti due corpi di fabbrica.

Il fabbricato principale al mappale 52 è costituito al piano terra da un'area ad officina e la restante area adibita ad uffici, spogliatoi; mentre la porzione al primo piano adibita ad uffici e servizi. (foto 2-25-26-27-28-38-39)

Il fabbricato secondario al mappale 54 è costituito da una tettoia aperta al piano terra ad uso deposito con struttura in ferro zincato e copertura ad arco con lastre in cemento-amianto (foto 43,44,45,46). L'area di pertinenza al fabbricato è interamente delimitata da recinzioni in lastre prefabbricate di cemento (foto 1), recinzioni con muretto in c.a. e maglie metalliche in cattivo stato manutentivo, cancelli carrai di accesso in ferro verniciato anch'essi in cattivo stato.

All'interno dell'area è presente un'antenna ripetitore TLC (foto 42), corredata di alcuni locali ove sono presenti gli apparati e il locale contatori.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione nello specifico risulta in stato di totale abbandono, con alcuni locali occupati abusivamente da senza tetto e extracomunitari.

(foto 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,21,22,23,24,35,36,37)



Le coperture dei fabbricati realizzate con onduline in cemento-amianto sono in cattivo stato di conservazione e necessitano di idoneo smaltimento. (foto 39,40,45,47,48,49)

I serramenti esterni in ferro e vetro del capannone sono in pessimo stato, con la quasi totalità dei vetri rotti. (foto 2,3,4,25,26,27,28,38,39,40)

La zona interna adibita a uffici e servizi è stata quasi totalmente demolita, e riempita con immondizia di vario genere.

(foto 8,9,10,11,13,14,16,17,18,20,21,22,23,24)

I pavimenti del capannone ad uso officina e del capannone ad uso tettoia deposito, sono in battuto di cemento liscio in stato di degrado. (foto 33,34)

All'interno del capannone ad uso officina è presente un carroponete attualmente non funzionante.

L'impianto elettrico interno ed esterno al capannone è ormai inesistente, in quanto sono stati sfilati tutti i fili in rame (foto 19), così come l'impianto di riscaldamento a cui sono state rimosse tutte le pompe di circolazione, la centrale termica di produzione e gli apparati di emissione. (foto 29,30,31)

I bagni interni sono privi di tutti gli elementi sanitari e occupati anch'essi da rifiuti di vario genere.

L'unità immobiliare presenta pareti interne e soffitti in parte intonacati a civile e tinteggiati in colori chiari, con molti segni di umidità e infiltrazione.

Il tutto si trova in pessime condizioni d'uso e manutenzione.

Il successivo sopralluogo, effettuato il 10 maggio 2019, ha accertato il progressivo stato di degrado dell'immobile (foto 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59,60,61,62,63)

o o o o o



2.3) Stato di possesso dell'immobile.

All'atto del sopralluogo l'immobile era parzialmente occupato, si presume in modo abusivo, da extracomunitari e senz'atetto.

In base alle ricerche effettuate, risulta in essere un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, tra la società ~~HYMAN S.R.L.~~ e la società ~~TOWERTEL S.P.A.~~ società soggetta a direzione e coordinamento di ~~DMI S.p.A.~~ avente per oggetto una porzione di area, gli spazi necessari per il passaggio dei cavi, i locali apparsi realizzati in muratura e il traliccio per l'installazione di impianti di segnali TLC in genere, il tutto come meglio evidenziati nella planimetria allegata al contratto (Allegato Sub A).

Il contratto stipulato in data 17/05/2007 decorre dal 18/05/2007 con durata di 9 (nove) anni, rinnovabile tacitamente per 6 (sei) anni, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il canone di locazione è stato determinato in € 20.000,00 (ventimila/00) annui oltre IVA. A partire dal secondo anno di locazione il canone potrà aggiornarsi in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT. Il canone è stato determinato tenendo conto della presenza sulla porzione di immobile di n°4 operatori di TLC (€ 20.000,00 = € 5.000,00x4).

Il canone di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, tramite il servizio telematico Entratel con il numero di protocollo 08020714232001378 del 07/02/2008.

o o o o o

2.4) Circa l'esistenza di vincoli e oneri.

Non essendo costituito alcun condominio, sull'immobile non vi sono spese e



oneri condominiali pregressi.

Secondo il Certificato Notarile redatto dal Notaio Dr. Alberto Parisio, Notaio in Bologna, stipulato in data 21/12/2018, e successive verifiche effettuate, l'immobile sopra descritto è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

1) verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 103340 Reg. Gen. 157342 del 12/12/2018, a favore ~~BPER BANCA SPA~~, con sede in Modena, Codice Fiscale: ~~01153230360~~.

Contro: ~~IMMAR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE~~, con sede a ~~Pogliano Milanese (MI)~~, codice fiscale: ~~05527420961~~.

Titolo: Atto di pignoramento del Tribunale di Milano del 25/10/2018 Rep. 36880.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

2) verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 31587 Reg. Gen. 45147 del 22/05/2014, a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL~~, con sede in ~~Modena~~, Codice Fiscale: ~~01153230360~~.

Contro: ~~IMMAR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE~~, con sede a ~~Arbino (MI)~~.

Titolo: Atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Milano del 03/04/2014 Rep. 6389.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.



Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 21733 Reg. Gen. 92514 del 14/06/2006 per la somma di € 2.700.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 1.500.000,00, durata di anni sette, a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL~~ con sede in Modena, cod. fiscale: ~~01153230360~~, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro ~~FORNITURE IMPIANTI TECNOLOGICI SPA~~ con sede ad ~~Arzano (MI)~~, titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 26/05/2006 Rep.45702

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

- 6) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 45088 Reg. Gen. 189254 del 28/12/2004 per la somma di € 2.324.056,05 a garanzia di mutuo fondiario di £ 1.291.142,25, durata di anni dieci, in rettifica di quella iscritta all'art. 4073 del 24/02/1999 (vedi sotto) a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL~~ con sede in Modena, cod. fiscale: ~~01153230360~~, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro: ~~FORNITURE IMPIANTI TECNOLOGICI SPA~~ con sede ad ~~Arzano (MI)~~, titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 24/12/2004 Rep.44883

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 52 subalterno 553 (graffati) mappale 52



subalterno 2, 52 subalterno 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni, a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26243 Reg. Gen. 119172 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali 864 e 865.

- 7) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 37757 Reg. Gen. 161316 del 10/11/2004 per la somma di € 1.301.400,01 a garanzia di mutuo fondiario di € 723.000,00, durata di anni cinque, in rettifica di quella iscritta all'art. 21350 del 24/07/2000 (vedi sotto) a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL~~ con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro: ~~FORNITURE IMPIANTI TELECOMUNICAZIONI COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.~~ con sede ~~ad Aviano (MI)~~, titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 05/07/2000 Rep.41197

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 553 (graffati), mappale 52 subalterno 2, 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26245 Reg. Gen. 119174 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali



864 e 865.

- 8) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 22218 Reg. Gen. 95910 del 01/07/2004 per la somma di € 1.350.000,00 a garanzia di apertura di credito di € 750.000,00, durata di anni uno, mesi sei, a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL~~ con sede in Modena, cod. fiscale: ~~01153230360~~, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro ~~FORNITURE IMPIANTI TELECOMUNICAZIONI COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.~~ con sede ad Arluno (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 11/06/2004 Rep.44352

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

- 9) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 6638 Reg. Gen. 26612 del 21/03/2001 per la somma di £ 2.160.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di £ 1.200.000.000,00, durata di anni otto, a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL~~ con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro ~~FORNITURE IMPIANTI TELECOMUNICAZIONI COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.~~ con sede ad Arluno (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio Gallizia Francesco del 05/07/2000 Rep.41819

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15



mappale 52 subalterno 1, 52 subalterno 553 (graffati), mappale 52 subalterno 2, 52 subalterno 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26246 Reg. Gen. 119175 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali 864 e 865.

- 10) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 21350 Reg. Gen. 73598 del 24/07/2000 per la somma di £ 2.519.861.788,00 a garanzia di mutuo fondiario di £ 1.399.923.210,00, durata di anni cinque, a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ATL~~ con sede in Modena, cod. fiscale: ~~05152200369~~, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro: ~~FORNITORE IMBRIANI TELECOMUNICAZIONI COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.~~ con sede ad ~~Arzano (MI)~~, titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio Gallizia Francesco del 05/07/2000 Rep.41197

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 52 subalterno 553 (graffati), mappale 52 subalterno 2, 52 subalterno 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26244 Reg. Gen. 119173 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali



864 e 865.

11) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 4073 Reg. Gen. 15613 del 24/02/1999 per la somma di £ 4.500.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di £ 2.500.000.000,00, durata di anni dieci, a favore ~~BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARI~~ con sede in Modena, cod. fiscale: ~~01153230360~~, che elegge domicilio in Modena, via San Carlo 8/20 contro ~~FABBRICA ITALIANA S.TUDI FERROTUDI COSTRUZIONI METALLICHE S.P.A.~~ con sede a Milano (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo Contratto di mutuo del Notaio Gallizia Francesco del 15/02/1999 Rep.39706

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 52 subalterno 553 (graffati), mappale 52 subalterno 2, 52 subalterno 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part.: 26242 Reg. Gen. 119171 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali

864 e 865.

o o o o o

2.5) Circa la regolarità edilizia/urbanistica.

Dopo aver provveduto a protocollare regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Arluno, si sono esaminate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, ottenendo copia dei seguenti



documenti riguardanti solo il fabbricato di cui al mappale 52:

- Concessione Edilizia n°53 del 1992, rilasciata in data 25/11/1993, alla società ~~PII FERROTUBI COSTRUZIONI METALLICHE SPA~~ riguardante l'ampliamento del capannone industriale esistente con formazione di nuovi uffici al piano terreno e primo e ristrutturazione interna uffici esistenti.
- Concessione Edilizia n°8/2001 – pratica n°49/2000, rilasciata in data 19/02/2001, alla società ~~PII~~ riguardante opere interne con cambio di destinazione d'uso e realizzazione servizi igienici.
- D.I.A. in variante del 17/04/2003 – protocollo n°5157, intestata alla società ~~PII FERROTUBI COSTRUZIONI METALLICHE SPA~~ riguardante variante alla c.e. n°8/2001.
- Permesso di Costruire n°19/2005 – pratica n°9/2005, rilasciata in data 22/07/2005, alla società ~~PII~~ riguardante variante alla C.E. n°8/2001 per opere interne, spostamento ed ampliamento servizi igienici, creazione parete divisoria zona uffici, realizzazione nuovo ingresso uffici, allaccio alla pubblica fognatura.
- Dichiarazione di Fine Lavori del 19/07/2006.
- Richiesta di Certificato di Agibilità riferita alla C.E. n°8/2001 e successive varianti in corso d'opera, presentata in data 19/07/2006 – protocollo 10737, attestata per silenzio assenso trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione.

Per quanto riguarda la tettoia aperta censita sul mappale 54, con riferimento



alla vigente normativa urbanistica (legge n°47/1985, art.40, e DPR n°380/2001 – Testo Unico sull'edilizia) la costruzione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al Foglio **15**, Particella **52**, Subalterno **701** – graffato col Foglio **15** mappale **54** – graffato col Foglio **15** mappale **553**, attualmente corrisponde al progetto, ma non si è trovata alcuna pratica edilizia di demolizione della palazzina uffici rappresentata nel permesso di costruire n°19/2005 sicuramente presente prima dell'ampliamento della linea ferroviaria. Si evidenziano inoltre le difformità catastali sopra riportate.

o o o o o

2.6) Circa la certificazione energetica.

Si precisa, che dal sopralluogo effettuato l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda sanitaria, e impianto elettrico.

Si è provveduto pertanto ad effettuare regolare visura, presso l'organismo regionale Cened, attestando che per l'immobile non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

o o o o o

2.7) Circa l'installazione di impianti.

Come già detto in precedenza, l'impianto elettrico interno ed esterno al capannone è ormai inesistente, in quanto sono stati sfilati tutti i fili in rame, così come l'impianto di riscaldamento a cui sono state rimosse tutte le pompe di circolazione, la centrale termica di produzione e gli apparati di emissione.

Si è provveduto con regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ad ottenere copia delle seguenti certificazioni:



- Dichiarazioni di conformità dell'impianto a regola d'arte, datata 08/09/2005 e redatta dal Sig. ~~Paolo Rossi~~ titolare dell'impresa ~~TERMOIDRONEICA ROSSI s.r.l.~~, esecutrice dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento e idrico sanitario.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, datata 14/10/2005 e redatta dal Sig. ~~Stefano Salvi~~, titolare dell'impresa ~~ELETTROTECNICO~~, esecutrice dell'impianto elettrico, illuminazione, impianto rete dati e fonia uffici.

Visto le attuali condizioni degli impianti, manomessi e praticamente distrutti, si ritengono le certificazioni sopra riportate prive di qualsiasi valore.

o o o o o

2.8) Circa il valore dell'immobile.

a) valore di mercato dell'immobile.

Visto lo stato e le condizioni ormai fatiscenti dell'immobile con copertura in pessime condizioni, serramenti esterni in ferro e vetro in pessimo stato con la quasi totalità di vetri rotti, l'area uffici e servizi quasi totalmente demolita, pavimenti in battuto di cemento in stato di degrado, impianti elettrici e di riscaldamento ormai inesistenti, bagni privi di apparecchi sanitari, il tutto ampiamente documentato nelle fotografie allegate alla perizia; si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sia dato dal valore commerciale dell'immobile in condizioni "normali", detratto di tutti i vizi, adeguamenti, oneri di regolarizzazione urbanistica, ecc.

CALCOLO SLP ESISTENTE

CAPANNONE E DEPOSITI - PIANO TERRA

$$(57,00 \times 6,80) + (22,45 \times 86,85) = \text{mq. } 2.337,38$$



UFFICI, SPOGLIATOI, SERVIZI – PIANO TERRA

(29,85x6,80) + (6,65x86,85) + (1,45x10,05) = mq. 795,10

LOCALI IMPIANTI – PIANO TERRA

(14,00x13,00) = mq. 182,00

UFFICI – PIANO PRIMO

(31,00x6,50) = mq. 201,50

TETTOIA – PIANO TERRA

(10,25x50,50) = mq. 517,62

TOTALE SLP REALIZZATA mq. 4.033,60

CALCOLO SLP RESIDUA SULL'AREA

Foglio 15 mappale 553 mq. 5.028,00

Foglio 15 mappale 52 mq. 3.452,00

Foglio 15 mappale 54 mq. 5.676,00

Foglio 15 mappale 923 mq. 1.896,00

Foglio 15 mappale 924 mq. 113,00

Superficie totale area = mq. 16.165,00

L'area oggetto di valutazione è azzonata nell'attuale PGT del comune di Arluno, approvato con Delibera C.C. n°13 del 08/04/2014, in Ambito Territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale.

SLP ammessa = mq. 16.165,00 x 1,00 mq/mq = mq. 16.165,00

mq. 16.165,00 – mq. 4.033,60 = mq. 12.131,40

oooo

In base alle indagini di mercato presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2018 – 2 Semestre, immobili simili, in



condizioni normali e in zone centrali e non periferiche, sono compravendute ai seguenti valori:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Capannoni tipici | NORMALE | 400 | 650 |
| Laboratori | NORMALE | 500 | 650 |

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|
| | | Min | Max |
| Uffici | OTTIMO | 1150 | 1500 |

Mentre in base alle indagini di mercato effettuate, il valore di mercato dell'area libera, risulta essere pari ad €/mq 110,00.

Con i dati ottenuti, si procede alla valutazione del compendio immobiliare come se fosse in condizioni normali, dopodiché verranno detratti i costi per la ristrutturazione dell'immobile, i costi per oneri professionali e comunali, i costi per opere di bonifica e smaltimento rifiuti, nonché i costi per gli adeguamenti catastali e comunali.

VALUTAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

(come se fosse in condizioni normali)

CAPANNONE E DEPOSITI - PIANO TERRA

mq. 2.337,38 x €/mq 500,00 = € 1.168.690,00

UFFICI, SPOGLIATOI, SERVIZI – PIANO TERRA

mq. 795,10 x €/mq 1.150,00 = € 914.365,00



LOCALI IMPIANTI – PIANO TERRA

mq. 182,00 x €/mq 500,00 = € 91.000,00

UFFICI – PIANO PRIMO

mq. 201,50 x €/mq 1.150,00 = € 231.725,00

TETTOIA – PIANO TERRA

mq. 517,62 x €/mq 150,00 = € 77.643,00

AREA LIBERA – PIANO TERRA

mq. 12.131,40 x €/mq 110,00 = € 1.334.454,00

TOTALE € 3.817.877,00

COSTI EDILI PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE ESISTENTE

CAPANNONE E DEPOSITI - PIANO TERRA

mq. 2.337,38 x €/mq 400,00 = € 934.952,00

UFFICI, SPOGLIATOI, SERVIZI – PIANO TERRA

mq. 795,10 x €/mq 1.000,00 = € 795.100,00

LOCALI IMPIANTI – PIANO TERRA

mq. 182,00 x €/mq 400,00 = € 72.800,00

UFFICI – PIANO PRIMO

mq. 201,50 x €/mq 1.000,00 = € 201.500,00

TETTOIA – PIANO TERRA

mq. 517,62 x €/mq 100,00 = € 51.762,00

TOTALE € 2.056.114,00



**COSTI PROFESSIONALI E COMUNALI PER LA RISTRUTTURAZIONE
DELL'IMMOBILE ESISTENTE**

PROGETTO, DIREZIONE LAVORI

€ 2.056.114,00 x 5% = € 102.805,70

DIRITTI COMUNALI, CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE E ONERI PER
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

circa € 50.000,00

TOTALE € 152.805,70

**COSTI PER OPERE DI BONIFICA AMIANTO, SMALTIMENTO RIFIUTI
ESISTENTI.**

SMALTIMENTO COPERTURE IN ETERNIT E NUOVA COPERTURA.

mq. 2.714,02 x €/mq 100,00 = € 271.402,00

SMALTIMENTO RIFIUTI DI VARIO GENERE.

Circa mq. 1.000,00 x €/mq 30,00 = € 30.000,00

TOTALE € 301.402,00

COSTI PER ADEGUAMENTI CATASTALI

PRATICA DI ADEGUAMENTO CATASTALE € 5.000,00

VALUTAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

(nelle condizioni attuali)

€ 3.817.877,00 - 2.056.114,00 - 152.805,70 - 301.402,00 - 5.000,00 =

€ 1.302.555,30

Che si arrotonda ad **€ 1.300.000,00.**

ooooo



L'intero comparto oggetto di valutazione è azionato nell'attuale PGT del comune di Arluno, approvato con Delibera C.C. n°13 del 08/04/2014, in Ambito Territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale.

Sull'area dell'immobile attualmente sussiste lo "stato di urbanizzazione insufficiente Su1", (aree di significativa estensione per le quali risultano non sufficienti o inesistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie al rilascio dei permessi di costruire) pertanto tutti gli interventi da attuarsi su tale area sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo, con aree da cedere a titolo gratuito al Comune oppure mediante opere a scomuto.

L'area dell'immobile è soggetta anche alle seguenti fasce di rispetto:

- Fascia di rispetto stradale Rs sulla quale non è possibile realizzare da parte dei proprietari del terreno, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri.

- Fascia di rispetto ferroviaria Rf sulla quale entro 30,00 m. dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve deroghe concesse.

Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2012 per gli *ambiti territoriali*, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai



fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

- Fascia di rispetto elettrodotti individuano i tracciati degli elettrodotti esistenti e la rispettiva *Fascia di Attenzione*, la cui ampiezza corrispondente alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) così stabilite:
 - per le linee da 132 KW, gestite da Terna S.p.A.: m 21,00 da ciascun lato della linea corrispondente alla proiezione a terra dell'asse dell'elettrodotto,
 - per la linea gestita da RFI S.p.A.: m 77,00 da ciascun lato della linea corrispondente alla proiezione a terra dell'asse dell'elettrodotto.

Per le aree incluse nelle *Fascie di Attenzione*, così come sopra definite, al fine del rilascio di Permessi di Costruire (o atti equipollenti), è fatto obbligo di accertare la sussistenza di eventuali obblighi di distanza dagli elettrodotti, secondo i disposti del DPCM 08/07/2003; tale obbligo compete al soggetto titolare della richiesta di Permesso di Costruire (o atto equipollente).

Per le aree inserite nell'ambito territoriale T4, il PGT stabilisce i seguenti indici e parametri:

- *Diritto edificatorio*: DE = 1,00 mq/mq.
- *Indice edificabilità fondiaria massima*: Ifmax = 1,10 mq/mq.
- *Superficie coperta*: Sc = 60%
- *Altezza massima degli edifici*: Hmax = 10,50 m.
- *Superficie filtrante*: Sfil = 15%

o o o o o



Si precisa che nella precedente esecuzione immobiliare N.R. 1065/2014, il sottoscritto era stato incaricato per la sola valutazione dell'unità immobiliare denunciata al catasto fabbricati del comune di Arluno al Foglio 15, Particella 52, Subalterno 701 – graffato col Foglio 15 mappale 54 – graffato col Foglio 15 mappale 553. -

Nella valutazione fatta a suo tempo, si erano pertanto ricomprese anche le aree di cui al foglio 15 mappale 52, 54, 553 e 923 (di fatto area di accesso all'immobile), tralasciando solo il mappale 924 in quanto non indicato nel precedente atto di pignoramento.

o o o o o

b) valore di vendita giudiziaria (FJV).

- Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00
- Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.300.000,00
- Ulteriore riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 260.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00



- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell' unità immobiliare al netto
delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**

€ 1.040.000,00

oooo

Ritiene lo scrivente di aver ben operato, restando disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Garbagnate Mil.se, 13 maggio 2019

Il Tecnico

Geom. Valentino Monaco



Valentino Monaco

Allegati:

- | | |
|--|-------|
| - descrizione del bene e identificazione catastale | A/bis |
| - elenco delle trascrizioni, pignoramenti ecc. | B/bis |
| - fotografie interne ed esterne del bene | C/bis |
| - visure e planimetrie catastali del bene | D/bis |
| <u>Per i seguenti allegati vedere relazione depositata il 26/05/2017</u> | |
| - copia contratto di locazione | E |



- copia delle comunicazioni per inizio operazioni F
- lettere di invio della relazione al debitore G
- copia pratiche comunali H
- copia estratto da PGT I
- copia certificati impianti L
- copia titolo di provenienza M

Depositati:

- copia della relazione in formato digitale
- specifica onorari e competenze per il presente elaborato.

geom. Monaco Valentino



Monaco



Tribunale di Milano

Esecuzioni Immobiliari

N.R. 1065/2014 (Udienza 21.09.17)

G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo

oooo

Valutazione immobiliare nella procedura esecutiva promossa da:

Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. – creditrice procedente –
codice fiscale 01153230360 – con sede in 41100 Modena, Via San Carlo 8/20,
elettivamente domiciliata in Milano (MI), Via Cerva n°30, e difesa dall'Avv.
Antonio Formaro;

contro:

 – debitrice esecutata – (C.F.
 in persona del legale rappresentante, 


interventuti:

doBank s.p.a. nella qualità di mandataria di **Unicredit S.p.A.** – creditrice
intervenuta – rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Lucibello con studio in
Milano, Via S. Barnaba n°39;

oooo

1.0) premessa.

La Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., attraverso i titoli esecutivi
e l'atto di precetto notificato in data 20/01/2014, intimava all'


oltre interessi.

Successivamente, con atto di pignoramento immobiliare depositato in data 09/04/2014 presso il Tribunale di Milano, la Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., ha sottoposto alla procedura di cui agli artt. 555 e ss. cpc i beni immobili di proprietà del debitore esecutato, individuati catastalmente nel comune di Arluno al N.C.E.U. al foglio n°15 mappale n°52 subalterno n°701 graffato con i mappali 54 e 553, Via Adua n°29, Piano T-1, cat. D/7, R.C. € 38.912,00.

La Banca doBank s.p.a. nella qualità di mandataria di Unicredit S.p.A., con ricorso per intervento ex artt. 449 e 564 c.p.c., chiedeva di partecipare alla divisione del ricavato della vendita giudiziale dei beni immobili di proprietà della società 

Il Giudice designato, nell'accogliere la richiesta di vendita forzata, dell'immobile di proprietà dell'esecutato, ha assegnato all'Esperto il seguente

incarico:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex Art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1 – ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2 – ad identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stessi riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa, non trascritti;
- 3 – a fornire una sommaria descrizione del bene;
- 4 – a riferire sullo stato di possesso dell'immobile verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5 – a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziarie, sequestri ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della

- casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- 6 – *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno apponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari;*
- 7 – *a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*
- Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi della legge n°47/85 e n°724/9 4 e sui relativi costi.*
- Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 e dell'Art. 46 del D.L. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare e del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero indichi che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*
- 8 – *a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n°192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva C.E. n° 2005/91 nonché della*

legge regionale n°24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

9 – ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato alla luce dei criteri richiamati dall'art.568 c.p.c.

Nel caso di tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota."

10 – Inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile*
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa,*
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato,*
- valore dell'immobile libero ed occupato,*
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.*

11 - Alleghi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.*
- b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.*
- c) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria.*

□□□□

27/02/2001 Rep. 41818, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 16899 Reg. Gen 24404 del 15/03/2001, dalla società

Si segnala atto di trasformazione di società a ministero Notaio Gallizia Francesco del 08/03/1999 Rep. 39757, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 18210 Reg. Gen. 25739 del 24/03/1999,

Si segnala atto di mutamento di denominazione a ministero Notaio Gallizia Francesco del 15/07/2004 Rep. 44436, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 48795 Reg. Gen. 93266 del 18/06/2007,

3 – Alla società sopra generalizzata, gli indicati mappali erano pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 15/01/1987, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 10418 Reg. Gen. 12883 del 02/02/1987.

4 – Alla società sopra generalizzata, il mappale 54, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Gallizia Francesco del 14/09/2000 Rep. 41289, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 59121 Reg. Gen. 87278 del 25/09/2000, dalla società

5 – Alla società sopra

2.0) Risposte sui vari punti del quesito.

2.1) Identificazione del bene e dati catastali.

Gli estremi dell'atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Milano del 03/04/2014 Rep.6389, depositato il 09/04/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 – il 22 maggio 2014 all'articolo Reg. Part. 31587 Reg. Gen. 45147 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Società Cooperativa, per la quota della piena proprietà di 1/1, identificano così il bene:

- *“in comune di Arluno (MI), Via Adua n.29, immobile catastalmente individuato al NCEU al foglio 15, particella 52, subalterno 701 graffato con i mappali 54 e 553, Via Adua n.29, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale €38.912,00”.*

Come da visure e schede catastali l'identificazione del bene è la seguente:

Foglio 15, Particella 52, Subalterno 701 – graffato col Foglio 15 mappale 54 – graffato col Foglio 15 mappale 553, Categoria D/7, Rendita catastale € 38.912,00 piano T-1.

attualmente intestato a:

 prietà per 1/1.

Le coerenze dell'unità immobiliare.

Si è accertata una incongruenza tra la scheda catastale presente in banca dati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (*che andrebbe aggiornata*) e la mappa catastale presente al Nuovo Catasto Terreni, in quanto nella scheda catastale presente all'urbano viene raffigurata graficamente anche l'area di cui al mappale 923, ma non graffata alla stessa.

Pertanto si provvede a riportare entrambe le coerenze:

- Al Nuovo Catasto Terreni, attualmente, le coerenze sono le seguenti: a Nord mappali 865, 864 e 924, ad Est mappale 55, a Sud mappali 489 e 923, a Ovest mappale 923 e 915.
- Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, attualmente, le coerenze sono le seguenti: a Nord mappali 865, 864, ad Est mappale 55, a Sud mappali 489 e 494, a Ovest mappali 494,461,495, Via Corbetta Arluno, mappali 267, 51 e 248.

Si dà atto che il pignoramento riguarda l'intero bene.

Secondo i dati rilevati dalle schede catastali, e dalla dichiarazione e certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Francesco Cesarini del 10/09/2014, la consistenza immobiliare in oggetto, è pervenuta:

1 – Alla società [redacted] attraverso atto di conferimento in società a ministero Notaio Gallizia Francesco del 21/12/2006 Rep.46100, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 4264 Reg. Gen. 8162 del 17/01/2007, dalla società [redacted] titolare della piena proprietà.

2 – Alla società [redacted] sopra generalizzata, all'epoca [redacted], quanto in oggetto era pervenuto come segue:

quanto ai mappali 52 subalterno 1, 553, 52 subalterno 2, 53 e 554, per atto di fusione per incorporazione a ministero Notaio Gallizia Francesco del 08/03/1999 Rep. 39756, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 18209 Reg. Gen. 25738 del 24/03/1999, della società [redacted] quanto al mappale 54 per atto di acquisto a ministero notaio Gallizia Francesco del

generalizzata, il mappale 54, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Gavosto Franco del 09/02/1998 Rep. 38601, trascritto a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 12052 Reg. Gen. 16300 del 06/03/1998

6 – ra generalizzata, il mappale 54, era pervenuto per successione in morte

are della piena proprietà, come da denuncia di successione n. 706, vol. 134 del 22/07/1993, trascritta a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 47347 Reg. Gen. 68329 del 18/09/1993, erede la figlia, e denuncia n.706, vol. 134/92 del 22/07/1993, trascritta a Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 all'articolo Reg. Part. 86616 Reg. Gen. 137920 del 24/09/2008, erede la figlia.

2.2) Descrizione sommaria del bene.

Fattori estrinseci

La città di Arluno è situata nella provincia di Milano, a circa 31Km di distanza dal capoluogo. La zona di ubicazione dell'immobile è ben collegata con il capoluogo e con i principali paesi limitrofi, tramite servizio autobus, oppure tramite la viabilità statale, provinciale e tramite l'autostrada A/4 sita nelle immediate vicinanze.

L'immobile in questione è posto nella periferia della città, in una zona prevalentemente industriale / commerciale; sono presenti nelle vicinanze un supermercato e industrie di vario genere.

Fattori intrinseci

Il bene in questione è posto in Arluno al civico 29 di Via Adua. (foto da 1 a 49)

deposito, sono in battuto di cemento liscio in stato di degrado. (foto 33,34)

All'interno del capannone ad uso officina è presente un carroponete attualmente non funzionante.

L'impianto elettrico interno ed esterno al capannone è ormai inesistente, in quanto sono stati asportati tutti i fili in rame (foto 19), così come l'impianto di riscaldamento a cui sono state rimosse tutte le pompe di circolazione, la centrale termica di produzione e gli apparati di emissione. (foto 29,30,31)

I bagni interni sono privi di tutti gli elementi sanitari e occupati anch'essi da rifiuti di vario genere.

L'unità immobiliare presenta pareti interne e soffitti in parte intonacati a civile e tinteggiati in colori chiari, con molti segni di umidità e infiltrazione.

Il tutto si trova in pesse condizioni d'uso e manutenzione.

□□□□

2.3) Stato di possesso dell'immobile.

Allo stato del sopralluogo l'immobile era parzialmente occupato in modo abusivo da extracomunitari e senzatetto.

In base alle ricerche effettuate, risulta in essere un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, tra

[redacted] società soggetta a direzione e coordinamento di DMT S.P.A. avente per oggetto una porzione di area, gli spazi necessari per il passaggio dei cavi, i locali apparati realizzati in muratura e il traliccio per l'installazione di impianti di segnali TLC in genere, il tutto come meglio evidenziati nella planimetria allegata al contratto (Allegato Sub A).

Il contratto stipulato in data 17/05/2007 decorre dal 18/05/2007 con durata di 9 (nove) anni, rinnovabile tacitamente per 6 (sei) anni, salvo disdetta di una delle

15/03/2007 Rep.46217

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

4) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano –

Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 21733 Reg. Gen. 92514 del 14/06/2006 per la somma di € 2.700.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 1.500.000,00, durata di anni sette, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro:

[redacted] titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 26/05/2006 Rep.45702

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

4) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano –

Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 45088 Reg. Gen. 189254 del 28/12/2004 per la somma [redacted] garanzia di mutuo fondiario di £ 1.291.142,25, durata di anni dieci, in rettifica di quella iscritta all'art. 4073 del 24/02/1999 (vedi sotto) a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro:

[redacted] sede ad Arluno (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del

24/12/2004 Rep.44883

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 52 subalterno 553 (graffati) mappale 52 subalterno 2, 52 subalterno 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni, a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26243 Reg. Gen. 119172 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali 864 e 865.

- 5) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 37757 Reg. Gen. 161316 del 10/11/2004 per la somma di € 1.301.400,01 a garanzia di mutuo fondiario di € 723.000,00, durata di anni cinque, in rettifica di quella iscritta all'art. 21350 del 24/07/2000 (vedi sotto) a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro: [redacted] con sede ad Arluno (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 05/07/2000 Rep.41197

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 553 (graffati), mappale 52 subalterno 2, 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni a

ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26245 Reg. Gen. 119174 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali 864 e 865.

- 6) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 22218 Reg. Gen. 95910 del 01/07/2004 per la somma di € 1.350.000,00 a garanzia di apertura di credito di € 750.000,00, durata di anni uno, mesi sei, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro [redacted] con sede ad Arluno (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Gallizia Francesco del 11/06/2004 Rep.44352

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

- 7) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 6638 Reg. Gen. 26612 del 21/03/2001 per la somma di £ 2.160.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di £ 1.200.000.000,00, durata di anni otto, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro [redacted] con sede ad Arluno (MI), titolare della piena proprietà.

ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26244 Reg. Gen. 119173 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali 864 e 865.

- 9) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 all'art. Reg. Part. 4073 Reg. Gen. 15613 del 24/02/1999 per la somma di £ 4.500.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di £ 2.500.000.000,00, durata di anni dieci, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. ARL con sede in Modena, cod. fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20 contro  con sede a Milano (MI), titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio Gallizia Francesco del 15/02/1999 Rep.39706

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 52 subalterno 1, 52 subalterno 553 (graffati), mappale 52 subalterno 2, 52 subalterno 53 (graffati) e mappale 554.

In calce a detta ipoteca risulta annotamento di restrizione beni a ministero Notaio Gallizia Francesco del 25/01/2005 Rep.44870, Reg. Part. 26242 Reg. Gen. 119171 del 29/07/2005, viene cancellata limitatamente ai beni distinti con il mappale 554 graffato con i mappali 864 e 865.

oooo

oooo

2.5) Circa la regolarità edilizia/urbanistica.

Dopo aver provveduto a protocollare regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Arluno, si sono esaminate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, ottenendo copia dei seguenti documenti riguardanti solo il fabbricato di cui al mappale 52:

- Concessione Edilizia n°53 del 1992, rilasciata in data 25/11/1993, alla società [redacted] riguardante l'ampliamento del capannone industriale esistente con formazione di nuovi uffici al piano terreno e primo e ristrutturazione interna uffici esistenti.
- Concessione Edilizia n°8/2001 – pratica n°49/2000, rilasciata in data 19/02/2001, alla società [redacted] riguardante opere interne con cambio di destinazione d'uso e realizzazione servizi igienici.
- D.I.A. in variante del 17/04/2003 – protocollo n° 157, intestata alla società [redacted] riguardante variante alla c.e. n°8/2001.
- Permesso di Costruire n°19/2005 – pratica n°9/2005, rilasciata in data 22/07/2005, alla società [redacted] riguardante variante alla C.E. n°8/2001 per opere interne, spostamento ed ampliamento servizi igienici, creazione parete divisoria zona uffici, realizzazione nuovo ingresso uffici, allaccio alla pubblica fognatura.
- Dichiarazione di Fine Lavori del 19/07/2006.
- Richiesta di Certificato di Agibilità riferita alla C.E. n°8/2001 e successive

varianti in corso d'opera, presentata in data 19/07/2006 – protocollo 10737, attestata per silenzio assenso trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione.

Per quanto riguarda la tettoia aperta, censita sul mappale 54, con riferimento alla vigente normativa urbanistica (legge n°47/1985, art.40, e DPR n°380/2001 – Testo Unico sull'edilizia) la costruzione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al Foglio 15, Particella 52, Subalterno 701 – graffato col Foglio 15 mappale 54 – graffato col Foglio 15 mappale 553, attualmente corrisponde al progetto, ma non si è trovata alcuna pratica edilizia di demolizione della palazzina uffici rappresentata nel permesso di costruire n°19/2005 sicuramente presente prima dell'ampliamento della linea ferroviaria. Si evidenziano inoltre le difformità catastali sopra riportate.

2.6) Circa la certificazione energetica.

Si precisa, che dal sopralluogo effettuato l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda sanitaria, e impianto elettrico.

Si è provveduto pertanto ad effettuare regolare visura, presso l'organismo regionale Cened, attestando che per l'immobile non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

2.7) Circa l'installazione di impianti.

Come già detto in precedenza, l'impianto elettrico interno ed esterno al capannone è ormai inesistente, in quanto sono stati asportati tutti i conduttori in

rame, così come l'impianto di riscaldamento a cui sono state rimosse tutte le pompe di ricircolo dell'acqua, la centrale termica di produzione e gli apparati di emissione.

Si è provveduto con regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ad ottenere copia delle seguenti certificazioni:

- Dichiarazioni di conformità dell'impianto a regola d'arte, datata 08/09/2005 e redatta dal Sig. [redacted] titolare dell'impresa [redacted], esecutrice dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento e idrico sanitario.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, datata 14/10/2005 e redatta dal Sig. [redacted] titolare dell'impresa [redacted] esecutrice dell'impianto elettrico, illuminazione, impianto rete dati e fonici uffici.

Visto le attuali condizioni degli impianti, manomessi e praticamente distrutti, si ritiene che le certificazioni, sopra riportate, siano prive di qualsiasi valore.

2.8) Circa il valore dell'immobile.

a) valore di mercato dell'immobile.

Viste le condizioni del fabbricato, che si trova in pessimo stato conservativo, si ritiene che il giusto valore di mercato dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, sia dato dal valore commerciale dell'area al netto del valore delle opere di demolizione, bonifica e smaltimento dei materiali di risulta presso le pubbliche discariche.

Si è provveduto al calcolo della superficie dell'intero lotto, oggetto di esecuzione, ottenendo i seguenti valori:

- Superficie area identificata nella scheda catastale di cui al Foglio **15**, Particella **52**, Subalterno **701** – graffato col Foglio **15** mappale **54** – graffato col Foglio **15** mappale **553** (compresa area di cui al CT mappale 923 in quanto raffigurata nella planimetria catastale).

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Foglio 15 mappale 553 | mq. 5.028,00 |
| Foglio 15 mappale 52 | mq. 3.452,00 |
| Foglio 15 mappale 54 | mq. 5.676,00 |
| Foglio 15 mappale 923 | <u>mq. 1.896,00</u> |
| Superficie totale area = | mq. 16.052,00 |

L'area oggetto di valutazione è azionata nell'attuale PGT del comune di Arluno, approvato con Delibera C.C. n°13 del 08/04/2014, in Ambito Territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale.

Sull'area attualmente sussiste lo "stato di urbanizzazione insufficiente Su1", (aree di significativa estensione per le quali risultano non sufficienti o inesistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie al rilascio dei permessi di costruire) pertanto tutti gli interventi da attuarsi su tale area sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo, con aree da cedere a titolo gratuito al Comune oppure mediante opere a scomputo.

L'area è soggetta anche alle seguenti fasce di rispetto:

- Fascia di rispetto stradale Rs sulla quale non è possibile realizzare da parte dei proprietari del terreno: costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in

tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n°612.

Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri.

- Fascia di rispetto ferroviaria Rf sulla quale entro 30,00 m. dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve deroghe concesse.

Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2012 per gli *ambiti territoriali*, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

- Fascia di rispetto elettrodotti individuano i tracciati degli elettrodotti esistenti e la rispettiva *Fascia di Attenzione*, la cui ampiezza corrispondente alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) così stabilite:

- per le linee da 132 KW, gestite da Terna S.p.A.: m 21,00 da ciascun lato della linea corrispondente alla proiezione a terra dell'asse dell'elettrodotto,

- per la linea gestita da RFI S.p.A.: m 77,00 da ciascun lato della linea corrispondente alla proiezione a terra dell'asse dell'elettrodotto.

Per le aree incluse nelle *Fasce di Attenzione*, così come sopra definite, al fine del rilascio di Permessi di Costruire (o atti equipollenti), è fatto obbligo di accertare la sussistenza di eventuali obblighi di distanza dagli elettrodotti, secondo i disposti del DPCM 08/07/2003; tale obbligo

competete al soggetto titolare della richiesta di Permesso di Costruire (o atto equipollente).

Per le aree inserite nell'ambito territoriale T4, il PGT stabilisce i seguenti indici e parametri:

- *Diritto edificatorio*: DE = 1,00 mq/mq.
- *Indice edificabilità fondiaria massima*: Ifmax = 1,10 mq/mq.
- *Superficie coperta*: Sc = 60%
- *Altezza massima degli edifici*: Hmax = 10,50 m.
- *Superficie filtrante*: Sfil = 15%

In base alle indagini di mercato effettuate, il valore di mercato dell'area libera, risulta essere il seguente:

mq. 16.052,00 x €/mq 110,00= € 1.765.720,00

Il costo delle opere di demolizione dei fabbricati esistenti e loro smaltimento alle PPDD, risulta il seguente:

Volume effettivo dei corpi di fabbrica esistenti = mc. 31.000,00

Coefficiente di compensazione trattandosi di volumi vuoti 40%

Volume compensato = mc. 31.000,00 x 40% = mc. 12.400,00

Verifica del volume mediante calcolo della slp

Slp esistente mq. 4.104,79 x h virtuale 3,00 = mc. 12.314,37

Costo delle opere di demolizione e loro smaltimento alle PPDD.

mc. 12.400,00 x €/mc. 30,00 = € - 372.000,00

Il costo delle opere di demolizione e smaltimento coperture

in cemento-amianto e loro bonifica, risulta il seguente:

Coperture mq. 2.714,02 x €/mq 20,00 = € - 54.280,40

Valore di mercato dell'u.i. oggetto di esecuzione € 1.339.439,60

Che si arrotonda ad €1.340.000,00.

b) valore di vendita giudiziaria (FJV).

- Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00
- Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.340.000,00
- Ulteriore riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 268.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'unità

immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova

€ 1.072.000,00

Ritiene lo scrivente di aver ben operato, restando disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Garbagnate Mil.se, 26 maggio 2017

Il Tecnico

Geom. Valentino Monaco



Allegati:

- descrizione del bene e identificazione catastale A
- elenco delle trascrizioni, pignoramenti ecc. B
- fotografie interne ed esterne del bene C
- visure e planimetrie catastali del bene D
- copia contratto di locazione E
- copia delle comunicazioni per inizio operazioni F
- lettere di invio della relazione al debitore G
- copia pratiche comunali H
- copia estratto da PGT I
- copia certificati impianti L
- copia titolo di provenienza M

Depositati:

- copia della relazione in formato digitale
- specifica onorari e competenze.

geom. Monaco Valentino