

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Carugate**

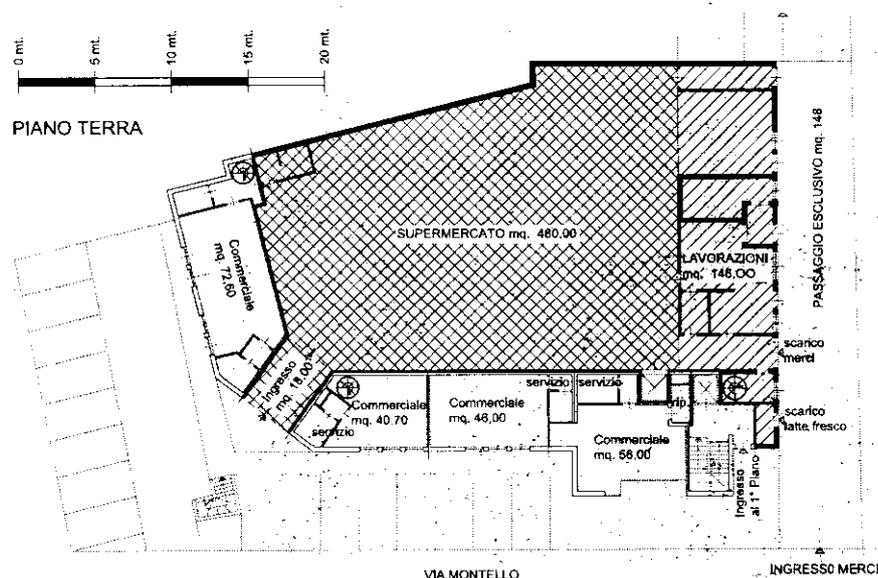
contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **97/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
19-12-2013

Giudice delle **DoH. SERGIO ROSSETTI**
esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 000 - SUPERMERCATO



Esperto alla stima: **Arch. Giovanni Maria Conte**

Codice fiscale: CNTGNN45D06L157K

Partita IVA: 03178370965

Studio in: Via Flavio Gioia 3 - 20063 Cernusco sul Naviglio

Tel./fax: 02.92119708

email: archiconfe@libero.it

Beni in Cambiagio (Milano)
Località/Frazione
Via Montello 7

Lotto: 000 - Lotto - SUPERMERCATO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Corpo SUPERMERCATO.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Cambiagio (Milano), Via Montello 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: No

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per **100/100**, indirizzo Via MONTELLO, piano **T-S1**, foglio **6**,

particella **1072**, subalterno **704**, categoria **D/8**, rendita € Euro **10.220,00**

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18.03.2006 n. 17482.

1/2006 in atti dal 18.03.2006 (protocollo n. MI01754469 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: da NORD in senso orario: Via XXV Aprile, Mapp. 204, Via MONTELLO, altra proprietà.

Tutto quanto sopra, salvo più complete precise ed aggiornate indicazioni e sempre salvo errore e come in fatto.

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE NON È INDICATO IL NUMERO CIVICO 7 (come Tale appare in Loco)

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 000 –

Formato al PIANO TERRA da mq.: 498,00 per SPAZIO VENDITA

146,00 per PREPARAZIONI / LOCALI TECNICI

148,00 per PASSAGGIO CARICO/SCARICO

PIANO SEMINTERRATO da mq.: 205,00 per PARCCHEGGIO 1/2

170,00 per SPAZIO DI MANOVRA

165,00 per LOCALI TECNICI

135,00 per RAMPA DI ACCESSO

Caratteristiche zona: di pregio

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Principali collegamenti pubblici: autostrada TORINO /TRIESTE 1,5 km. Casello CAVENAGO/CAMBIAGO, MM. linea 3 3,5 Km. Stazione GESSATE

Servizi offerti dalla zona: qualsiasi tipo di negozi al dettaglio (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Corpo SUPERMERCATO

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Cambiagio (Milano),
LIBERO.

Note: durante il primo parziale accesso ai beni pignorati il [REDACTED]
(detentore di alcune chiavi per l'accesso ai beni) consegna al CTU: SCRITTURA PRIVATA CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE. Contratto stipulato in data 20.08.2012 e registrato in data 22.10.2012. Pertanto dopo la trascrizione del pignoramento del 19.01.2012 (V.re allegato)

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva data di cancellazione 24/05/2017 a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo - Importo ipoteca: € 2.700.000,00 - Importo capitale: € 1.350.000,00 rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE Rep. 1219 in data 08/05/2002 ai nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data 24/05/2002 ai nn. 63948 14318

Note: 1) Annotazione n.29985 del 07.09.2006 (Restizione dei Beni)

2) Annotazione n. 31206 del 30.12.2008 (Modifica Atto Mutuo Fondiario)

per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia credito C.C. - Importo ipoteca: € 600.000,00 - Importo capitale: € 300.000,00

rogito Notaio GIORDANO GIUSEPPE rep.1220 in data 08/05/2002 ai nn.

Note: 1) Annotazione n. 29986 del 07.09.2006 (Restrizione dei Beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva data di cancellazione 24/12/2023 a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da Concessione da Garanzia a Mutuo - Importo ipoteca: € 774.000,00 - Importo capitale: € 387.000,00 rogito Notaio CAPROTTI ELENA Rep. 7417/3563 in data 22/12/2008 ai nn. iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data 24/12/2008 ai nn. **202038 38837**

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - Importo ipoteca: € 9.919,68 - Importo capitale: € 7.447,59 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Milano 2 in data 21/10/2012 ai nn. **120891 25846**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca di Credito **Cooperativo di Carugate** contro [REDACTED] derivante da notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza in data 06.12.2012
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Milano 2 in data 19/01/2012 ai nn. 6128 4168

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo SUPERMERCATO

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: **da definire**

Identificativo corpo: Corpo SUPERMERCATO
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Cambiagio (Milano).
Spese medie annue: **da definire**

Spese scadute: non presenti.

Millesimi di proprietà: da definire.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: da definire.

Certificato energetico: presente

Classe energetica: D) 36,97 (kWh/mc.a)

Note classe energetica: Vedere allegato

Avvertenze ulteriori: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietà: 100/100

[REDACTED] sede in [REDACTED] via [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

Eventuali comproprietari: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 del 10.12.2001 Prot. 6040/275 u.t./01 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED] via [REDACTED] - P.IVA: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Note tipo pratica: **CONVENZIONE EDILIZIA** con il Comune di CAMBIAGO per l'attuazione di un piano di Recupero nella zona D4 (Artigianato nel Centro

Urbano)

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso Commerciale e Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **18/06/2001** al n. di prot.

Rilascio in data **10/12/2001** al n. di prot. **6040/275** u.t./01

Abitabilità/agibilità in data **24/08/2005** al n. di prot. **6620/78** ut.05

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA Rilasciata dal Comune di Cambiagio in data 10.12.2001 n. 23

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 16.06.2003 n. 7892

successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE 11.03.2005 n. 3927

PROROGA alla CONCESSIONE EDILIZIA originaria n. 23/2001 concessa dal Comune in data 20.01.2005

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo SUPERMERCATO

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di recupero
Estremi delle convenzioni:	Approvato con deliberazione C.C. 39 del 29.09.1999
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo SUPERMERCATO**

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Corpo SUPERMERCATO**

IL COMPLESSO IMMOBILIARE sorge in una zona centrale del COMUNE DI CAMBIAGO (MI) ed è composto da:

al piano terra: **un SUPERMERCATO; 4 NEGOZI per la vendita al dettaglio;**

al piano Primo: **un UFFICIO; 4 ABITAZIONI RESIDENZIALI** con zona di pertinenza nel SOTTOTETTO al piano superiore;

al Piano Interrato: **18 BOX per auto; 5 locali DEPOSITO.**

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1467**

è posto al piano TERRA/INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di [REDACTED] ha un'altezza interna di circa PIANO TERRENO **M. 3,50** - PIANO INTERRATO **M. 2,50**

E' composto da n. QUATTRO piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. UNO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note:cancello carrabile sulla via Montello per accesso merci per il supermercato altro cancello nella via xxv Aprile per entrata/uscita al piano interrato (Box auto e Depositi)
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone - Note:serramenti in prolili di alluminio con vetro "Camera"
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: legno verniciato
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone - Note: Copertura a Terrazzo
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note:intonaco colorato colore ROSATO
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone - Note: Colorate
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: colori vari chiari
Plafoni	materiale: lastre di gesso condizioni: buone - Note:con corpi illuminanti continui
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone - Note: bussola ingresso al supermercato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone - Note:colore ROSATO
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio condizioni: buone - Note:per accesso al piano interrato
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: convettori condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

- Note: L'IMPIANTO è STATO REALIZZATO e
CERTIFICATO dalla DITTA [REDACTED] con
SEDE in [REDACTED]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Supermercato (Vendita)	sup lorda di pavimento	498,00	1,00	498,00
ZONE PREPARAZIONI/LOCALI TECNICI	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
PARCHEGGIO 1/2 - piano S1	sup lorda di pavimento	205,00	0,30	61,50
SPAZIO DI MANOVRA - Piano S1	sup lorda di pavimento	170,00	0,30	51,00
LOCALI TECNICI - Piano S1	sup lorda di pavimento	165,00	0,50	82,50
RAMPA DI ACCESSO - Piano S1	sup lorda di pavimento	135,00	0,30	40,50
CARICO/SCARICO - Piano Terra	sup lorda di pavimento	148,00	0,30	44,40
		1.467,00		923,90

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare

ELEMENTI DI AGGIUSTAGGIO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Cambiagio;

Osservatorio del mercato immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

1800/m

Conoscenze personali nel settore.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo	SUPERMERCATO	923,90	1.467,00	1.663.020,00	1.663.020,00
				1.663.020,00	1.663.020,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 249.453,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.413.567,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.201.532,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.413.500,00

Allegati

- alleg. a) Elenco Trascrizioni
- alleg. b) Identificazione del Bene
- alleg. c) Documentazione Fotografica
- alleg. d) Scheda Catastale
- alleg. e) Visura Catastale Immobiliare
- alleg. f) Ispezione Ipotecaria
- alleg. g) Certificazione Notarile
- alleg. h) Contratto di Locazione
- alleg. i) Planimetrie con Calcolo delle Aree
- alleg. l) Conformità Impianti
- alleg.m) Concessione Edilizia e Agibilità
- alleg.n) Certificazione Energetica

Data generazione:
06-03-2014 09:03:04

L'Esperto alla stima
Arch. Giovanni Maria Conte



