
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **003 - BANCA MONTE DEI PASCHI DI
SIENA SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2122/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2015 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Giuliana Rocco**
Codice fiscale: **RCCGLN74A51H163H**
Partita IVA:
Studio in: **Via Emilio Morosini 27 - 20135 Milano**
Telefono:
Fax:
Email: **giulianarb@gmail.com**
Pec: **giuliana.roccaro@ingpec.eu**



Beni in **Cormano (Milano)**
Località/Frazione **cormano**
via fabio filzi 15

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: No → la visura dell'immobile riporta in capo all'esecutato il diritto di piena proprietà anziché quello di proprietà superficaria
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: cormano, via fabio filzi 15

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il diritto di superficie erroneamente non viene riportato in visura

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 32, subalterno 507, indirizzo via fabio



filzi, piano T, sezione censuaria Cormano, categoria C/3, classe 5, consistenza 258, rendita € 732,85

Derivante da: convenzione per la concessione di diritto di superficie in piano di insediamenti produttivi N° 51297/7410 di Rep. Notaio Dr. Malberti Claudio

Millesimi di proprietà di parti comuni: 42,43

Confini: Area libera da tre lati e capannone N° 6 da un lato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza al piano secondo per parte di fabbricato di soppalco in struttura di acciaio definibile "mobile" non assentita nel documento di convenzione che regola il contratto di cessione dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato assentito

Descrizione delle opere da sanare: smantellamento soppalco semovibile al piano secondo con eliminazione locale "lavorazione residui metallo"

spese catastali nulle in quanto lo stato assentito catastalmente è quello che va ripristinato: €0,00

Non si dichiara la conformità catastale: La presenza di una struttura di soppalco mobile al piano secondo, non assentita non risulta sanabile, secondo indicazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Cormano, quindi va smantellata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Capannone artigianale in area destinata a tale uso da convenzione comunale del 1988; zona semicentrale di Cormano mista, vicina a strade di comunicazione provinciale ma anche limitrofa al centro abitato

Caratteristiche zona: semicentrale mista

Area urbanistica: mista, artigianale e residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (lavorante familiare del proprietario)

Note: attualmente il capannone è sede di attività artigianale svolta da familiare della ██████████ ed è da ritenersi libero al decreto di trasferimento previa cessione/chiusura/trasferimento dell'attività in esso svolta (argenteria) e conseguente smantellamento degli impianti ivi presenti per lo svolgimento della stessa.

N.B.: Andrà verificato in tale momento se è necessario attuare operazioni di ripulitura/bonifica a seguito della esistenza al suo interno di impianti di lavorazione di metalli (argento).

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:*

Verificare per un possibile nuovo insediamento di attività produttiva artigianale quanto previsto dalla convenzione che regola l'assegnazione del Lotto in oggetto (P.I.P. secondo delibere comunali del 1988)

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **Banca Popolare di Milano** contro [REDACTED] derivante da mutuo - Importo ipoteca: L. 100.000.000 - Importo capitale: L. 50.000.000
rogito Notaio Santa Picciolo ai nn. 31905 iscritto/trascritto a milano 2 ai nn. 75406 17658

Note: **risulta non rinnovata o cancellata**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **Banca Antoniana Popolare Veneta spa** contro [REDACTED] (debitori non datori Marchetti Andrea e Marchetti Guido) derivante da mutuo - Importo ipoteca: € 170.000 - Importo capitale: € 85.000
rogito notaio Todisco Sergio ai nn. 159876/33741 iscritto/trascritto a milano 2 ai nn. 176775 37975

Note: i costi di cancellazione variano in percentuale dell'importo dell'ipoteca con alcune spese fisse + bolli

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di - **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** contro [REDACTED] [REDACTED] registrato milano in data 28/05/2013 al n° 10293 trascritto a milano 2 in data 09/07/2013 ai nn. 64748/44322

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nuova visura ipocatastale su immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2000 circa

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Euro 9870 al consuntivo gestione 2013/2014; manca il consuntivo gestione 2014/2015 in chiusura il 30/04/2015.

Millesimi di proprietà: 42,43

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accesso all'immobile ai soggetti diversamente abili è consentito agevolmente nel vano ufficio, unico locale destinato eventualmente al ricevimento di persone (si potrebbe accedere anche all'ingresso del laboratorio, ma non si potrebbe procedere al suo interno per la presenza di macchinari, scaffalature ed altro).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'eventuale acquirente, come indicato nella convenzione urbanistica, dovrà verificare con il Comune se dispone dei requisiti definiti per l'accesso alla stessa come assegnatario del Lotto

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato



Note Indice di prestazione energetica: non è possibile eseguire lo sviluppo dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il contatore per la fornitura del gas metano è sigillato e l'impianto non produce pertanto riscaldamento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori per il criterio di calcolo del valore dell'immobile in diritto di superficie:

L'area urbana su cui insiste il capannone produttivo è di proprietà comunale e, per quanto appurato presso i competenti Uffici:

a) essa è concessa in uso per un periodo di novanta anni ad iniziare dal 1989;

b) la sua proprietà non è riscattabile sino allo spirare della convenzione.

Dovendo ricavare il valore dell'immobile in esame in solo diritto di superficie, sarebbe stato necessario acquisire il valore dell'area urbanizzata da parte della Amm.ne Comunale. Pur tuttavia ciò non è stato possibile, in quanto detta Amm.ne, a cui è stato formalmente richiesto il dato, non è in grado di fornirlo.

Per altro, non è possibile neppure ricorrere ad un preciso principio d'estimo [V area = V immobile - (V fabbricato + C intervento) riferiti alla destinazione per cui è stato concesso il diritto di superficie] poichè resta comunque sconosciuto il valore dell'immobile produttivo alla data di assegnazione.

Si è quindi richiesto ed ottenuto apposito colloquio con un Funzionario dell'Amm.ne Comunale in base al quale, tenuto conto anche della specifica conoscenza del mercato locale, ivi compresi i dati in possesso della Pubblica Amm.ne, può essere ritenuta congrua una proporzione di valore tra l'immobile staggito e la relativa area di sedime, rispettivamente del 60% e del 40%; mentre dette proporzioni, in regime di libero mercato possono considerarsi corrispondenti a 70% e a 30%.

In base a quanto precede, nonchè in relazione ad ogni altro elemento ricavato in sede d'indagine immobiliare, si è ritenuto congruo ricavare il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, tramite una media ponderata tra i predetti valori percentuali così determinando il valore di sedime dell'immobile produttivo pari al 35% dell'intero valore commerciale (100%).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Claudio Malberti in data 27/09/1989 ai nn. 51297/7410 trascritto a Milano 2 in data 23/10/1989 ai nn. 82895 60757

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: consorzio unione artigiani cormanesi

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione per esecuzione lavori edili

Per lavori: parziale demolizione e recupero immobili ex SIAI LERICI siti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/07/1988 al n. di prot. 9807

Rilascio in data 20/07/1988 al n. di prot. 10545 Prtica Edilizia 6078

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2002 al n. di prot. 5414

NOTE: tra le due pratiche è stata presentata richiesta di sanatoria



Intestazione: consorzio unione artigiani cormanesi
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
 Per lavori: realizzazione di soppalchi destinati a depositi ed uffici
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 03/04/1992 al n. di prot. 3992
 Rilascio in data 21/01/1993 al n. di prot. 3992/10989 Pratica Edilizia N° 6078 San.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: esistenza di ulteriore piano soppalcato realizzato con struttura di metallo (mobile) non assentita dalla sanatoria, con conseguente creazione di superficie utile maggiore di quella prevista specificatamente dalla sanatoria concessa.

Regolarizzabili mediante: smantellamento soppalco metallico e relativi locali creati

Descrizione delle opere da sanare: struttura di metallo che realizza soppalco mobile oltre il secondo piano su cui è stata creata una zona di sgombero oltre che una zona di recupero dei residui metallici prodotti dalla lavorazione artigianale

oneri di ripristino dello stato assentito dal punto di vista edilizio: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: non è possibile regolarizzare dal punto di vista edilizio l'abuso se non con lo smantellamento delle opere create in quanto non previsto dalla convenzione che regola l'uso del capannone artigianale nè dalla sanatoria che prevede una determinata superficie qui ulteriormente ampliata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Adottato:	P.I.P.
In forza della delibera:	Delibere: Giunta Municipale 20/07/1988 N° 638 e 14/09/1988 N° 710 e Consiglio Comunale 26/09/1988 N° 104 e 4/11/1988 N° 126 e Giunta Municipale del 17/05/1989 N° 434 ratificata dal Consiglio comunale i
Norme tecniche di attuazione:	Piano degli Insediamenti Produttivi di Via f. Filzi 15 Cormano
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per la concessione del diritto di superficie in piano di insediamenti produttivi
Estremi delle convenzioni:	N° 51297 di rep, N° 7410 di raccolta in data 27/09/1989 Notaio Claudio Malberti
Obblighi derivanti:	ristrutturazione e manutenzione a propria cura e spese dell'edificio acquistato in diritto di superficie; mantenimento della destinazione produttiva dell'immobile salvo le modifiche d'uso in conformità alle



	norme urbanistiche; limitazione alla disponibilità del bene entro 10 anni; possibilità di locazione/cessione del bene dopo 10 anni al prezzo di locazione/ cessione determinato secondo le regole indicate nella convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	destinazione produttiva
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	condizioni determinate nella convenzione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :**Laboratori per arti e mestieri [C3]**di cui al punto **A**

Capannone artigianale inserito all'interno di un complesso di capannoni numerati. Il capannone al numero 19/S è composto da due piani fuori terra, piano terra e primo piano soppalcato in parte di superficie. Si compone al piano terra di un vano ad uso ufficio all'ingresso del capannone, con retro costituito da laboratorio a tutta altezza, in parte soppalcato, con vano adibito a servizi igienici. Sono presenti inoltre due depositi, nello specifico costituiti da due caveau per deposito materiali di valore (l'attività artigianale in esso svolta è creazione di argenteria). Al piano primo soppalcato è presente invece l'area di lavorazione con annesso locale smaltimento rifiuti. Nello stato attuale dei luoghi è presente un ulteriore terzo livello realizzato attraverso struttura mobile in cui si trovano un locale di sgombero materiali e un locale con vasche di recupero/lavaggio materiale. Tale ulteriore terzo livello non è assentito dal punto di vista edilizio.



1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di [REDACTED] - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **295**

è posto al piano T- 1

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 19/S, ha un'altezza interna di circa mt 7,20 al colmo

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni sia al suo esterno che al suo interno. Non sembra richiedere particolari interventi se non un' ordinaria manutenzione per ripristino stato muri, servizi igienici e ambienti dedicati allo svolgimento delle attività artigianali in esso svolte.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: laminati condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: le condizioni apparenti risentono del fatto che i locali di laboratorio sono adibiti a lavorazioni di metalli con creazione di polveri e residui vari
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti - Note: nrel locale ufficio e nel caveau ad esso adiacente
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: presente una uscita di emergenza
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 250V-380V condizioni: da normalizzare - Note: assente la certificazione di impianto
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: da normalizzare - Note: contatore sigillato



Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **sufficienti**

Ventilazione tipologia: **per estrazione** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone ad uso artigianale con laboratorio per lavorazione	sup lorda di pavimento	295,00	1,00	295,00
<ul style="list-style-type: none"> Nella superficie reale indicata è stata considerata solo la parte assentita dal punto di vista edilizio e catastale, senza computare la superficie relativa al soppalco mobile realizzato abusivamente e da sanare col smantellamento dello stesso 				
		295,00		295,00

Accessori:

A.1 Depositoposto al piano 2 FT composto da 2 locali - Sviluppa una superficie s.p.p. complessiva di 43,8 - Destinazione urbanistica: non assentito

Valore a corpo: € 0

Note: questo ulteriore piano di soppalco non è assentito dal punto di vista edilizio quindi non presente in planimetria catastale e realizzato con struttura di metallo definita mobile, secondo indicazione dell'ufficio tecnico del Comune di Cormanò non è sanabile e va smantellato quindi non verrà computato nella stima se non in relazione ai costi da sostenere per lo smantellamento

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione generalmente sufficiente, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle compravendite avvenute aventi per oggetto immobili simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di milano



2, Uffici del registro di milano 9, Ufficio tecnico del Comune di
Cormano

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
immobiliare.it ; osservatorio mercato immobiliare OMI;borsino
immobiliare ; borsa immobiliare OSMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 850

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Deposito s.p.p.	295,00	295,00	138.539,38	0,00
				138.539,38	0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.448,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 9.870,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 278,00
Decurtazione per diritto di superficie	€ -87.762,50
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.391,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 123.391,00

Data generazione:
12-04-201500:04:23

L'Esperto alla stima
Ing. Giuliana Roccaro

