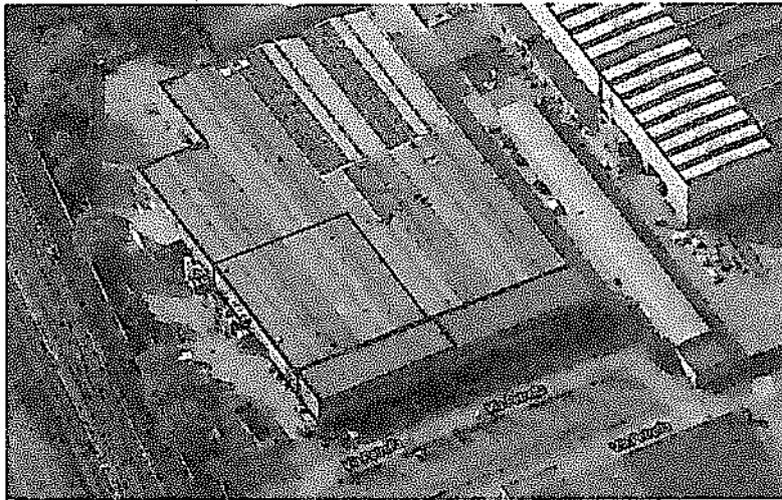

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Gen. N°: **1609-2012**
Creditore procedente: **COND. CAPANNONI INDUSTRIALI BOCCACCIO**
VIA BOCCACCIO NN. 137/139/141/143 TREZ-
ZANO SUL NAVIGLIO

Esecutata:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2018 ore 10,00



INTEGRAZIONE
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Architetto Carlo Cuppini
Codice fiscale: CPPCRL56B01F205I
Partita IVA: 07007420156
Studio In: via Astolfo 29 - Milano
Telefono: 0270608210
Email: carlocuppini@fastwebnet.it
Pec: cuppini.4195@oamilano.it



1. PREMESSA E QUESITO

L'immobile pignorato è già stato oggetto di perizia e valutazione eseguita in data 25/10/2013 dalla Collega Arch. Paola Palladini come risulta in atti e a cui si rimanda integralmente per quanto non attiene il quesito peritale sotto riportato.

A richiesta del Creditore, nell'udienza del 15/01/2018, lo scrivente riceveva incarico dal G.E. per rispondere al seguente quesito: **"verificare i valori e soprattutto effettuare una ricerca di eventuali materiali pericolosi da smaltire"**.

La presente integrazione, pertanto, è circoscritta a questi due ambiti tenendo presente che, per quanto riguarda la ricerca di "materiali pericolosi da smaltire", è stata eseguita una ricerca a semplice vista ovvero non sono state effettuate indagini che richiedessero ausilio di mezzi tecnici come ad esempio la carotatura del terreno per la ricerca di inquinanti.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1. Descrizione giuridica:

In Comune di Trezzano Sul Naviglio via G. Boccaccio (ora via Petrella) 141 porzione di CAPANNONE INDUSTRIALE con cortile ad uso esclusivo.

2.2. Identificati al catasto. Fabbricati come segue: (all. 1)

Intestati:		Proprietà per 1/1
dati identificativi:	foglio 11 particella 51 subalterno //	
dati classamento:	Categoria D/7 zona cens. //; classe 2; consistenza //; Sup. Catastale //; rendita € 15.132,19	
indirizzo:	TREZZANO SUL NAVIGLIO - VIA BOCCACCIO n. 141 piano: T-1;	

2.3. Coerenze:

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

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 1/2 dei mappali 51 e 53.

3. SOPRALLUOGO

In data 26/03/2018 lo scrivente aveva accesso ai luoghi e poteva effettuare i rilievi metrici e fotografici nonché rilevare quanto di seguito descritto.

Al sopralluogo, in ausilio allo scrivente, era presente tecnico di Ditta specializzata nella rimozione e smaltimento amianto e rifacimento coperture.

4. STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo del 26/03/2018 l'immobile risultava non occupato

5. STATO DEI LUOGHI

Al sopralluogo l'immobile si presentava in buone condizioni e sostanzialmente identico alle foto della perizia effettuata dall'Arch. Palladini nel 2013, unica apparente differenza la mancanza di diversi arredi e macchinari (*all. 2*).

6. MATERIALI PERICOLOSI RILEVATI A VISTA DURANTE IL SOPRALLUOGO

Come risulta dall'allegata documentazione fotografica (*all. 3*) sono state rilevati:

- **lastre di cemento amianto a copertura dell'intero capannone**
- **floccato di fibre artificiali vetrose a coibentazione di tubazioni costituenti l'impianto di riscaldamento.**

Le modalità d'intervento ed i costi per le bonifiche sono specificati nell'offerta della Società MAE ambiente S.r.l. qui allegata (*all. 4*) ed ammontano ad **€ 78.000,00** oltre IVA precisando che tale spesa prevede la fornitura e posa di uno spessore d'isolamento tale da garantire di rientrare nei parametri di conducibilità termica richiesti per l'ottenimento della detrazione fiscale del 50%.



7. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate di mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano terra	mq.	1.885,5	100%	1.885,5
Piano primo	mq.	405,4	100%	405,4
Aree esterne	mq.	654,4	10%	65,4
		2.945,3 mq. lordi		2.356,3 mq. commerciali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, valutando i beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, sia in diminuzione che in aumento.



8.2. Fonti d'informazione:

- Catasto di Milano

8.3. Parametri estimativi**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2° semestre 2017

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: periferica

Valore mercato prezzo min. 500,00 / prezzo max. 600,00Euro/mq}

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Trezzano sul Naviglio

Zona: periferica

valore di compravendita prezzo min. 400,00 / prezzo max. 700,00 (Euro/mq)

8.4. Valutazione

Stima sintetica parametrica comparativa

ID	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone con uffici	D7	2356,3	€ 550,00	€ 1.295.965,00
				€ 1.295.965,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Stima	€ 1.295.965,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 64.798,25
• Opere di bonifica e rifacimenti	-€ 78.000,00
Stima al netto delle decurtazioni	€ 1.153.166,75



8.6. Prezzo base d'asta

TREZZANO SUL NAVIGLIO via Boccaccio n.141 (ora via Petrella n. piano: T-1; foglio 11 particella 51 subalterno //	
Prezzo di vendita nello stato di "libero":	€ 1.153.000,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato":	€ 980.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 15/04/2018

All. 22 ff.



ALLEGATI

- 1) N.C.E.U.: visura storica, planimetria, estratto di mappa, elab. Planimetrico (6 ff.)
- 2) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (5 ff.)
- 3) Rilievo fotografico dei materiali da bonificare (7 ff.)
- 4) Preventivo di spesa bonifiche e ripristini (3 ff.)
- 5) Nomina e quesito (1 ff.)

