

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. IIIa – R.G.E. N. 1023/2003

Giudice Dott. BICHI

Il sottoscritto Arch. Massimo Brambilla nato a Milano il 21.03.1946, residente in via Castelvetro 20 Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 2422 e all'Albo degli Esperti al n. 9595, ha ricevuto incarico e prestato giuramento di rito il giorno 7 maggio 2009 di provvedere alla stima del valore dell'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di BASIANO (MI) viale delle Industrie 6.

Con la presente relazione il sottoscritto attesta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Basiano al foglio 2 mappale 206 categoria D/2 Alberghi e Pensioni rendita € 11.878,51.

Gli ingressi pedonale e carroia posti sulla stradina retrostante non espongono il numero civico. Per il Comune di Basiano l'immobile in oggetto è al numero civico 4/C del viale delle Industrie.

I confini dell'immobile, con riferimento all'allegato estratto di mappa, sono:

a nord: mappali 93,209,207;

a est: mappale 181;

a sud: viale delle Industrie;

a ovest: mappali 145 e 93.

L'immobile è composto dal terreno di mq. 4315,00 con entrostante fabbricato costituito da:

- piano interrato a cui si accede dal cortile con rampa e dal piano terreno con scala interna, adibito a magazzino, depositi e servizi igienici, a lato della rampa il locale caldaia;
- piano terreno a cui si accede dal cortile, adibito a salone da pranzo, bar, cucina e servizi annessi, segreteria, direzione e servizi annessi;
- piano primo a cui si accede con scala dal piano terreno, adibito a



residenza per anziani con 11 camere e relativi servizi igienici, locali infermeria, bagno assistito, deposito e terrazzo coperto adibito a locale soggiorno - TV;

- piano secondo sottotetto a cui si accede con scala dal piano primo, adibito a residenza per anziani con 6 camere e relativi servizi igienici, balconi.

Le rampe scala, da piano terreno a primo e da primo a secondo sottotetto, sono dotate di montascale.

La superficie esterna scoperta sistemata a cortile e verde ha una superficie di mq. 3.705 circa e la superficie coperta è di mq. 610 circa.

Anno di costruzione : 1978.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto giudiziario del 24.07.2003 richiedente SANPAOLO IMI S.p.A. trascritto all'Agenzia del Territorio Milano 2 il 17.09.2003 reg.gen. 134500 reg.part. 81625 per € 1.592.816,98 oltre interessi dal 06.06.03 come dovuti.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Compravendita notaio Giuliana Raja di Milano in data 25.03.1991 rep. n. 137953 registrato a Milano in data 29.03.1991 al n. 4560 serie IV e trascritto il 26.03.91 ai numeri 27951-21699. (richiesto all'Archivio Notarile)

Parte venditrice : "

Parte acquirente: "

Prezzo convenuto di £. 790.000.000 pagato come segue:

£. 740.030.040 mediante accollo passivo dell'intero residuo mutuo Banca Nazionale del Lavoro (per £. 589.050.000) nonché n. 18 rimanenti effetti



cambiari (per £. 150.980.040);

£. 49.969.960 già pagato prima della compravendita.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il giorno 26 maggio 2009 il sottoscritto si è recato a Basiano per visionare il bene che non ha ingressi da viale delle Industrie ma dalla stradina retrostante.

Come risulta dalle foto allegate, l'immobile si sviluppa su quattro livelli; nelle planimetrie il sottoscritto ha evidenziato in colore rosso le modifiche apportate al piano interrato, terreno, primo con l'indicazione dell'uso.

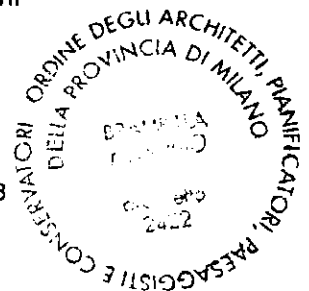
Per le modifiche suddette non risultano espletate le pratiche di variazione presso gli uffici del Comune e del Catasto.

Dette modifiche non costituiscono contrasti con le norme urbanistiche ed i regolamenti edilizi comunali; con la presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 33 Legge Regionale 12/05, che prevede una sanzione amministrativa di € 516,00, le suddette opere possono essere sanate.

Oltre alle planimetrie, il Comune di Basiano ha rilasciato:

- concessione edilizia n. 31/77;
- concessione edilizia in variante n. 20/79;
- concessione edilizia in variante n. 47/81;
- dichiarazione di abitabilità del 23.10.1986;
- concessione edilizia n. 21/87;
- concessione edilizia n. 73/88;
- dichiarazione di abitabilità del 12.10.1988;
- certificato di destinazione urbanistica in data 13.05.2009.

Detta documentazione (allegati g) ultratrentennale attesta le concessioni



edilizie ed i certificati di abitabilità per attività alberghiera.

Di conseguenza l'attività attualmente svolta, così come definita dal debitore "di casa vacanze – ricovero anziani" non risulta autorizzata dal Comune ed è in contrasto con la destinazione urbanistica così come certificata dal Comune di Basiano il 13.05.2009 che prevede "attività economiche non produttive (terziarie, ricettive, commerciali ed espositive)".

Per l'immobile in oggetto la proprietà non ha fornito la certificazione energetica di cui alla Legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e nemmeno la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37.

Finiture esterne:

Come si rileva dalle fotografie i prospetti sono rivestiti con intonaco resino plastico bianco, le finestre hanno davanzali in botticino, il tetto è a falde con tegole a canale in cotto, lattoneria in lamiera e pvc per i pluviali, le finestre sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica.

Cancelli in ferro e recinzione in rete metallica; marciapiedi e cortile pavimentati in cemento bocciardato, ghiaino ed autobloccanti.

Finiture interne:

Il piano interrato ha pavimento in battuto di cemento, pareti e plafoni intonacati al rustico, portone e serramenti in ferro.

Il piano terreno ha pavimenti in ceramica con rivestimenti in ceramica nelle pareti cucina e servizi igienici; le porte sono in legno verniciato; la scala al piano primo è in granito.

Il primo piano e secondo sottotetto hanno pavimenti in ceramica, i



rivestimenti dei bagni sono in ceramica anch'essi e le porte sono in legno verniciato.

Lavabi, vasche, docce, bidet e wc sono in ceramica con rubinetteria cromata.

In generale le pareti ed i plafoni sono rifiniti a gesso o al civile e tinteggiati.

Pavimenti, rivestimenti e le altre finiture interne necessitano di rifacimenti.

Dotazione impianti:

L'immobile è riscaldato con impianto a termosifoni, il combustibile è il GPL fornito da Liquigas in serbatoio ubicato all'esterno.

Pur essendo presente anello antincendio con attacco autopompa, rete distribuzione idranti ed estintori, da una verifica presso gli Uffici del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, non risultano pratiche di Nulla Osta - CPI rilasciate alla

Impianti luce, acqua, fognatura, telefono, sono collegati alle reti comunali.

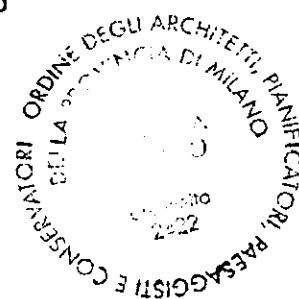
Lo stato di conservazione generale, a circa 30 anni dalla data di costruzione, necessita del rifacimento completo e adeguamento di tutti gli impianti alle normative attualmente in vigore.

Cenni sul Comune di Basiano:

Comune di 3.414 abitanti con superficie di Kmq. 4,45 ubicato a circa 30 Km. da Milano ad est nell'ambito Martesana - Adda come meglio evidenziato nell'allegata mappa della Provincia di Milano. (allegato h)

Il comune è ben collegato al Capoluogo di Regione oltre che dall'Autostrada A4 (a metà circa tra i caselli di Cavenago e Trezzo) anche da strada statale, provinciale e intercomunale; da metropolitana linea 2 a Gessate e coincidenza con autobus ATM e locali.

Il viale delle Industrie su cui si affaccia l'immobile è una strada ad alto



scorrimento che serve la zona dove prevalgono insediamenti con attività economiche nei settori terziario, ricettivo, commerciale ed espositivo.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

L'immobile la cui costruzione risale al 1978 con varianti negli anni successivi è composto da:

- magazzini depositi al piano interrato in totale di mq. 520 circa;
- sala pranzo, bar, cucina, direzione, segreteria e servizi al piano terreno in totale di mq. 590 circa;
- camere con servizi igienici, locali infermeria, Tv, terrazzi al piano primo e secondo in totale mq. 740 circa.

Il valore di mercato stimato corrisponde al prezzo più attendibile per immobili ubicati nella zona con epoca di costruzione, caratteristiche costruttive, tipologiche e di conservazione simili a quelle del bene in oggetto.

Il prezzo è stato calcolato dopo aver interpellato agenzie immobiliari in zona e verificata la rispondenza con la pubblicazione edita dalla Camera di Commercio di Milano – Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 34/2° semestre 2008 che è di fondamentale riferimento per la sua caratteristica pubblica. (allegato I) 2 fogli)

In data 16.03.1999 viene stipulato contratto di locazione novennale scadente il 16.03.2008 tra la _____ e l'Istituto per la _____

_____ (all. f1).

Il pignoramento dell'immobile è datato 24 luglio 2003.

In data 20.01.2005 viene stipulato contratto di locazione novennale scadente il 20.01.1014 tra la _____ e l' _____

----- (all. f2).



Il secondo contratto di locazione è stato stipulato successivamente alla data del pignoramento.

Il valore sotto riportato va inteso per immobile libero da vincoli, formalità ed oneri gravanti.

Per la cancellazione del pignoramento gli oneri ammontano ad € 268,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca gli oneri ammontano allo 0,5% dell'importo oltre ad € 35,00 tassa fissa ed € 155,00 per bollo.

VALORE DI MERCATO LIBERO

• Depositi e magazzino al piano interrato			
Mq. 520 x €/mq 600,00	=	€	312.000,00
• Sala pranzo, cucina, servizi, direzione, al piano terreno			
mq. 590 x €/mq 1350	=	€	796.500,00
• Camere con servizi igienici, sala TV al primo e secondo piano			
mq. 740x€/mq 1400,00	=	€	1.036.000,00
• Terreno mq. 3.705x €/mq 25,00	=	€	<u>92.625,00</u>
		<u>Valore di mercato libero</u>	<u>€ 2.237.125,00</u>

VALORE DI MERCATO OCCUPATO

Il sottoscritto, per stimare il valore, tenuto conto di quanto sopra riportato ritiene di calcolare una percentuale dell'8,05% sul valore di mercato libero.

€ 2.237.125,00 x 8,05% = € 180.000,00 corrispondenti a 3 annualità del canone di locazione.

Pertanto si ottiene: € 2.237.125,00 - € 180.000,00 =

Valore di mercato occupato € 2.057.125,00

pagina 7 di 8



Allegati

- a) - Elenco trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie,
 - a1 - certificato ipotecario n. 2778 del 8.10.2003 (4 fogli),
 - a2 - nota trascrizione ipotecaria n. 34004 del 21.4.'92 (4 fogli),
 - a3 - nota trascrizione per trasferimento sede sociale (1 foglio),
 - a4 - nota trascr. pignoramento n.134500 del 17.9.'03 (2 fogli),
 - a5 - ispezione ipotecaria del 12.6.'09 (1 foglio),
 - a6 - certificato ipotecario n. 243 del 31.01.2005 (10 fogli),
 - a7 - certificato ipotecario n. 2776 del 08.10.2003 (7 fogli),
 - a8 - certificato ipotecario n. 2777 del 08.10.2003 (6 fogli);

- b) - descrizione del bene con identificazione catastale (1 foglio) ,
 - b1 - visure catastali del 07.08.2009 (4 fogli),
 - b2 - atto di provenienza (10 pagine),
 - b3 - coerenze (1 foglio);

- c) - n. 23 fotografie esterne e interne del bene;
n. 3 planimetrie con punti di scatto delle foto;

- d) - avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali (2 fogli);

- e) - atto di pignoramento immobiliare n. 1023 del 24.07.2003 SANPAOLO IMI S.p.A. (5 fogli) rinotificato urgente il 27.8.2003 (9 fogli);

- f) - contratti di locazione:
 - f1 - del 16.03.'99 (6 fogli),
 - f2 - del 30.01.'05 (5 fogli);

- g) - documentazione rilasciata dal Comune di Basiano (8 fogli);

- h) - mappa della Provincia di Milano (1 foglio);

- i) - rilevazione Prezzi Immobili Camera Commercio (2 fogli);

- l) - documenti ricevuti per raccomandata da il
15.09.2009 (26 fogli):
 - l1 - lettera accompagnamento datata 03.09.2009 (2 fogli);
 - l2 - procura ad negotia (3 fogli);
 - l3 - verbale trasferimento sede sociale da Basiano a Palermo (8 fogli);
 - l4 - contratto d'affitto del 28.05.2008 (7 fogli);
 - l5 - documenti per estintori, libretto centrale (6 fogli).



**ELENCO TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DELLE ISCRIZIONI
IPOTECARIE**

- a1 - Certificato ipotecario n. 2778 del 08.10.2003 Ufficio del Territorio di Milano 2 (4 fogli);
- a2 - nota per iscrizione ipotecaria Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 21.04.1992 Registro Generale 34004 Registro Particolare 7407 per ipoteca volontaria su mutuo fondiario. Ipoteca a favore di Istituto Bancario Sanpaolo di Torino spa con sede in Torino contro la Società "
- a3 - nota di trascrizione Agenzia del Territorio di Milano 2 del 29.04.2003 Registro Generale 67570 Registro Particolare 42511. Atto notarile pubblico 08.04.2003 Repertorio 179418/16019 Atto tra vivi Codice 148 trasferimento sede sociale comune di Basiano catasto urbano foglio 2 particella 206 nat. D2 mq. 610 viale delle Industrie snc.
a favore:
contro :
(1 foglio);
- a4 - nota di trascrizione Agenzia del Territorio Milano 2 17.09.2003 registro generale 134500 registro particolare 81625 Atto Giudiziario 24.07.2003 repertorio 9968 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobile codice 726 richiedente Sanpaolo Imi S.p.a.
comune di Basiano cat. T-U foglio 2 particella 206 viale delle Industrie snc
a favore Sanpaolo Imi S.p.A. contro

(2 fogli);
- a5 - ispezione ipotecaria del 12.06.2009 (1 foglio);
- a6 - certificato ipotecario precedente proprietà n. 243 del 31.01.2005 (10 fogli);
- a7 - certificato ipotecario precedente proprietà n. 2776 del 08.10.2003 (7 fogli);
- a8 - certificato ipotecario precedente proprietà n. 2777 del 08.10.2003 (6 fogli).

