

Esecuzione Forzata n. 1196/2016
ITALFONDIARIO S.P.A.
contro



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ITALFONDIARIO S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **1196/2016**

Giudice: Dott.ssa CATAUDELLA FRANCESCA

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in Assago (MI) - via Aldo Moro n. 23 - 20090

Telefono 02/45709801 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Giudice: Dott.ssa CATAUDELLA
Perito: Arch. FRANCO ANGELICO

**Beni immobili siti in PIEVE EMANUELE (MI)
VIA NILDE JOTTI - EDIFICIO B
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **Laboratorio** sito in Pieve Emanuele (MI), Via Nilde Jotti - Edificio B, piano: 1°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, da: **ampio locale uso laboratorio, disimpegno, antibagno e servizio**. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. **51,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI), alla data del 02/11/2016, come segue:

Intestazione:

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 11, particella 254, subalterno 5, categoria C/3, classe 6, consistenza 47 mq., superficie catastale totale: mq. 51, Rendita Catastale Euro 109,23, Via Strada Provinciale 28 Vigentina s.n.c., piano: 1, Edificio: B.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, corsello di manovra scoperto, altra unità immobiliare, prospetto su sottostante cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte integrante di un complesso a destinazione produttiva - artigianale ubicato nel Comune di Pieve Emanuele, con accesso dalla Via privata Nilde Jotti, nella zona industriale posta a sud dell'abitato cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe:

Le aree limitrofe a contorno del complesso produttivo in questione sono caratterizzate prevalentemente da aree libere ad est/sud e parte ad ovest, altresì, si rileva la presenza di aree lottizzate con una destinazione residenziale poste a nord e in parte ad ovest.

Servizi offerti dalla zona:

Si descrive che tutte le attività commerciali e i servizi primari si rilevano nella cittadina di Pieve Emanuele.

Collegamenti pubblici e privati:

L'immobile è distante dal centro cittadino di Pieve Emanuele circa 3,5 km e raggiungibile da fuori Milano mediante l'innesto di Opera della Tangenziale di Milano, distante circa 8 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

3. STATO DI POSSESSO:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 Via Ugo Bassi, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 04/11/2016



dall'Ufficio preposto, l'esperto dapprima attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria NON risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

Successivamente, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2016, **l'esperto attesta che in data sopralluogo i beni immobili oggetto della procedura risultano occupati dalla proprietaria.**

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:
Nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

L'esperto si riporta integralmente all'atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata in capo all'esecutata, meglio indicato nei suoi estremi *infra* al Capitolo 6°, in particolare:

Patti e Servitù:

Punto 3: la parte acquirente prende atto che ai sensi dell'art. 1062 c.c. risultano costituite od esistenti tutte le servitù indicate nell'atto dalla lettera a) alla lettera h).

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/12/2007, ai nn. R.G./R.P. 193372/50932, capitale in Euro 60.500,00, per un totale in Euro 90.750,00, durata anni 5, a favore di: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., contro:

gravante, fra gli altri, sui beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà per la quota intera di

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/01/2010, ai nn. R.G./R.P. 1027/296, capitale in Euro 50.000,00, per un totale in Euro 75.000,00, durata anni 15, a favore di: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., contro: gravante, fra gli altri, sui beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva di proprietà per la quota intera di

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/05/2016, ai nn. R.G./R.P. 55108/35010, a favore di: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., contro: per il diritto di proprietà per la quota intera;

Sezione D della nota: il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 57.590,75 oltre interessi e spese. L'immobile pignorato risulta censito al NCEU fg. 11 mapp. 254 sub. 5 cat. C/3 mq. 47 piano 1.

OSSERVAZIONI:

Si fa presente che l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, alla Sezione B - Immobili, riportano la categoria A/3

anziché la corretta categoria C/3, nonché il piano terra T anziché il corretto piano 1°, peraltro si veda quanto indicato nella Sezione D della nota sopra riportata.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Conforme

4.3.2. Conformità catastale: Conforme

Descrizione:

Per quanto concerne la conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto della procedura, in riferimento alla comparazione dello stato di fatto con la planimetria catastale acquisita e le planimetrie acquisite presso il Comune di Pieve Emanuele, in seguito all'accesso agli atti di fabbrica e alle ulteriori pratiche edilizie presenti, effettuato in data 18/11/2016, l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato e comparato con le planimetrie catastale e Comunali, lo stato di fatto è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ONERI CONDOMINIALI:

Dalle indagini effettuate, dalla comunicazione via mail ricevuta in data 16/12/2016 dalla nuova Amministrazione Condominiale, l'esperto attesta che la proprietaria ha una situazione debitoria complessiva pari ad Euro 40,40, alla data della comunicazione.

L'esperto espone inoltre che le spese di gestione ordinarie annue ammontano indicativamente e complessivamente a Euro 105,40.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Con atto di compravendita del 20/11/2007, Notaio Aquaro Alfredo, nn. rep. 122262/38474, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/12/2007, ai nn. R.G./R.P. 193371/102238, la Società TOSCANA ROZZANO 4 S.R.L. ha venduto alla Signora [REDACTED] coniugata in regime di separazione di beni, i beni immobili oggetto della procedura e di stima, per la piena proprietà per la quota intera.

La copia dell'atto di compravendita è in allegato al presente elaborato peritale, per richiesta e rilascio copia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 03/11/2016, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dallo Studio Notarile Dott. Enrico Siracusano in Messina in data 21/06/2016, agli atti del fascicolo della procedura in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, mediante richiesta di accesso agli atti di fabbrica e



successive modifiche protocollata in data 03/11/2016, e successivo accesso agli atti ed estrazione di copia, effettuato in data 18/11/2016, si attesta **che la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967**, in seguito ai seguenti provvedimenti autorizzativi/abilitativi rilasciati dal Comune di Pieve Emanuele (MI):

ATTI DI FABBRICA:

Premesso che l'intero complesso immobiliare a destinazione produttiva-artigianale, costituito da 6 corpi di fabbrica denominati con le lettere dalla A alla F, è stato realizzato in esecuzione del Piano di Lottizzazione denominato "PL SP", approvato con D.C.C. n. 140 del 29/09/2004, Convenzione Urbanistica del 14/12/2005 n. 1143/40, il corpo di fabbrica "B", ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, è stato costruito in forza di:

- **D.I.A., ex art. 22 comma 3 D.P.R. n. 380/2001, prot. n. 38941 del 20/12/2004**, per le seguenti opere: realizzazione di strutture prefabbricate da adibire a capannone con attività generica - Unità d'intervento "B";
- **D.I.A. - VARIANTE in corso d'opera, prot. n. 8651 del 21/03/2007**;
- **Comunicazione di ultimazione dei lavori, prot. n. 12677 del 30/04/2007**;
- **Domanda per ottenere l'autorizzazione di agibilità, prot. n. 15052 del 18/05/2007.**

Descrizione Laboratorio di cui al punto A

A. Piena proprietà di **Laboratorio** sito in Pieve Emanuele (MI), Via Nilde Jotti - Edificio B, piano: 1°;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, da: **ampio locale uso laboratorio, disimpegno, antibagno e servizio.**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. **51,00.**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI), alla data del 02/11/2016, come segue:

Intestazione:

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

folio 11, particella 254, subalterno 5, categoria C/3, classe 6, consistenza 47 mq., superficie catastale totale: mq. 51, Rendita Catastale Euro 109,23, Via Strada Provinciale 28 Vigentina s.n.c., piano: 1, Edificio: B.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, corsello di manovra scoperto, altra unità immobiliare, prospetto su sottostante cortile.

L'edificio è stato costruito alla metà degli anni 2000.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di circa 560 cm.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Piano primo | | | | | |
| Laboratorio | 51,00 | 1 | 51,00 | SUD/EST | DISCRETE |
| Totale | 51,00 | | | | |
| Totale | | | 51,00 | | |

Caratteristiche descrittive (tutte le voci si riferiscono limitatamente: a corpo unico):

| | |
|--|---|
| Fondazioni (struttura): | materiale: struttura in c.a. |
| Strutture verticali : | materiale: struttura in c.a. |
| Travi (struttura): | materiale: struttura in c.a. |
| Solai (struttura): | tipologia: solaio prefabbricato in c.a. |
| Muratura (struttura): | tipologia: blocchetti in cls, e materiali diversi rivestimento esterno – intonaco plastico. Condizioni: sufficientemente conservata (buone). |
| Copertura (struttura) | tipologia: struttura in c.a. e copertura impermeabilizzata |
| Infissi interni (componente edilizia): | tipologia: ante a battente in legno, in parte con vetro centrale: Condizioni: discrete |
| Infissi esterni (componente edilizia): | retrostante, tipologia: finestre antibagno e servizio; lastre verticali di U-glass fisso ed orizzontali apribili - Condizioni: buone |
| Plafoni(componente edilizia): | materiale: pannelli in c.a. al rustico, lo stato dei plafoni è buono. |
| Pareti (interne): | materiale: blocchetti in cls +tinteggiatura di colore bianco Lo stato delle pareti è buono |
| Rivestimento (componente edilizia): | ubicazione: antibagno e bagno, materiale: ceramica condizioni discrete |
| Pavimenti : (componente edilizia): | ubicazione: locale laboratorio materiale: cemento liscio (condizioni buone), |
| Portone di ingresso (componente edilizia): | ingresso laboratorio, tipologia: serranda principale di accesso in lamiera zincata avvolgibile ed elettrica; impennata in alluminio/pvc ad ante a battente in alluminio di colore bianco - Condizioni: buone |
| Antenna collettiva (componente edilizia): | tipologia: non rilevata |
| Antifurto (componente edilizia): | Non rilevato |
| Gas (impianto): | Alimentazione gas non rilevato; rilevato boiler elettrico locale bagno; condizioni: funzionante |



| | |
|--|---|
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, Certificazioni: contestualmente all'accesso agli atti Comunali, l'esperto ha acquisito copia della dichiarazione di conformità ex art. 9 Legge n. 46/1990 dell'impianto – Capannone Blocco B PT + 1°P predisposizione impianto elettrico messa a terra, allegata al presente elaborato peritale; inoltre, l'Amministrazione Condominiale ha trasmesso all'esperto copia della dichiarazione di conformità ex art. 9 Legge n. 46/1990 dell'impianto – illuminazione corselli capannoni, allegata al presente elaborato peritale |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: non rilevato |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: non rilevato |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni : buone 1° Bagno con due apparecchi Certificazioni: contestualmente all'accesso agli atti Comunali, l'esperto ha acquisito copia della dichiarazione di conformità ex art. 9 Legge n. 46/1990 dell'impianto idrico sanitario – 1° piano Blocco B, allegata al presente elaborato peritale |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: non rilevato |
| <i>Scala interna edificio (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente |
| <i>Certificazione energetica:</i> | Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, dalle indagini effettuate dall'esperto presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si attesta che l'unità immobiliare oggetto della procedura non è fornita di attestato di prestazione energetica. Il CTU si renderà disponibile in caso di futura alienazione del bene e su incarico del Giudice, sotto il vincolo del già prestato giuramento, ad integrare successivamente la propria relazione con la documentazione della certificazione energetica, avvalendosi, se richiesto, della collaborazione di un ausiliario tecnico specializzato. |
| <i>Ascensore (impianto)</i> | Non presente |
| <i>Condizionamento (componente edilizia)</i> | tipologia: non presente |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1. Criterio di stima:

PREMESSA:

Tenendo conto delle caratteristiche peculiari del complesso immobiliare a destinazione produttiva - artigianale, l'esperto definisce dapprima complessivamente il bene immobile una buona proprietà in relazione all'ubicazione, che gode delle stesse condizioni di discreta appetibilità, tenendo in considerazione la vicinanza alle direttrici di penetrazione verso il raccordo di Opera della tangenziale e dell'autostrada Milano-Genova.

Per quanto concerne l'edificio e lo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto lo definisce in uno stato discreto di manutenzione generale.

In merito all'unità immobiliare a destinazione d'uso Laboratorio, allo stato attuale, dotata di un ampio locale oltre i servizi e posta al piano primo del vasto complesso, lo scrivente ritiene di assegnare un giudizio discreto in relazione alla consistenza e taglio tipologico, considerati altresì i materiali impiegati di media fattura.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito al "Valore di Mercato"; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

considerata la destinazione d'uso a laboratorio in questione: l'ubicazione, caratteristiche tipologiche e manutentive generali dello stato di fatto, accessibilità al complesso, materiali impiegati ed impiantistica generale presente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame delle stesse unità immobiliari comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e del bene immobile in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo complesso produttivo "dell'Edificio B" di Pieve Emanuele (MI) - via Nilde Jotti, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

VALORE DEI BENI IMMOBILI - CONSIDERATI LIBERI:

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, che viene definito dall'esperto in **€ 750,00/mq.**



8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pieve Emanuele (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Via Ugo Bassi
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016
- Agenzie immobiliari presenti nell'area appartenente all'immobile

8.3. Valutazioni corpi - piena proprietà:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------|-------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Laboratorio | 51,00 | € 38.250,00 | € 38.250,00 |
| Totale arrotondato | | | | € 38.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, anche in caso di occupazione, precisando che non trattasi del caso specifico; per il rimborso forfettario delle spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 1.900,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

- € 297,00

8.5 . Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano (**arrotondato**)

= € 36.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Dal sopralluogo eseguito, considerando l'unico accesso presente all'unità immobiliare e l'impiantistica generale, l'esperto può con certezza dedurre che la stessa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione composta da 10 pagine, oltre gli allegati, separati su file in formato pdf.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- COPIA ISTANZA ACCESSO ATTI E DOC. ACQUISITA COMUNE PIEVE EMANUELE + DICH. CONF.
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO AGENZIA ENTRATE MILANO 2
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO ONERI CONDOMINIALI + DICH. CONF.
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACCOMANDATA A.R. AL DEBITORE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Assago (MI), lì 4 Gennaio 2017

Il Perito
Arch. Franco Angelico

