

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.d.E. Dott.ssa Mennuni

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1609/2012

promossa da **Condominio "CAPANNONI INDUSTRIALI BOCCACCIO" Trezzano s/N**
contro

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Paola Palladini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 11209, con studio in Trezzo sull'Adda (MI), vicolo Bue n.1, era nominata perito in data 11 giugno 2013, nel procedimento notato R.G.E. n. 1609/2012 promosso dal Condominio "CAPANNONI INDUSTRIALI BOCCACCIO" con sede in via Boccaccio n.137/139/141/143 a Trezzano sul Naviglio (MI), C.F. 95656560158, al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti di proprietà della

Il G.d.E. ha sottoposto all'esperto il seguente quesito:

"PROVEDA 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/i bene/i al/i debitore/i;

PROVEDA, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i 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 del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. *Ad avvertire il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile;*
2. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con l'indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'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 e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione*

- *Convenzioni matrimoniali o 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 opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari*
- 7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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. 724/94 e sui relativi costi.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967*
- 8. *Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
 - *della certificazione energetica di cui alla L. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 26/02/07 n. 47 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008*
 - *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.*
- 9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

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/i bene/i, nonché la relativa planimetria*
- d. *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali)*
- e. *deposito, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96).*

PROVEDA, entro la data fissata, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviame copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e all' debitore/i, anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore precedente **IN CASO D'IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE**.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso*.

Considerato i sopralluoghi effettuati sul posto al fine di prendere visione dei beni da valutare, reperita la necessaria documentazione catastale, effettuate le consuete visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, eseguite le ricerche presso i competenti uffici tecnici comunali, esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, la scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di:

RISPOSTA AL QUESITO

1) INVITO AL CREDITORE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Preso atto dei documenti depositati, la scrivente ha iniziato l'attività tecnica di cui all'oggetto e, tramite raccomandata A.R., la scrivente inviava alla

_____ , quale unica proprietaria della unità immobiliare in oggetto, la notificazione dell'incarico ricevuto e la comunicazione del sopralluogo.

In data 02 agosto 2013, come da avviso contenuto nella suddetta raccomandata e non avendo avuto alcuna comunicazione in merito, la sottoscritta CTU si recava presso l'immobile di via Boccaccio n. 141 a Trezzano sul Naviglio (MI) per effettuare il sopralluogo richiesto per redarre la presente relazione.

Si allega la documentazione della spedizione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'invito per l'accesso all'immobile e della comunicazione dell'incarico ricevuto.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia è porzione dell'unità immobiliare sita in Trezzano sul Naviglio, per la precisione:

- **Porzione di CAPANNONE INDUSTRIALE con cortile ad uso esclusivo sito nel Comune di in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) 20090 via Giovanni BOCCACCIO n.141 Fg 11, Part. 51, sub 1, PT, categoria D/7, rendita euro 15.132,19**

Confini del capannone: a Nord, porzioni di capannone al mapp.52 e 54; ad Est, parcheggio comune al mapp. 27; a Sud, cortile mappale 50 ; ad Ovest, porzione di capannone al mapp.53.

Confini del cortile ad uso esclusivo: a Nord, capannone stessa proprietà; parcheggio comune al mapp. 27; a Sud, accesso e cortile mappale 50 di comproprietà col mapp. 53 ; ad Ovest, cortile ad uso esclusivo del mapp.53.

Il cortile con accesso individuato al mappale 50 è in comproprietà in ragione di ½ dei mappali 51 e 53.

Si allegano gli atti dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetrie catastali.

ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili sopra individuati di proprietà

_____ risultano gravati da due atti esecutivi di pignoramento:

- a favore del Condominio "CAPANNONI INDUSTRIALI BOCCACCIO" con sede in via Boccaccio n.137/139/141/143 a Trezzano sul Naviglio (MI), C.F. 95656560158, con atto datato 29/03/2012, Rep. N. 6325, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 18/06/2012, Registro generale n. 61455 e Registro particolare n.41780, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

- a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, CF 00884060526, con atto datato 12299, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE** del **03/08/2012**, Registro generale n. **82148** e Registro particolare n. **55663**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili precedentemente descritti sono pervenuti alla

dalla società **VI.CA.**

Spa, con sede in Milano, Piazza Cavour n.3, C.F. 04961670157, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Gianpaolo COLLI di Abbiategrosso (MI) del 03/05/2000 Rep. 119111/8490, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE** del **10/05/2000**, Registro generale n. **43727** e Registro particolare n. **29859**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

Gli immobili succitati sono pervenuti alla società **VI.CA. Spa**, con sede in Milano, Piazza Cavour n.3, C.F. 04961670157, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, dalla società **AZZURRA 90 SRL**, con sede in Milano, C.F. 10020080155, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Elena SCIARRONE di Cologno Monzese (MI) del 06/03/1992 Rep. 2221/87, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE** del **01/04/1992**, Registro generale n. **29189** e Registro particolare n. **21112**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

Si precisa che la società **AZZURRA 90 SRL** ha acquisito i diritti sugli immobili succitati quale subentrante alla società **ZANOLETTI METALLI Spa**, via Albricci n.8 a Milano, nella pratica di edificazione del complesso immobiliare insistente sul terreno individuato al Fg 11 mapp 27, con atto stipulato in data 14/06/1990 n. 1169 di repertorio del Notaio Elena SCIARRONE di Cologno Monzese (MI).

Si precisa che alla proprietà immobiliare identificata al mappale 51 del Foglio 11 nel comune di Trezzano sul Naviglio (MI) competono:

- la quota di una metà dell'area pertinenziale destinata ad accesso e cortile al mappale 50;
- la proporzionale quota di comproprietà di millesimi 287,07 del piazzale a parcheggi ed accessi con zone a verde al Fg 11 e Mapp 27 del catasto terreni (in comune al mapp 51-52-53-54-55);
- la proporzionale quota di comproprietà (come parti comuni) delle reti tecnologiche all'interno dei capannoni anche se ubicato nelle singole proprietà.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

UBICAZIONE IMMOBILE L'immobile è collocato nell'area a sud-ovest di Milano, nel comune di Trezzano sul Naviglio posto in adiacenza alla tangenziale ovest. Il comune confina a nord e nord-est con la suddetta tangenziale ovest ed i comuni di Cusago, Corsico e Buccinasco mentre a sud e sud-ovest con il comune di Zibido San Giacomo, Gaggiano,

Il comune di Trezzano sul Naviglio, compreso nel territorio del Parco Agricolo Sud, si articola lungo la direttrice del Naviglio Grande ed alle due strade ad esso parallele, la *Nuova Vigevanese* o SS 494 (che a Milano costituisce un importante asse di penetrazione urbana diventando Via Foppa e Via Lorenteggio) che è l'asse stradale viario principale che corre parallelamente alla ferrovia e costituisce un taglio nel

territorio di Trezzano (Viale Leonardo da Vinci), e la *Vecchia Vigevanese* o SS59 a sud, che inizia a Milano a Porta Ticinese (costituendo le vie Ripa Ticinese e Lodovico il Moro) e attraversa Trezzano sempre rimanendo contigua alla sponda destra del Naviglio Grande.

DESCRIZIONE DELLA ZONA L'immobile è posto in una zona a destinazione prevalentemente industriale, con molti complessi immobiliari risalenti al 1960 quando, nel piccolo comune rurale di Trezzano sul Naviglio, la Provincia di Milano costruì la strada Nuova Vigevanese che, frazionando i fondi agricoli, favorì le imprese speculative; infatti, l'imprenditore Zingone si adoperò in un'operazione immobiliare, che prevedeva la realizzazione di 390.000 m² residenziali, 700.000 m² industriali e 110.000 m² di servizi, dando il via a una massiccia urbanizzazione del territorio.

L'area è completamente urbanizzata, risulta dotata di tutti i sottoservizi necessari a qualunque tipo di attività produttiva (elettricità, gas, acqua, fognatura) e posta in una posizione strategica dal punto di vista delle connessioni con il sistema viabilistico locale e sovra comunale.

Il PGT vigente, strumento di recente approvazione, classifica la zona come Produttiva esistente ed il Piano di Zonizzazione Acustica classifica la zona come classe V aree prevalentemente industriali.

CARATTERISTICHE FABBRICATO Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito negli anni '90 come complesso a destinazione industriale e relativi uffici.

Infatti, la parte di edificio allineata sul fronte del parcheggio aperto al pubblico, è costituita da due piani in cui trovano collocazione:

- Al piano terra, ingresso agli uffici, spogliatoi e servizi per gli addetti alla produzione, scala di collegamento col piano primo, locali di vendita diretta al pubblico (ora chiusi);
- Al primo piano, open space ed uffici con relativi servizi igienici.

Esternamente questa parte di edificio si riconosce dall'altezza maggiore e dalle ampie finestrate a nastro.

La parte retrostante, più propriamente produttiva, è costituita da due campate costituenti un unico spazio produttivo con un solo lato aperto verso il cortile di pertinenza.

La finitura dei pannelli prefabbricati in cls è del tipo a ghiaietto,

L'immobile è dotato di allacciamento fognario, corrente ed acqua calda, confina su tre lati con altra proprietà, mentre il fronte principale libero risulta adibito a parcheggio comune. La finitura dei pannelli prefabbricati in cls è del tipo a ghiaietto, i locali uffici, spogliatoi, servizi igienici sono realizzati in muratura intonacata e rifiniti con ceramica. L'area esterna si presenta pavimentata in asfalto.

CONSIDERAZIONI FINALI L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA DEL BENE

Edificato nel 1990-92 è composto da numero 2 di piani (PT+P1) di cui n. 2 piani fuori terra con n. 0 piani interrati, ha un coefficiente di centralità pari a :100.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. REALE mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
Piano terra	Attività produttive e accessori	1885,53	1,00	1885,53
Piano Terra	Aree esterne	654,47	0.20	130,89
Piano Primo	Uffici	405,42	1,00	405,42

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	2.421,84
--------------------------------------	-----------------

4) STATO OCCUPATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Tutti i locali sono occupati e funzionali all'attività produttiva in esercizio.

5) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute si fa riferimento all'importo richiesto nell'atto di pignoramento n.6325 del 29/03/2012 di via Boccaccio n.9 a Trezzano s/N, per la somma di euro 1.959,17 oltre ad interessi e spese successive maturate, somme soggette ad interessi legali.

6) 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 OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI.

Le seguenti formalità gravano sugli immobili di proprietà della

ome sopra descritti ovvero:

1- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO 10/05/200 al n. 65

Registro generale n. 43727 - Registro particolare n. 29859

Pubblico Ufficiale Notaio COLLI GIAMPAOLO Repertorio n. 119111 del 03/05/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Atto di acquisto della quota di piena proprietà dell'immobile di via Boccaccio n.141 dalla società VI.CA. Spa, con sede in Milano, Piazza Cavour n.3, C.F. 04961670157

2- Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/200 al n. 66

Registro generale n. 43728 - Registro particolare n. 12277

Pubblico Ufficiale Notaio COLLI GIAMPAOLO Repertorio n. 119112 del 03/05/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Ipoteca a garanzia di mutuo di Lire 3.600.000.000 al tasso di interesse annuo del 4,43%, da rimborsare in 10 anni con mensilità posticipate, concesso dalla **BANCA POPOLARE DI ABBIATEGRASSO,CF 00674550157** alla

3- Nota di ISCRIZIONE del 17/09/2007

Registro generale n.140275 - Registro particolare n.37304

Pubblico Ufficiale: ESATRI SPA Repertorio n. 15429/68 del 04/09/2007

ATTO ESECUTIVO - IPOTECA LEGALE

CON ANNOTAZIONE DI RIDUZIONE DI SOMMA PRESENTATA IL 16/03/2009

4- Nota di ISCRIZIONE del 26/10/2009

Registro generale n.142959 - Registro particolare n.28736

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di REGGIO EMILIA Repertorio n. 4308 del 10/10/2009

ATTO ESECUTIVO – IPOTECA GIUDIZIALE

Per credito vantato dal CREDITO EMILIANO SPA di euro 244.305,65a seguito di decreto ingiuntivo n.4308/09 depositato il 10/10/2009 del Tribunale di Reggio Emilia nei confronti delle

5- Nota di ISCRIZIONE del 05/01/2010

Registro generale n.437 - Registro particolare n.113

Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ESATRI SPA Repertorio n. 17723/68 del 28/12/2009

IPOTECA LEGALE per euro 916.542,44 nei confronti delle

6- Nota di ISCRIZIONE del 02/03/2010

Registro generale n.25865 - Registro particolare n.5528

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio n. 636/2010 del 23/02/2010

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A seguito di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal giudice del Tribunale di Bergamo il 23/02/2010 nei confronti c.

7- Nota di ISCRIZIONE del 14/07/2010

Registro generale n.89270 - Registro particolare n.21577

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MONZA Sezione Distaccata di Desio

Repertorio n. 1619 del 18/06/2010

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A seguito di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale di Monza il 23/02/2010 nei confronti per euro 13.000,00

8 Nota di ISCRIZIONE del 09/09/2010

Registro generale n.112957 - Registro particolare n.26605

Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ESATRI SPA Repertorio n. 14487/68 del 27/08/2010

IPOTECA LEGALE

Nei confronti per euro 1.136.956,44

9- Nota di ISCRIZIONE del 16/09/2010

Registro generale n.114807 - Registro particolare n.26926

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MONZA Sezione Distaccata di Desio

Repertorio n. 1380/4 del 20/05/2010

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A seguito di decreto ingiuntivo a favore di Banco Desio e della Brianza Spa nei confronti

10- Nota di ISCRIZIONE del 08/10/2010

Registro generale n.123651 - Registro particolare n.29129

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MONZA Sezione Distaccata di Desio

Repertorio n. 2136 del 16/09/2010

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A seguito di decreto ingiuntivo a favore di Banco Desio e della Brianza Spa nei confronti

per euro 175.000,00

11- Nota di ISCRIZIONE del 08/02/2011

Registro generale n.13898 - Registro particolare n.2738

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Repertorio n. 1345 del 18/01/2011

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A seguito di decreto ingiuntivo a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA nei confronti

per euro 305.000,00

12- Nota di ISCRIZIONE del 12/05/2011

Registro generale n.53824 - Registro particolare n.12035

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio n. 3723 del 21/04/2011

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

A seguito di decreto ingiuntivo a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA SPA nei confronti delle

13- Nota di TRASCRIZIONE del 03/08/2012

Registro generale n.82148 - Registro particolare n.55663

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio n. 12299 del 22/06/2012

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, CF 00884060526

14- Nota di TRASCRIZIONE del 18/06/2012

Registro generale n.61455 - Registro particolare n.41780

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI MILANO

Repertorio n. 6325 del 29/03/2012

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore del Condominio "CAPANNONI INDUSTRIALI BOCCACCIO" con sede in via Boccaccio n.137/139/141/143 a Trezzano sul Naviglio (MI), C.F. 95656560158 per euro 1959,17

7) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminati gli atti e i documenti della procedura in oggetto, è stata presentata l'istanza di accesso agli atti presso il comune di Trezzano s/N per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili.

Presso gli Uffici dell'Archivio sono stati visionati i documenti relativi all'immobile di via Boccaccio n.141 a Trezzano S/N, per cui si dichiara che:

- l'edificio è stato costruito in virtù della **Concessione Edilizia n. 52/90** rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data **04/05/1990** alla società ZANOLETTI METALLI SPA, con sede in via Albricci n.8 a Milano (poi volturata alla società AZZURRA 90 SPA);
- alla suddetta C.E. n.52/90 sono state presentate le varianti n. 113/90 del 23/07/90, n. 211/90 del 18/12/90 (completamento recinzione) e n.176/91 del 14/05/92 (capannone, recinzione e fognatura);
- è stata rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 141** in data **22/04/1993** Prot. 1729 (intestata alla società VI.CA. SpA di Milano.

Successivamente

ha presentato:

- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 10/07/95 n. 52/95 variante per la realizzazione della controsoffittatura nella zona di produzione (escluso il magazzino) e la formazione dell'impianto di climatizzazione;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 09/10/97 n. 174/97 per la realizzazione della cabina di trasformazione elettrica.

Dalla verifica della documentazione succitata si dichiara la sostanziale conformità dello stato dei luoghi a quanto depositato presso gli uffici comunali.

Le planimetrie catastali, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano (Fabbricati) il 31/12/1991, non riportano invece gli aggiornamenti successivi a tale data.

- 8) FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO:** 1) della certificazione energetica di cui alla L.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 26/02/07 n.47 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008; 2) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n.37

In riferimento all'immobile pignorato non è stata reperita e/o fornita dal proprietario alcuna documentazione inerente gli impianti elettrici né tanto meno di certificazione energetica.

9) VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

Per individuare il valore dell'immobile, si è ritenuto utile fare riferimento al metodo parametrico comparativo, considerando le quotazioni di mercato in zona di beni simili, o comunque confrontabili per posizione, estensione e destinazione d'uso.

Si è altresì tenuto conto della vetustà e delle condizioni manutentive dell'edificio e, in particolare, dell'unità immobiliare nonché della categoria e della classe catastale oltre che della regolarità edilizia.

Ultimo elemento di cui si è tenuto conto è l'andamento attuale del mercato immobiliare.

Si sono consultate quale fonti dirette la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano - 2° sem. 2012", lo "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio" 2° sem. 2012, la FIAIP oltre ad effettuare indagini in loco.

Sulla base dei metodi precedentemente indicati, si ritiene di poter assumere, come più probabile valore, l'importo arrotondato di € 600,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valore di mercato	€/mq 600,00
Superficie commerciale	mq 2.421,84

Valore immobile LIBERO da persone e cose nello stato di fatto rilevato:

(2.421,84 mq x 600,00 €/mq) = € 1.453.104,00

Per la determinazione del valore del bene nella situazione di occupazione la base di stima dell'immobile viene decurtata del 15%.

Valore immobile OCCUPATO = € 1.235.138,40

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della giustizia.

Milano, 25 ottobre 2013

In fede
arch. Paola Palladini

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- ALL "A" ELENCO TRASCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- ALL "B" DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
- ALL "C" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL "D" COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO AL DEBITORE ED AL CREDITORE PROCEDENTE A MEZZO DI RACCOMANDATA A.R.
- ALL "E" DOCUMENTAZIONE CATASTALE (estratto di mappa-visura storica- planimetrie catastali)
- ALL "F" DOCUMENTAZIONE Archivio Comune di Trezzano sul Naviglio
- ALL "G" ESTRATTI VALORI IMMOBILIARI