

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **005 - Intesa San Paolo Spa**

contro: \_\_\_\_\_

**N° Gen. Rep. 3552/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2016 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA**

**Esperto alla stima:** Isabella Tangari  
**Codice fiscale:** TNGSLL67D41F205B  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via La Marmora 18 - 20122 Milano  
**Telefono:** 025460390  
**Fax:** 025460390  
**Email:** isabella.tangari@gmail.com  
**Pec:** tangari.9110@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze Industriali [D7]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 104, subalterno /

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANKING ISTITUTO DI CREDITO, BANCA POPOLARE DI LODI ISTITUTO DI CREDITO, 005 - Intesa San Paolo Spa, EQUITALIA NORD SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotti:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Comproprietari:**

**Ulteriori informazioni sul debitore:** SI FA PRESENTE QUANTO SEGUE:

- è sposato in regime di comunione dei beni in data 26.12.1972 con la

- in data 30.12.1982 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni il terreno su cui poi è stato costruito il capannone oggetto di pignoramento

- in data 13.1.1983 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni altro appezzamento di terreno non edificabile confinante con il precedente

- In data 27.9.1985 i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale con la quale adottavano il regime di separazione dei beni

- In data 21.9.2009 i coniugi si sono separati con sentenza di separazione n. rep 1970/09 nella quale al punto e si dichiara che l'appezzamento di terreno acquistato il 30.12.82 ed il terreno acquistato in data 13.1.83 resteranno di proprietà comune dei coniugi.

**Da quanto sopra ad oggi i due terreni ed il capannone costruito sul terreno acquistato nel**

1982 sono di proprietà in comunione legale al 50 % del ... > ed al 50% della

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097  
**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA  
**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA  
**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097  
**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA  
**Corpo:** A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via A. Grandi, 9 - Zona Industriale - San Donato Milanese (Milano) - 20097  
**Lotto:** 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA

**Prezzo da libero:** € 297.000,00

**Prezzo da occupato:** € 237.000,00

**NOTA BENE:** Una parte del capannone è stata costruita nel 1983 senza autorizzazione edilizia e poi è stata condonata nel 1986, il resto del capannone è stato edificato in modo abusivo e senza permesso di costruire.

Secondo la normativa vigente edilizia ed urbanistica del Comune di San Donato Milanese la situazione non è facilmente sanabile, poichè mancano i parametri per rendere sanabile la situazione esistente, in particolare manca l'area a verde filtrante richiesta e l'area a parcheggi pertinenziali.

Inoltre la copertura è in Eternit e quindi, prima o poi, dovrà essere sostituita con una nuova copertura.

L'area è di circa 1.000 mq, la slp coperta potrebbe raggiungere 800 mq, sempre, però rispettando le condizioni di PGT, cioè con relativa area a verde filtrante e a parcheggi.

Attualmente l'area occupata dal capannone regolarmente condonato è di mq 509 di capannone e mq 77 di tettoie.

L'area occupata dalle costruzioni abusive è di mq 190.

**Il costo degli oneri della sanatoria sarebbe di circa € 100,00 al mq più circa € 600,00 di bolli e diritti per un totale di circa € 19.600,00.**

**Infine alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria bisognerebbe allegare il certificato di idoneità statica, il progetto dei vigili del fuoco e la Legge 10, con i relativi costi dei professionisti incaricati, compreso il progettista che dovrebbe firmare il permesso di costruire a sanatoria.**

**Resta, comunque, sempre il problema di creare lo standard a verde drenante e a parcheggi.**

**Regolarizzabili mediante:** Demolizione delle parti costruite abusivamente, perchè difficilmente sanabili

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle due parti iniziale e centrale del corpo 1,

demolizione della parte in aggiunta del corpo 3, demolizione della tettoia. In questo modo il costruito corrisponderà a quanto dichiarato sulla scheda catastale.

**DEMOLIZIONE PARTI DI CAPANNONE, SMALTIMENTO ETERNIT TOT MQ 190 CIRCA: €  
6.000,00**

**Beni in San Donato Milanese (Milano)**  
**Località/Frazione Zona industriale**  
**Via A. Grandi, 9**

**Lotto: 001 CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Zona industriale, Via A. Grandi, 9**

**NOTA BENE: Una parte del capannone è stata costruita nel 1983 senza autorizzazione edilizia e poi è stata condonata nel 1986, il resto del capannone è stato edificato in modo abusivo e senza permesso di costruire.**

Secondo la normativa vigente edilizia ed urbanistica del Comune di San Donato Milanese la situazione non è facilmente sanabile, poiché mancano i parametri per rendere sanabile la situazione esistente, in particolare manca l'area a verde filtrante richiesta e l'area a parcheggi pertinenziali.

Inoltre la copertura è in Eternit e quindi, prima o poi, dovrà essere sostituita con una nuova copertura.

L'area è di circa 1.000 mq, la slp coperta potrebbe raggiungere 800 mq, sempre, però rispettando le condizioni di PGT, cioè con relativa area a verde filtrante e a parcheggi.

Attualmente l'area occupata dal capannone regolarmente condonato è di mq 509 di capannone e mq 77 di tettoie.

L'area occupata dalle costruzioni abusive è di mq 190.

**Il costo degli oneri della sanatoria sarebbe di circa € 100,00 al mq più circa € 600,00 di bolli e diritti per un totale di circa € 19.600,00.**

**Infine alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria bisognerebbe allegare il certificato di idoneità statica, il progetto dei vigili del fuoco e la Legge 10, con i relativi costi dei professionisti incaricati, compreso il progettista che dovrebbe firmare il permesso di costruire a sanatoria.**

Resta, comunque, sempre il problema di creare lo standard a verde drenante e a parcheggi.

**Quota e tipologia del diritto**

**a proprietà**

Residenza: MELEGNANO - VIA VITTORIO VENETO, 22 - Stato

Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 26-12-1972.

**Ulteriori informazioni sul debitore: SI FA PRESENTE QUANTO SEGUE:**

- Il debitore è stato in regime di comunione dei beni in data 26.12.1972 con la  
- In data 30.12.1982 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei  
beni il terreno su cui poi è stato costruito il capannone oggetto di pignoramento

- in data 13.1.1983 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni altro appezzamento di terreno non edificabile confinante con il precedente

- In data 27.9.1985 i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale con la quale adottavano il regime di separazione dei beni

- In data 21.9.2009 i coniugi si sono separati con sentenza di separazione n. rep 1970/09 nella quale al punto e si dichiara che l'appezzamento di terreno acquistato il 30.12.82 ed il terreno acquistato in data 13.1.83 resteranno di proprietà comune dei coniugi.  
Da quanto sopra ad oggi i due terreni ed il capannone costruito sul terreno acquistato nel 1982 sono di proprietà in comunione legale al 50 % del Sig. ed al 50% della Sig.ra (

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: A - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
Note: SI FA PRESENTE QUANTO SEGUE: - Il Sig. ) si è sposato in regime di comunione dei beni in data 26.12.1972 con la Sig.ra i - In data 30.12.1982 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni il terreno su cui poi stato costruito il capannone oggetto di pignoramento - in data 13.1.1983 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni altro appezzamento di terreno non edificabile confinante con il precedente - In data 27.9.1985 i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale con la quale adottavano il regime di separazione dei beni - In data 21.9.2009 i coniugi si sono separati con sentenza di separazione n. rep 1970/09 nella quale al punto e si dichiara che l'appezzamento di terreno acquistato il 30.12.82 ed il terreno acquistato in data 13.1.83 resteranno di proprietà comune dei coniugi. Da quanto sopra ad oggi i due terreni ed il capannone costruito sul terreno acquistato nel 1982 sono di proprietà in comunione legale al 50 % del Sig. ed al 50% della Sig.ra

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 5,  
foglio 19, particella 104, subalterno /, indirizzo VIA A. GRANDI, 9, piano T, comune SAN DONATO MILANESE, categoria D/7, rendita € 2.915,00

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA: data 30 Gennaio 1982, n.24618 di rep., notaio Dott. Pietro Sormani di Melegnano, trascritto in data 19 Gennaio 1983 al nn.4594/4005 -, con il quale i Sigg. Tocchi Carlo e Bacchione Ornella vendevano ai Sigg. ....

Identificato al foglio 19, mappale 104.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON ESISTE CONDOMINIO E NON ESISTONO, DI CONSEGUAENZA, MILLESIMI DI PROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI

Confini: CAPANNONE/CORTILE: NORD part.101, SUD part. 130, EST roggia, OVEST Via Grandi.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state costruite tre parti aggiuntive ed una tettoia senza alcuna autorizzazione edilizia. La prima parte è stata aggiunta alla "stecca di sinistra" del capannone, la seconda e terza parte hanno unito una campata di capannone esistente con una tettoia, una nuova tettoia è stata costruita sulla sinistra del cortile.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle parti costruite abusivamente, perchè difficilmente sanabili

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle due parti iniziale e centrale del corpo 1, demolizione della parte in aggiunta del corpo 3, demolizione della tettoia. In questo modo il costruito corrisponderà a quanto dichiarato sulla scheda catastale.

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare NON è conforme NE' alla scheda catastale

NE' alla pratica edilizia protocollata

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a San Donato Milanese, un paese situato a Sud rispetto al centro Milano, in zona periferica. Il quartiere è costituito da capannoni industriali a 1 piano fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** NON ESISTONO COLEGAMENTI PUBBLICI VICINI IN ZONA

**Servizi offerti dalla zona:** PISCINA COMUNALE SAN DONATO MILANESE (NORMALE)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile

Note: SI FA PRESENTE QUANTO SEGUE: - Il § \_\_\_\_\_ si è sposato in regime di comunione dei beni in data 26.12.1972 con la Sig \_\_\_\_\_ - in data 30.12.1982 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni il terreno su cui poi è stato costruito il capannone oggetto di pignoramento - in data 13.1.1983 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni altro appezzamento di terreno non edificabile confinante con il precedente - In data 27.9.1985 i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale con la quale adottavano il regime di separazione dei beni - In data 21.9.2009 i coniugi si sono separati con sentenza di separazione n. rep 1970/09 nella quale al punto e si dichiara che l'appezzamento di terreno acquistato il 30.12.82 ed il terreno acquistato in data 13.1.83 resteranno di proprietà comune dei coniugi. Da quanto sopra ad oggi i due terreni ed il capannone costruito sul terreno acquistato nel 1982 sono di proprietà in comunione legale al 50 % del § \_\_\_\_\_ ed al 50% della Sig. \_\_\_\_\_

DA INDAGINI ESPERITE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE I DEBITORI NON RISULTANO QUALI DANTE CAUSA IN ALCUN CONTRATTO DI LOCAZIONE, come da dichiarazione rilasciata dal tecnico dell'agenzia delle Entrate Ferrazzano Franco "Comunico che i soggetti sopra indicati non risultano come dante causa in contratti di locazione"

## 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:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di **UNICREDIT BANKING ISTITUTO DI CREDITO** contro ..... ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 13/04/2010 ai nn. 45054/9927

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di **BANCA POPOLARE DI LODI ISTITUTO DI CREDITO** contro ..... ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 509.505,77; Importo capitale: € 390.642,36 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/10/2010 ai nn. 117943/27670

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di **005 - Intesa San Paolo Spa** contro ..... , Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 680.403,41; Importo capitale: € 546.205,00 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/04/2011 ai nn. 37111/8053

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di **BANCA POPOLARE DI LODI ISTITUTO DI CREDITO** contro ..... o ; Derivante da: ESTENSIONE DI IPOTECA 117943/27670; Importo ipoteca: € 558.960,00; Importo capitale: € 390642,36 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/02/2012 ai nn. 20798/3264

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di **EQUITALIA NORD SPA** contro ..... ; Derivante da: PROVVEDIMENTO IN DATA 23.5.14 REP 5021; Importo ipoteca: € 612.52,44; Importo capitale: € 30.626,22 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04/06/2014 ai nn. 49414/7974

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **005 - Intesa San Paolo Spa** contro ..... , Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 05/02/2015 ai nn. 9784/6565;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON SI TRATTA DI CONDOMINIO QUINDI NON SI HANNO SPESE SADUTE

**Millesimi di proprietà:** NON SI TRATTA DI CONDOMINIO QUINDI NON SI HANNO MILLESIMI DI PROPRIETA'

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNA

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE

**Note Indice di prestazione energetica:** Secondo quanto previsto dall'ART 3, PUNTO 3.4 del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015, (che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013) al punto 3.b si legge " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

(Inoltre al punto 4 del d.g.r. 3868 si legge " Condizioni per la pubblicazione di annunci immobiliari a) L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi..... ecc.). Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3.

In ultimo secondo quanto previsto dal D.d.u.o. 18 Gennaio 2016 - n. 224 al punto 1.1. si legge "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015".

**Da quanto sopra si deduce che per gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare non è necessario produrre l'APE.**

Infine si precisa che la normativa vigente, Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 - Art 11.8 precisa che "L'Attestato di Prestazione Energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel Catasto Energetico Edifici Regionale. L'idoneità dell'Attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modificano la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. A tal fine, nel caso di trasferimento e di locazione di edifici, già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante o dal locatore, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra. La validità temporale massima è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai provvedimenti regionali attuativi dell'articolo 9 della Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24 e s.m.i.. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

**Da quanto sopra si deduce che la validità dell'APE al momento della vendita sarà decaduta, poiché l'impianto non sarà stato oggetto degli opportuni controlli, visto che le vendite di tali unità immobiliari avvengono molti mesi dopo il sopralluogo in base al quale è stato redatto l'APE .**

**Il sottoscritto Perito prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.**

**Qualora il Giudice lo ritenesse necessario l'APE potrà essere prodotto prima della vendita.**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** Da un'indagine eseguita presso la Cancelleria del Tribunale di Milano risulta

a carico del Sig. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio al**  
**30/12/1983** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIUSEPPE DE CARLI in data  
 03/07/1963 ai nn. 56132/9609 - trascritto a MILANO 2 in data 27/07/1963 ai nn. 44980/35638.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ data a  
 \_\_\_\_\_ oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di  
 compravendita a rogito di NOTAIO GIOGIO GRIGNANI DI MELEGNANO in data 30/12/1982 al nn.  
 6543 - trascritto a MILANO 2 in data 19/01/1983 ai nn. 4594/4005.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CORPI DI FABBRICA CON STRUTTURA IN ACCIAIO E COPERTURA IN  
 ETERNIT E TAMPONAMENTI IN LAMIERA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 265/1986

Rilascio in data 28/12/1988 al n. di prot. 5546

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state costruite tre parti aggiuntive al capannone senza alcuna autorizzazione edilizia. La prima parte è stata aggiunta alla "stecca di sinistra" del capannone, la seconda parte ha unito una campata di capannone esistente con una tettoia ed ha chiuso con pareti la superficie coperta dalla tettoia.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle parti costruite abusivamente, perchè difficilmente sanabili

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle due parti iniziale e centrale del corpo 1, demolizione della parte in aggiunta del corpo 3, demolizione della tettoia. In questo modo il costruito corrisponderà a quanto dichiarato sulla scheda catastale.

DEMOLIZIONE PARTI DI CAPANNONE, SMALTIMENTO ETERNIT TOT MQ 190 CIRCA: € 6.000,00  
 Oneri Totali: € 6.000,00

Note sulla conformità edilizia: L'unità immobiliare NON E' CONFORME alla pratica edilizia protocollata

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	CC. 2 DEL 14.3.2014
Zona omogenea:	TUC M (VIOLA) - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - PRODUTTIVO MISTO
Norme tecniche di attuazione:	(TUC-m) Ambiti del tessuto urbano consolidato misto: artt.21, 24pr. Il Tessuto urbano consolidato di recente formazione comprende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella porzione di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia. Il tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m), che comprende i tessuti urbani nei quali si svolgono attività di tipo produttivo, commerciale e terziario e che possono necessitare di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, con sostituzione anche totale degli edifici preesistenti, ovvero con presenza di lotti liberi interclusi o sotto edificati che necessitano di interventi di completamento. Sono rispettivamente riconosciute quali funzioni principali la funzione produttiva mista (TUC-m). Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentibili a mezzo di: a) titolo abilitativo diretto, se di tipo manutentivo compresa la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione della SIp esistente, ampliamento e nuova costruzione, non comportanti cambio di destinazione d'uso e non rientranti nei casi di cui alla successiva lett. b); b) titolo abilitativo convenzionato, se di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione della SIp esistente, ampliamento e nuova costruzione, eccedenti la superficie lorda di pavimento (Slp) di 2.000 mq o, nel caso di insediamento della funzione commerciale, eccedenti la superficie lorda di pavimento (Slp) di 350 mq. Il titolo abilitativo convenzionato è altresì richiesto per gli interventi di nuova costruzione da realizzarsi negli ambiti al tal fine perimetrati nel Piano delle Regole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	minore o uguale al 50%
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il	SI

PRG/PGT:	
Note:	Una piccola parte di terreno si trova in FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**La destinazione d'uso e la tipologia delle parti di immobile regolarmente condonate sono conformi alla normativa urbanistica vigente nel comune di San Donato Milanese.**

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA**

L'unità oggetto di pignoramento (capannone al piano terra più cortile) è situata in un'area industriale nella zona periferica del comune di San Donato Milanese in Via A. Grandi, 9.

Una parte del capannone è stata costruita nel 1983 e poi condonata in data 1986, in seguito sono stati aggiunti 3 nuovi corpi al capannone ed una tettoia mai regolarizzati dal punto di vista edilizio.

La struttura è composta da pannelli prefabbricati in lamiera coibentata su ruote scorrevoli a terra, pilastri in ferro con serramenti in vetro e tetto in eternit.

L'ingresso al capannone avviene da Via Grandi attraverso un cancello in ferro pedonale ed uno carrabile che portano al cortile interno, da qui, attraverso diverse porte si accede all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

**CAPANNONE PIU' CRTILE – PIANO T (fg. 19, part. 104)**

Attualmente l'unità immobiliare pignorata è costituita da tre "corpi" di capannone più un locale compressori, ogni corpo è costituito da un unico locale.

**CORPO 1** (sulla destra del cortile) originariamente il copro 1 era formato da un capannone ed una tettoia staccate fra di loro fra le quali si aveva una parte di cortile.

Ad oggi il capannone e la tettoia sono state unite da un corpo posizionato fra i due e la tettoia è stata chiusa con pannelli laterali, formando un unico grande locale adibito a deposito/capannone industriale.

**PAVIMENTO** in battuta di cemento, **PARETI** in lamiera coibentata, **STRUTTURA** in pilastri in ferro, **TETTO** in eternit con pannelli coibentanti, **SERRAMENTI** in vetro singolo.

**CORPO 2** (sulla sinistra del cortile) originariamente il copro 1 era formato da una unità larga m. 5,90 e lunga m. 21 adibita a laboratorio.

Ad oggi circa in centro alla lunghezza è stato aggiunto un corpo largo circa m. 3,5 e lungo circa m. 14, inoltre la parte di cortile davanti al lato corto del capannone è stata coperta con una tettoia con struttura in ferro e copertura in eternit.

**PAVIMENTO** in battuta di cemento, **PARETI** in lamiera coibentata, **STRUTTURA** in pilastri in ferro, **TETTO** in eternit con pannelli coibentanti, **SERRAMENTI** in vetro singolo.

**CORPO 3** (in fondo al cortile) è costituito da un locale adibito a laboratorio servizi wc/docce.

**PAVIMENTO** in battuta di cemento, **PARETI** in lamiera coibentata, **STRUTTURA** in pilastri in ferro, **TETTO** in eternit con pannelli coibentanti, **SERRAMENTI** in vetro singolo

**SERVIZI WC/DOCCE** : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in parte in piastrelle, in parte intonacati, soffitto

intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.

Si hanno due locali Wc e due locali docce i wc sono a "turca", all'esterno dei locali si ha una struttura in muratura con lavabi.

LOCALE COMPRESSORI: PAVIMENTO in battuta di cemento, PARETI in lamiera coibentata, STRUTTURA in pilastri in ferro, TETTO in eternit con pannelli coibentanti.

CORTILE in battuta di cemento con recinzione in ferro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

piena proprietà

Residenza: MELEGNANO - VIA VITTORIO VENETO, 22 - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 26-12-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: SI FA PRESENTE QUANTO SEGUE: - Il Sig. \_\_\_\_\_ si è sposato in regime di comunione dei beni in data 26.12.1972 con \_\_\_\_\_ - In data 30.12.1982 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni il terreno su cui poi è stato costruito il capannone oggetto di pignoramento - in data 13.1.1983 i coniugi hanno acquistato in comunione legale dei beni altro appezzamento di terreno non edificabile confinante con il precedente - In data 27.9.1985 i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale con la quale adottavano il regime di separazione dei beni - In data 21.9.2009 i coniugi si sono separati con sentenza di separazione n. rep 1970/09 nella quale al punto e si dichiara che l'appezzamento di terreno acquistato il 30.12.82 ed il terreno acquistato in data 13.1.83 resteranno di proprietà comune dei coniugi. Da quanto sopra ad oggi i due terreni ed il capannone costruito sul terreno acquistato nel 1982 sono di proprietà in comunione legale al 50 % del Sig. \_\_\_\_\_ e al 50% dell' \_\_\_\_\_

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: \_\_\_\_\_ ISA \_\_\_\_\_ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **874,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Le parti condonate sono state edificate nel 1983, per le parti aggiuntive non si ha notizia della data di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza interna di circa: min. 3,50, max. 4,20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato di manutenzione mediocre.

Le facciate in lamiera sono scrostate in vari punti, parte della struttura in ferro è arrugginita, i servizi igienici andrebbero totalmente ristrutturati.

La copertura è in eternit ed andrebbe sostituita con una nuova copertura a norma di legge.

In generale si può dire che il complesso è in uno stato di manutenzione mediocre e avrebbe bisogno di un pò di interventi di manutenzione ordinaria di pulizia e sistemazione delle facciate e varie.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello \_\_\_\_\_ tipologia: **anta a battente più anta a scorrere** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni \_\_\_\_\_ tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>lamiera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuta di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>industriale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrica</b> diffusori: <b>robur</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato reperito il certificato di conformità</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE INDUSTRIALE	sup lorda di pavimento	509,00	1,00	509,00
CORTILE	sup lorda di pavimento	365,00	0,10	36,50
		<b>874,00</b>		<b>545,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: S.DONATO MILANESE

Tipologia: CAPANNONE

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 700

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento NON NOTA

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: NON E' STATA REPERITA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: ELETTRICO - DIFFUSORI ROBUR AD ARIA

Epoca di realizzazione/adeguamento: NON NOTA

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: NON E' STATA REPERITA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

#### **SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **FEBBRAIO 2016** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO - COMUNE SAN DONATO MILANESE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN DONATO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate omi - capannone industriale primo semestre 2015 - €. 600,00-700,00 - Zona D2 -periferica Poasco - S. Donato Milanese

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - capannoni vecchi da ristrutturare primo semestre 2015 - €.550,00 -700,00 - San Donato Milanese - Zona periferica;

Agenzie immobiliari di zona - capannoni simili €. 600,00 - 800,00.

### **8.3 Valutazione corpi:**

**A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA. Fabbricati costruiti per esigenze Industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE INDUSTRIALE	509,00	€ 600,00	€ 305.400,00
CORTILE	36,50	€ 600,00	€ 21.900,00
Valore corpo			€ 327.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 327.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 327.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A CAPANNONE INDUSTRIALE PIU' CORTILE PIANO TERRA	Fabbricati costruiti per esigenze Industriali [D7]	545,50	€ 327.300,00	€ 327.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 16.365,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 8.080,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 296.855,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 237.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 297.000,00

Data generazione:

11-02-2016

L'Esperto alla stima  
**Isabella Tangari**