

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sez. III Civile**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E 2025/2017**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. GIUSEPPE FIENGO

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27 giugno 2018 alle ore 11.00

promossa da:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO S/N S.C.  
contro:

Rapporto di Valutazione  
inerente

LOTTO UNICO

costituito da:

- Abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale;
  - box;
  - capannone con uffici;
- in zona industriale nel comune di Melzo (MI)

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in  
Milano - Via C. Gluck 13  
Telefono: 0236508735  
Email: mazzeo@aarch-mi.com  
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



## INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti :

VALORE DI MERCATO.....	3
SCHEDE RIEPILOGATIVE SINTETICHE.....	4
Abitazione.....	6
Box.....	12
Capannone con uffici.....	17

si completa dei seguenti allegati

all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali

all. B) Contratti di locazione

all. C) Fotografie interne ed esterne

all. D) Atto di provenienza

all. E) Certificazione Energetica

all. F) Planimetrie

all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, li 16 maggio 2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Giuseppe Mazzeo



**VALORE DI MERCATO**

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del solo <b>corpo 1</b> <i>Abitazione PT-S1</i>	500,80	212,84	€ 400.896,00	
VALORE DI MERCATO del solo <b>corpo 2</b> <i>Box S1</i>	47,30	47,30	€ 18.050,00	
VALORE DI MERCATO del solo <b>corpo 3</b> <i>Capannone con uffici PT-1</i>	620,60	340,20	€ 323.616,00	
VALORE DI MERCATO del totale dei corpi <i>Abitazione PT-S1+box S1 e capannone con uffici PT-1</i>	1168,70	600,34	€ 742.562,00	
<b>VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO</b> <i>Abitazione PT-S1+box S1 e capannone con uffici PT-1</i> <i>(arrotondato)</i>	1168,70	600,34	<b>€ 742.500,00</b>	<b>se libero</b>  € 556.875,00 se occupato



## SCHEMA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

### 1. DESCRIZIONE

#### LOTTO UNICO

Composto da

#### - **Corpo 1** - *Abitazione PT-S1*

Indirizzo: Via Ugo La Malfa 78 – Melzo (MI) - 20066

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 11, particella 565, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 179 mq, rendita € 910,26

#### - **Corpo 2** - *Box S1*

Indirizzo: Via Ugo La Malfa 78 – Melzo (MI) - 20066

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 11, particella 565, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, superficie catastale 44 mq, rendita € 170,43

#### - **Corpo 3** - *Capannone con uffici PT-1*

Indirizzo: Via Ugo La Malfa 78 – Melzo (MI) - 20066

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 11, particella 535, categoria C/2, classe 4, consistenza 305 mq, superficie catastale 485 mq, rendita € 976,62

### 2. STATO DI POSSESSO

#### - **Corpo 1** - *Abitazione PT-S1*

occupato dai debitori esecutati

#### - **Corpo 2** - *Box S1*

occupato dai debitori esecutati

#### - **Corpo 3** - *Capannone con uffici PT-1*

occupato dai debitori esecutati

### 3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

#### - **Corpo 1** - *Abitazione PT-S1*

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: conforme

#### - **Corpo 2** - *Box S1*

Catastale: conforme

Edilizia: conforme

Urbanistica: conforme

#### - **Corpo 3** - *Capannone con uffici PT-1*

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: conforme

### 4. COSTRUZIONE ANTE '67

#### - **Corpo 1** - *Abitazione PT-S1*

No, vedi conformità edilizia

#### - **Corpo 2** - *Box S1*

No, vedi conformità edilizia

#### - **Corpo 3** - *Capannone con uffici PT-1*

No, vedi conformità edilizia



## 5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

**- Corpo 1 - Abitazione PT-S1**

Non risultano contratti di locazione in essere

**- Corpo 2 - Box S1**

Non risultano contratti di locazione in essere

**- Corpo 3 - Capannone con uffici PT-1**

Non risultano contratti di locazione in essere

## 6. CREDITORI ISCRITTI

**- Corpo 1 - Abitazione PT-S1**

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO S/N S.C.  
C.F. 11 612810 157

- CREDITORE INTERVENUTO:

CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETÀ  
COOPERATIVA  
C.F. 00 255 130 163

**- Corpo 2 - Box S1**

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO S/N S.C.  
C.F. 11 612810 157

- CREDITORE INTERVENUTO:

CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETÀ  
COOPERATIVA  
C.F. 00 255 130 163

**- Corpo 3 - Capannone con uffici PT-1**

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO S/N S.C.  
C.F. 11 612810 157

- CREDITORE INTERVENUTO:

CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETÀ  
COOPERATIVA  
C.F. 00 255 130 163

## 7. ALTRI COMPROPRIETARI

**- Corpo 1 - Abitazione PT-S1**

nessun comproprietario oltre agli esecutati

**- Corpo 2 - Box S1**

nessun comproprietario oltre agli esecutati

**- Corpo 3 - Capannone con uffici PT-1**

nessun comproprietario oltre agli esecutati

## 8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

**- Corpo 1 - Abitazione PT-S1**

verificata la continuità delle trascrizioni

**- Corpo 2 - Box S1**

verificata la continuità delle trascrizioni

**- Corpo 3 - Capannone con uffici PT-1**

verificata la continuità delle trascrizioni



**- Corpo 1 -****Abitazione***(informazioni specifiche inerenti)***IDENTIFICAZIONE****Indirizzo**

Via Ugo La Malfa 78 – Melzo (MI) – 20 066

**Piano**

Piano Terra e Seminterrato

**Identificazione catastale**

Comune di Melzo (MI)

foglio 11, particella 565, subalterno 1

Categoria: Abitazioni in villini [A7]

**Quota e tipologia del diritto**

Altri comproprietari: nessuno

**Atto di provenienza e precedenti proprietari**

Nel certificato notarile si legge: “Al ventennio l’area su cui sono stati costruiti gli immobili in oggetto era di proprietà di

Nell’atto di provenienza del terreno, registrato in data 6 luglio 1987 n. 1239 Serie IV, rep. 79/87 di repertorio, in cui risulta unico acquirente il signor \_\_\_\_\_, si legge: “In relazione alla legge 19.5.75, n. 151, il \_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugato con la \_\_\_\_\_ dal 3.5.1971 e che si trovano in regime di comunione dei beni”. (All. D)

**Eventuali acquisti ereditari non trascritti**

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

**Confini:**

- dell’abitazione PT :

a nord: mapp. 535;

a est: mapp. 536;

a sud: Via Ugo La Malfa;

a ovest: mapp. 561.

- dell’abitazione S1 :

a nord: stessa ditta sub. 2;

a est: cortile stessa ditta;

a sud: cortile stessa ditta;

a ovest: cortile stessa ditta.



**DESCRIZIONE****Il bene staggito**

Il bene staggito è un'abitazione attigua a capannone con uffici, che si sviluppa su due piani; il piano terra consta di quattro locali, cucina e doppi servizi, e il piano seminterrato consta di un locale adibito a taverna con cucina a vista e servizio igienico. L'abitazione si completa di un loggia da cui si accede all'abitazione e di un'area cortilizia pertinenziale.

**Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi**

L'unità immobiliare è posta in Via Ugo La Malfa 78, Melzo (MI) (GPS 45°29'26.67"N 9°24'44.42"E). Si tratta di un'abitazione singola costruita nella prima metà degli anni '90, sito in un'area industriale.

*Servizi offerti dalla zona:* Farmacia (160 m), Poste (1,8 km), Centro Sportivo Promosport Martesana (1,0 km) Supermercato MD Market (1,1 km), Scuola Media Mascagni (1,0 km), Istituto Comprensivo Statale Ungaretti – Scuola elementare (1,3 km), Comune di Melzo (1,5 km), Cinema l'Arcadia (1,5 km), .

*Principali collegamenti pubblici:* Autobus E52 e Z407 (260 m), Autobus Z401 – Z403 – Z404 - Z411 (800 m), Stazione ferroviaria Melzo (2,1 km), Strada Provinciale 13 (650 m).

**Accesso e sopralluogo dell'esperto**

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 10 aprile 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da Via Ugo La Malfa, dove si trova l'immobile colpito dal pignoramento.

**STATO DI POSSESSO****Occupanti e contratti**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati ai debitori esecutati ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Gorgonzola.

**Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione**

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; si stima in € 1.200,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

**FORMALITÀ VINCOLI E ONERI****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Si legge da atto di compravendita redatto dal Segretario titolare del Comune di Melzo .

“Per il periodo di dieci anni dall'acquisto è vietato il trasferimento a terzi della proprietà per atto tra vivi. L'eventuale locazione dei fabbricati e dell'area è subordinata al consenso preventivo e insindacabile del Comune, entro un periodo di 15 anni dall'acquisto. Saranno consentite comunque trasformazioni, fusioni societarie, dietro assenso del Comune e con impegno dei subentranti al rispetto degli obblighi e degli impegni derivanti dal presente contratto.”



**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni:

- Ipoteca iscritta a Milano 2 il 21 gennaio 2000 ai nn. 4970/1265 a favore del “CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE LOMBARDO – SOC. COOP. A R.L.” per Lire 1.200.000.000, pari ad euro 619.748,28;
- Ipoteca iscritta a Milano 2 il 24 aprile 2015 ai nn. 37751/6296 a favore della “CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA’ COOPERATIVA” per euro 225.000;

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 27 settembre 2017 ai nn. 113910/72952.

**CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA****Conformità catastale**

Alla luce dei rilievi effettuati, l’immobile non risulta conforme alla scheda catastale per difformità edilizie da regolarizzare. Si segnala, inoltre, che in visura va corretta la toponomastica con indicazione del piano interrato.

Quanto sopra potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati, del quale si è tenuto conto nella stima.

**Conformità edilizia**

L’immobile è stato edificato nella prima metà degli anni ‘90 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia :  
in data 08/02/1988  
Pratica Edilizia N.319  
Prot. n. 12570/VD/fr
- Certificato di abitabilità/agibilità :  
in data 04/07/1996  
Prot. n. 8648/95

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si sono rilevate le difformità riportate nell’allegato “F”. Si tratta di rimaneggiamenti dello stato autorizzato sanabili con Permesso di Costruire in sanatoria e relativa sanzione.

Nello specifico, si tratta di modifiche interne, di un differente aspetto di giardini e terrazzi e di un ampliamento del vano cantina.

Di quanto detto sopra, si è tenuto conto nella stima.

**Conformità urbanistica**

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

**SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE**

Non essendo l’immobile parte di un condominio, non sono presenti spese condominiali.





**ALTRE INFORMAZIONI****Attestazione Prestazione Energetica**

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale, non risulta l'esistenza di APE registrato (All. E).

**Certificazioni impianti**

Non ne è stata fornita dai debitori eseguiti.

**Accessibilità**

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Caratteristiche costruttive***Abitazione*

Infissi esterni in alluminio/pvc con persiane  
condizioni: buone

Infissi interni in legno  
condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle e parquet  
condizioni: buone

Rivestimenti in piastrelle, intonaco e pittura  
condizioni: buone

NOTA: Si segnalano segni di ammaloramento su parte del soffitto del soggiorno.

*Balcone*

Pavimenti in piastrelle  
condizioni: buone

*Cantina*

Infissi esterni in alluminio/pvc  
condizioni: buone

Infissi interni in legno  
condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle  
condizioni: buone

Rivestimenti in piastrelle, intonaco e pittura  
condizioni: buone

*Impianti*

ACS e Riscaldamento

tipologia: caldaia a metano

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli



oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

### Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (abitazione)	135,50	1,00	135,50
Scala esterna	5,20	0,30	1,56
Loggia fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Loggia oltre i 25 mq	35,30	0,10	3,53
Cantina	89,60	0,50	44,80
Giardino	61,30	0,10	6,13
Area cortilizia fino alla superficie principale	135,50	0,10	13,55
Area cortilizia eccedente la superficie principale	13,40	0,02	0,27
	<b>500,80</b>		<b>212,84</b>

### Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire.

Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: B1 - Melzo Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.950,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano

rilevazioni 2° sem 2016;

Zona: Melzo - Periferia

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore di mercato min (€/mq): 1.800,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.250,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

**Valore di mercato (€/mq): 2.000,00**

### Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Abitazione	500,80	212,84	€ 2.000,00	€ 425.680,00



**Valore di mercato**

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 425.680,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 21.284,00	€ 404.396,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 0,00	€ 0,00	€ 404.396,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00	-€ 3.500,00	€ 400.896,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 400.896,00
<b>VALORE DI MERCATO del solo corpo 1</b> <i>Abitazione PT-S1</i>			<b>€ 400.896,00</b>



**- Corpo 2 -****Box***(informazioni specifiche inerenti)***IDENTIFICAZIONE****Indirizzo**

Via Ugo La Malfa 78 – Melzo (MI) – 20 066

**Piano**

Piano Seminterrato

**Identificazione catastale**

Comune di Melzo (MI)

foglio 11, particella 565, subalterno 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Quota e tipologia del diritto**

1/1

Altri comproprietari: nessuno

**Atto di provenienza e precedenti proprietari**

Nel certificato notarile si legge: “Al ventennio l’area su cui sono stati costruiti gli immobili in oggetto era di proprietà di

Nell’atto di provenienza del terreno, registrato in data 6 luglio 1987 n. 1239 Serie IV, rep. 79/87 di repertorio, in cui risulta unico acquirente \_\_\_\_\_, si legge: “In relazione alla legge 19.5.75, n. 151, \_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugato con \_\_\_\_\_ dal 3.5.1971 e che si trovano in regime di comunione dei beni”. (All. D)

**Eventuali acquisti ereditari non trascritti**

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

**Confini:**

a nord: mapp. 535;

a est: cortile stessa ditta;

a sud: stessa ditta sub.1;

a ovest: cortile stessa ditta.

**DESCRIZIONE****Il bene staggito**

Il bene staggito è un ampio box accessibile direttamente dall’abitazione e dall’area cortilizia pertinenziale.

**Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi**

L’unità immobiliare è posta in Via Ugo La Malfa 78, Melzo (MI) (GPS 45°29'26.67"N 9°24'44.42"E).

Si tratta di un box costruito nella prima metà degli anni '90, sito in un’area industriale.

*Servizi offerti dalla zona:* Farmacia (160 m), Poste (1,8 km), Centro Sportivo Promosport Martesana (1,0 km) Supermercato MD Market (1,1 km), Scuola Media Mascagni (1,0 km), Istituto

Comprensivo Statale Ungaretti – Scuola elementare (1,3 km), Comune di Melzo (1,5 km), Cinema l’Arcadia (1,5 km), .

*Principali collegamenti pubblici:* Autobus E52 e Z407 (260 m), Autobus Z401 – Z403 – Z404 - Z411 (800 m), Stazione ferroviaria Melzo (2,1 km), Strada Provinciale 13 (650 m).

### **Accesso e sopralluogo dell’esperto**

L’esperto ha avuto accesso all’immobile il giorno 10 aprile 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L’accesso è avvenuto da Via Ugo La Malfa, dove si trova l’immobile colpito dal pignoramento.

## **STATO DI POSSESSO**

### **Occupanti e contratti**

L’immobile è occupato dai debitori eseguiti.

Espressa e circostanziata richiesta all’Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati ai debitori eseguiti ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Gorgonzola.

### **Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione**

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; si stima in € 300,00 mensili l’entità dell’indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

## **FORMALITÀ VINCOLI E ONERI**

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente**

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell’acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Si legge da atto di compravendita redatto dal Segretario titolare del Comune di Melzo Sig.

“Per il periodo di dieci anni dall’acquisto è vietato il trasferimento a terzi della proprietà per atto tra vivi. L’eventuale locazione dei fabbricati e dell’area è subordinata al consenso preventivo e insindacabile del Comune, entro un periodo di 15 anni dall’acquisto. Saranno consentite comunque trasformazioni, fusioni societarie, dietro assenso del Comune e con impegno dei subentranti al rispetto degli obblighi e degli impegni derivanti dal presente contratto.”

### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni:

- Ipoteca iscritta a Milano 2 il 21 gennaio 2000 ai nn. 4970/1265 a favore del “CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE LOMBARDO – SOC. COOP. A R.L.” per Lire 1.200.000.000, pari ad euro 619.748,28;

- Ipoteca iscritta a Milano 2 il 24 aprile 2015 ai nn. 37751/6296 a favore della “CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA’ COOPERATIVA” per euro 225.000;

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 27 settembre 2017 ai nn. 113910/72952.



**CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA****Conformità catastale**

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale.

**Conformità edilizia**

L'immobile è stato edificato nella prima metà degli anni '90 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia :  
in data 08/02/1988  
Pratica Edilizia N.319  
Prot. n. 12570/VD/fr
- Certificato di abitabilità/agibilità :  
in data 04/07/1996  
Prot. n. 8648/95

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si può affermare che l'immobile è conforme.

**Conformità urbanistica**

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

**SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE**

Non essendo l'immobile parte di un condominio, non sono presenti spese condominiali.

**ALTRE INFORMAZIONI****Attestazione Prestazione Energetica**

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale, non risulta l'esistenza di APE registrato (All. E).

**Certificazioni impianti**

Non ne è stata fornita dai debitori eseguiti.

**Accessibilità**

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Caratteristiche costruttive****Box**

Cler di accesso al box motorizzata

condizioni: buone

Infissi interni in alluminio e vetro satinato e in ferro

condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle

condizioni: buone

Rivestimenti in intonaco

condizioni: buone

Impianti

Elettrico (illuminazione e alimentazione motore cler)

condizioni: buone



**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

**Calcolo della superficie dell'immobile**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (box)	47,30	1,00	47,30
	<b>47,30</b>		<b>47,30</b>

**Valore per metro quadro**

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: B1 - Melzo Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano

rilevazioni 2° sem 2016;

Zona: Melzo - Periferia

Box

Valore di mercato min (€/corpo): 17.000,00

Valore di mercato max (€/corpo): 19.000,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/corpo): **19.000,00**



**Valore complessivo lordo**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore a corpo	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Box	47,30	47,30	€ 19.000,00 pari a 401,70 €/mq	€ 19.000,00

**Valore di mercato**

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 19.000,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 950,00	€ 18.050,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 0,00	€ 0,00	€ 18.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 0,00	€ 0,00	€ 18.050,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 18.050,00
<b>VALORE DI MERCATO del solo corpo 2</b> <i>Box S1</i>			<b>€ 18.050,00</b>





**- Corpo 3 -****Capannone con uffici***(informazioni specifiche inerenti)***IDENTIFICAZIONE****Indirizzo**

Via Ugo La Malfa 78 – Melzo (MI) – 20 066

**Piano**

Piano Terra e Primo

**Identificazione catastale**

Comune di Melzo (MI)

foglio 11, particella 535

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

**Quota e tipologia del diritto**

1/1

Altri comproprietari: nessuno

**Atto di provenienza e precedenti proprietari**

Nel certificato notarile si legge: “Al ventennio l’area su cui sono stati costruiti gli immobili in oggetto era di proprietà di

Nell’atto di provenienza del terreno, registrato in data 6 luglio 1987 n. 1239 Serie IV, rep. 79/87 di repertorio, in cui risulta unico acquirente si legge: “In relazione alla legge 19.5.75, n. 151, il dichiara di essere coniugato con dal 3.5.1971 e che si trovano in regime di comunione dei beni”. (All. D)

**Eventuali acquisti ereditari non trascritti**

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

**Confini:**

a nord: mapp. 472 e mapp. 391;

a est: mapp. 536;

a sud: mapp. 565;

a ovest: mapp. 561 e mapp. 534.

**DESCRIZIONE****Il bene staggito**

Il bene staggito è un capannone a schiera, attiguo ad un’abitazione, che si sviluppa su due piani; il piano terra con locali di deposito, un ufficio e un servizio igienico, e il piano primo costituito da uffici e una centrale termica.

**Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi**

L’unità immobiliare è posta in Via Ugo La Malfa 78, Melzo (MI) (GPS 45°29'26.67"N 9°24'44.42"E). Si tratta di un capannone a schiera costruito nella prima metà degli anni '90, sito in un’area industriale.



*Servizi offerti dalla zona:* Farmacia (160 m), Poste (1,8 km), Centro Sportivo Promosport Martesana (1,0 km) Supermercato MD Market (1,1 km), Scuola Media Mascagni (1,0 km), Istituto Comprensivo Statale Ungaretti – Scuola elementare (1,3 km), Comune di Melzo (1,5 km), Cinema l'Arcadia (1,5 km), .

*Principali collegamenti pubblici:* Autobus E52 e Z407 (260 m), Autobus Z401 – Z403 – Z404 - Z411 (800 m), Stazione ferroviaria Melzo (2,1 km), Strada Provinciale 13 (650 m).

### **Accesso e sopralluogo dell'esperto**

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 10 aprile 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da Via Ugo La Malfa, dove si trova l'immobile colpito dal pignoramento.

### **STATO DI POSSESSO**

#### **Occupanti e contratti**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati ai debitori esecutati ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Gorgonzola.

#### **Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione**

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; si stima in € 1.100,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

### **FORMALITÀ VINCOLI E ONERI**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Si legge da atto di compravendita redatto dal Segretario titolare del Comune di Melzo Sig.

“Per il periodo di dieci anni dall'acquisto è vietato il trasferimento a terzi della proprietà per atto tra vivi. L'eventuale locazione dei fabbricati e dell'area è subordinata al consenso preventivo e insindacabile del Comune, entro un periodo di 15 anni dall'acquisto. Saranno consentite comunque trasformazioni, fusioni societarie, dietro assenso del Comune e con impegno dei subentranti al rispetto degli obblighi e degli impegni derivanti dal presente contratto.”

#### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni:

- Ipoteca iscritta a Milano 2 il 21 gennaio 2000 ai nn. 4970/1265 a favore del “CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE LOMBARDO – SOC. COOP. A R.L.” per Lire 1.200.000.000, pari ad euro 619.748,28;

- Ipoteca iscritta a Milano 2 il 24 aprile 2015 ai nn. 37751/6296 a favore della “CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA” per euro 225.000;

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 27 settembre 2017 ai nn. 113910/72952.



**CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA****Conformità catastale**

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale per difformità edilizie da regolarizzare.

Quanto sopra potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati, del quale si è tenuto conto nella stima.

**Conformità edilizia**

L'immobile è stato edificato nella prima metà degli anni '90 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia :  
in data 08/02/1988  
Pratica Edilizia N.319  
Prot. n. 12570/VD/fr
- Certificato di abitabilità/agibilità :  
in data 04/07/1996  
Prot. n. 8648/95

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si può affermare che l'immobile non è conforme a causa di opere interne eseguite senza titolo edilizio.

Quanto sopra potrà essere sanato con CILA in sanatoria, della quale si è tenuto conto nella stima.

**Conformità urbanistica**

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

**SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE**

Non essendo l'immobile parte di un condominio, non sono presenti spese condominiali.

**ALTRE INFORMAZIONI****Attestazione Prestazione Energetica**

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale, non risulta l'esistenza di APE registrato (All. E).

**Certificazioni impianti**

Non ne è stata fornita dai debitori eseguiti.

**Accessibilità**

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Caratteristiche costruttive***Capannone*

Portone d'ingresso scorrevole in pvc  
condizioni: buone

Infissi esterni in alluminio e vetro  
condizioni: buone

Infissi interni in alluminio e vetro  
condizioni: buone

Pavimento in cemento



condizioni: buone

Rivestimenti in intonaco e pittura

condizioni: buone

Impianti

Elettrico

condizioni: buone

#### *Ufficio Piano Terra*

Porta d'ingresso in ferro e vetro con serranda pieghevole in ferro

condizioni: buone

Infissi esterni in alluminio con grate di ferro

condizioni: buone

infissi interni in alluminio e vetro

condizioni: buone

infissi interni in legno

condizioni: buone

pavimentazione in piastrelle

condizioni: buone

Rivestimento in intonaco e piastrelle

condizioni: buone

Impianti

ACS e Riscaldamento

tipologia: caldaia a gas

#### *Uffici Piano Primo*

Infissi esterni in alluminio

condizioni: buone

infissi interni in alluminio e vetro

condizioni: buone

pavimentazione in piastrelle

condizioni: buone

Rivestimento in intonaco

condizioni: buone

NOTE: - Sono presenti pareti divisorie mobili in cartongesso.

- È presente un vano con centrale termica

#### **Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.



## Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (capannone)	215,30	1,00	215,30
Area cortilizia fino alla superficie principale	215,30	0,10	21,53
Area cortilizia eccedente la superficie principale	88,40	0,02	1,77
	<b>519,00</b>		<b>238,60</b>
Uffici	101,60	1,00	101,60
	<b>101,60</b>		<b>101,60</b>
<b>TOTALE</b>	<b>620,60</b>		<b>340,20</b>

### Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: B1 - Melzo Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano

rilevazioni 2° sem 2016;

Zona: Melzo - Periferia

Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un Valore di mercato (€/mq): **800,00**

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: B1 - Melzo Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00



Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano  
 rilevazioni 2° sem 2016;  
 Zona: Melzo – Periferia  
 Uffici  
 Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00  
 Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un  
 Valore di mercato (€/mq): **1.500,00**

### Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Capannone	519,00	238,60	€ 800,00	€ 190.880,00
Uffici	101,60	101,60	€ 1.500,00	€ 152.400,00
				<b>€ 343.280,00</b>

### Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 343.280,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 17.164,00	€ 326.116,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 0,00	€ 0,00	€ 326.116,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 323.616,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 323.616,00
<b>VALORE DI MERCATO del solo corpo 3</b> <i>Capannone con uffici PT-1</i>			<b>€ 323.616,00</b>

