

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2603/2017

data prima udienza comparizione: 24-01-2019 ore 11.00

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa C. TRENTINI

CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. D. CAMPAGNA

PROCEDENTE: **CONDOMINIO LEON**

D'ORO ESECUTATO:

INTERVENUTI (al 28/11/2018):

**- CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETÀ
COOPERATIVA,**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

corpo A – p.zza S. Zeno, 6 – Cassano d'Adda – MI **A10 Ufficio**

corpo B – entrata da p.zza S. Zeno, 6 – Cassano d'Adda – MI **A6 box**

corpo C – entrata da p.zza S. Zeno, 6 – Cassano d'Adda – MI **A6 box**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**

LOTTO 01 – corpo C – p.zza S. Zeno, 6 – Cassano d’Adda – MI C/6 autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**, come da CERTIFICATO Notarile ai sensi dell’ART. 567 comma 2 c.p.c. e confermata da Ipotecaria ventennale estesa ai beni staggiti con Ispezione condotta sui tre beni distintamente, n. **T110846** del 5/12/2018, **T124405** del 05/12/2018, **T145139** del 28/11/2018 - **sub 17, sub 52 e sub 53** oltre a Visure Storiche n. **T340118/T340270/T340678** del 4/10/2018 richieste dal sottoscritto CTU (**ALLEGATO CTU n. 2 + n. 3**)

LOTTO 01 - Corpo C – C/6 autorimessa

1. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL’IMMOBILE

È stato acquisito il titolo di provenienza del bene pignorato mediante richiesta presso Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, copia del titolo di provenienza (del 22/09/1995), copia prodotta il 19/10/2018 Prot. 1564905.

Il sopralluogo presso l’immobile, effettuato in presenza del custode giudiziario nominato, avv. D. Campagna, è stato fatto il giorno **16.10.2018**; l’esecutato era presente nella persona della sig. Zani Maria Rosa, qualificatasi come amm.ce Apuana s.r.l.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Nella Nota di trascrizione del pignoramento, Relazione Notarile, Atto di provenienza e Atto di Pignoramento, il bene compare individuato in via Vittorio Veneto, SNC in Cassano d’Adda, mentre nel sopralluogo si è verificato che il bene è oggi sito, nella viabilità di Cassano d’Adda, in **p.zza S. Zeno, 6**, adiacente alla via Vittorio Veneto, con entrata attraverso un passaggio nell’androne della piazza che porta alla adiacente piazzetta interna nel quale si trova l’accesso alla rampa box;

B: C/6 – Box/autorimesse

Descrizione ATTO PROVENIENZA: *“n.2 vani ad uso autorimessa al piano primo interrato fra loro contigui”.*

L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a:

C/6: autorimessa sub 53 mq 14,48

(metratura lorda desunta dal rilievo metrico/visivi svolti durante l’accesso al bene)

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici (parziali) dell'unità immobiliare descritta con l'ausilio delle planimetrie catastali (**ALLEGATO CTU N. 10**)

Identificato al catasto fabbricati:

B: autorimesse/box : **Fg. 17 - Mapp. 447 - Sub. 53**, Cat C/6, CLASSE 7, 5 vani, sup. catastale 14 mq, rendita € 50,61

Da atto di provenienza:

“Confini da Nord in senso orario: parti comuni, autorimessa sub. 54 (nella realtà corsello e sub. 53 autorimessa) corsello boxes su due lati;

(ALLEGATO CTU N. 1)

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la **CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate risalente al 27/12/1994; La disposizione planimetrica attuale corrisponde (**ALLEGATO CTU N. 2**)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nella zona centrale di Cassano d'Adda, proprio di fronte al palazzo comunale, in una delle principali vie di scorrimento di Cassano D'Adda. L'entrata al complesso avviene da una "enclave" che affaccia sulla via Vittorio Veneto e dalla quale si ha accesso alla piazzetta retrostante, che accede ai piani box.

Il box è posto al piano primo interrato dopo la rampa carrabile chiusa da cancello con comando elettrico.

La palazzina è in un buon stato di manutenzione. (**ALLEGATO – fotografico - CTU N. 11**)

Custode: NO

Giudizio complessivo: discrete condizioni di conservazione e manutenzione interne del bene. Necessita di interventi di pulizia. Il box, internamente, è probabilmente abbandonato da qualche anno e necessiterebbe di una eventuale revisione impiantistica.

Area urbanistica: residenziale/terziario/commerciale a traffico locale, con mediocri possibilità di parcheggio a pagamento a tariffario orario. Zona centrale

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi di supporto alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziario/commerciale

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Vaprio d'Adda, Melzo.

Collegamenti pubblici: S.A.I. Treviglio Linea Groppello - Cassano - Treviglio

MILANO SUD EST TRASPORTI Linea Z405 Gessate M2 - Cassano - Treviglio Linea Z407 Melzo - Truccazzano – Cassano

MILANO NORD EST TRASPORTI Linea Z309 Cassano FS - Vaprio d'Adda - Trezzo sull'Adda

TRENORD Passante Ferroviario Linea S5-S6 Varese/Novara - Milano - Cassano - Treviglio

Attrazioni paesaggistiche: i vasti cascinali e " le corti "

Attrazioni storiche: castello Visconteo

L'immobile è stato costruito dopo il 1 settembre 1976

4. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO

Stato di occupazione degli immobili: LIBERO (**ALLEGATO CTU N. 5**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

dalla documentazione allegata agli atti precedentemente citata, Relazione Notarile (*art. 567 comma 2 C.P.C.*) Ipotecaria e catastale ventennale redatta dallo studio Mastrolilli il 15/01/2018, estesa ai beni e prodotta agli atti, contenuti confermati con Ispezione n. T145139 del 28/11/2018 - SUB 17, estesa dal 01/01/1990 al 28/11/2018 e Visura Storica Visura n.: T340118 del 04/11/2018, risultano le sottoelencate iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

5.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

5.1.3 atti di asservimento urbanistico: /

5.1.4 altre limitazioni d'uso: **no**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura: **no**

5.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA del **28/11/2003** – Milano 2, Registro **Particolare 36953, Generale 172837**, Pubblico ufficiale Riccardo Bandi, notaio in Milano, Repertorio **3869/7406** del 13/11/2003, a favore di Credito Bergamasco S.P.A. per la somma di € 150.000, derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** gravante su tutti gli immobili del pignoramento;

IPOTECA VOLONTARIA del **01/07/2006** – Milano 2 Registro **Particolare 24631, Generale 103314**, Pubblico ufficiale Antonio Cavallo, notaio in Treviglio, Repertorio **73892/20296** del 29/06/2006 a favore di Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio, Società Cooperativa, per la somma di € 400.000, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO gravante su tutti gli immobili del pignoramento;

5.2.2 Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del **19/12/2017** - Registro **Particolare 99086, Registro Generale 1153750**, Pubblico Ufficiale Tribunale Giudiziario, Repertorio 41128 del 20/10/2017, atto esecutivo cautelare **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, gravante su tutti gli immobili del pignoramento;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Ispezione n. T124405 del 13/12/2018, estesa dal 01/01/1990 al 13/12/2018, sviluppata sul bene sub 52 – box presente nel medesimo atto di vendita - (*esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate*) e Visura Storica Visura n.T340270 (**ALLEGATI CTU n.3**)

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali sospese – Consultato l'amministratore del condominio pro tempore (*amministrazione Protto*), che ha comunicato per intero i consuntivi 2016/2017 e preventivo 2018. Si è desunto un debito sospeso relativo al biennio, di pertinenza del bene (**sub 17**) sottoposto a procedura esecutiva, (2017+2018) di € 1.011,42 + 1.181,07 **per un totale di € 2.192,49** e che il debito scoperto accumulato negli anni precedenti dalla società Apuana (*movimenti personali, rate non pagate, esercizi precedenti*) ammonta a un totale di € **14.456,26 (ALLEGATO CTU N. 7)**

NB I millesimi relativi ai singoli box e le spese dei millesimi dovranno essere precisati in udienza 569 c.p.c. del 24.01.2019. I dati ricevuti non sono chiaramente ed immediatamente intellegibili.

Millesimi proprietà:

Prospetto Tabelle

Condominio LEON D'ORO - C. Fisc. 91533790159

Piazza S. Zeno - Piazza Lega Lombarda - 20062 Cassano D'Adda (MI)

Esercizio ordinario "2018"

Periodo: 01/01/2018 - 31/12/2018

	Generali	Proprieta	Acqua Potabile	Pro capite	Scale	Ascensori	Rampa	Boxes	Postal i	Rimborso
017 SOC. APUANA S.r.l. c/o ZANI (Pr)	18,716	18,716	1,00	1	116,544	100,737	0	0	1	0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, ascensore al piano, affaccio portone a livello corsello.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

6. PROPRIETÀ

ATTUALI PROPRIETARI:

Situazione aggiornata al 6/12/2018, proprietà 1/1 (**ALLEGATO CTU N. 3**), ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **22/09/1995**, protocollo n. 1093838 Voltura in atti dal 21/11/2001, Repertorio n.: 26771, Rogante: DR. LAMPUGNANI C., Sede: ., con sede in FILATTIERA, Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 21242 del 09/10/1995, VENDITA (n. 357715.1/1996), Nota di Trascrizione atto del 04/10/1995 Milano 2, **Reg. Part. 50562, Reg. Gen. 82681**

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione degli intestati dal 27/12/1994: con sede in TRUCCAZZANO, CODICE FISCALE 00844680165, diritti e oneri reali, piena proprietà per 1000 / 1000 fino al 22/09/1995 - DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/12/1994, in atti dal 27/12/1994, Registrazione: n. A03194.2/1994. (**ALLEGATO CTU N. 10**)

7. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sono state richieste le visure degli Atti di Fabbrica ed eventuali procedure postume alla costruzione, per un controllo del costruito più approfondito, all'Ufficio Visure del Comune di Cassano d'Adda il 17/10/18, ed avuto accesso agli stessi il /2018;

Si riscontra la CONFORMITÀ EDILIZIA del progetto. La versione delle tavole planimetriche concessa l'11/01/1995 - 94/188 non ha riportato quanto rilevato (**ALLEGATO CTU N. 10**)

Come allegati sono presenti anche: Atto di provenienza e Nota di Trascrizione (**ALLEGATO CTU N. 1**)

. **Concessione n. 142/1990** (Piano Integrato di Recupero Berva - Leon d'Oro e successive varianti e n. 94/188 Pratica n. 94/188 11.01.1995

. **Richiesta agibilità 20.05.1995**, Prot. 9517

. **Attestazione agibilità** (silenzio assenso) **del 09.02.2012**

. **Parere favorevole USSL Adda 59 4/10/94**

. **Nulla Osta VVF 18/05/1990**

Strumento urbanistico vigente: PGT (**ALLEGATO CTU N. 10**)

- Adozione del Piano di Governo del Territorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.: deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 06/02/2013;

- Approvazione del Piano di Governo del Territorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.: deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 17/07/2013

- BURL n. 1 del 02/01/2014 - Avviso di approvazione definitiva del PGT

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Se sì, di che tipo? /

Estremi delle convenzioni: /

Obblighi derivanti: /

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Se sì, di che tipo?: /

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: /

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

se sì, quanto:

Altro: /

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato dopo il 1/9/1967**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Superficie complessiva ufficio mq **14,98**

È posto al piano: indicato come piano primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: **1990/1994**

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /

Ha un'altezza utile interna di circa **243 cm (rilevata)**

L'intero fabbricato è composto da **n. 3 piani** complessivi fuori terra + sottotetto non abitabile + interrato

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) C/6

Stato di manutenzione generale: discreto (alla sola vista)

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per ciò che riguarda l'unità immobiliare staggita, sebbene sarebbe necessario un intervento di controllo sull'impianto elettrico. Stessa considerazione per il resto dell'edificio e parti comuni, ottimo stato come riportato dall'elaborato - **ALLEGATO n. 2 CTU.**

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: non presenti solo serranda in acciaio zincato condizioni: buone
Portoncino esterno:	cancello comandato elettricamente a chiave o con dispositivo a telecomando
Pareti esterne	materiale: mattoni in cls precompresso (bolognini) non intonacati rivestimento facciata esterna: / <i>NB: Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore, ma misurazioni in loco</i>
Pareti interne:	/
Pavim. interna	Materiale battuto di cemento : condizioni: mediocri Materiale bagno rivestimenti: /
Plafoni	materiale: stabilitura , condizioni: da ritinteggiare
Porta di ingresso	tipologia: serranda a bilico orizzontale in acciaio zincato con serratura

Impianti (conformità e certificazioni) presenti (elettrico, citofonico, illuminazione, idrico-sanitario, riscaldamento e antincendio)

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/95
Impianto a norma	Come da dichiarazione di conformità del 20/5/95 (non rilevabile in loco)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	DM 20/02/92 GU n.49 del 28/02/92
Note	Approvazione del modello di dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, recante norme per la sicurezza degli impianti. <u>(GU Serie Generale n.49 del 28-02-1992)</u>

Riscaldamento: non presente

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/
ACS PRESENTE	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	NO

Si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa/nox	14,98	1	14,98

TOTALE	103,13
---------------	---------------

VALUTAZIONE IMPIANTI:

- Gli impianti andrebbero rivisti e revisionati da un tecnico abilitato.

8. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non presente nelle autorimesse

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima: analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (*abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione*), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

9.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- **1) Banca dati dell'agenzia del territorio** – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Milano) – MILANO, CASSANO D'ADDA, CENTRO;
- **2) indagini di mercato presso agenzie immobiliari** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **3) rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano Camera di Commercio Digicamere** – 1° semestre 2018
- **4) Borsino Immobiliare** – Milano – Cassano D'Adda

9.2 VALUTAZIONE CORPI:

Per quanto citato nei precedenti punti 8 e 8.1, il sottoscritto CTU ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione riportano quanto segue:

I valori pubblicati sulla **1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio** per gli appartamenti di tipo UFFICI, ottimo stato, ubicate nella zona comune CASSANO D'ADDA, CENTRO, Anno 2018, Semestre 1; zona: B1, microzona catastale n.0, tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione Terziaria (**uff**) da **900,00/mq a 1.200,00/mq**

Abitazioni civili Destinazione Terziaria (**box**) da **800,00/mq a 1.050,00/mq**

2) Agenzie di zona consultate on line e in loco fluttuano da **1.500,00/mq a 1.700,00/mq**

Ho inoltre considerato che il **3) Prezziario Camera di Commercio Milano Digicamere aggiornato al 01/09/18** per il comune CASSANO D'ADDA (**uff**) indica da **800,00/mq a 1.250,00/mq (box) a corpo 14.500/20.000**

4) Borsino Immobiliare (BorsinoImmobiliare.it) Milano – Cassano D'Adda, zona Cascina Volta, V. Veneto, Milano 1° fascia (**uff**) € **1.180** € (**box**) € € **1.089 /mq**

(ALLEGATO CTU N. 9)

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **900,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame, applicando una piccola riduzione per le condizioni dell'immobile interno (*circa 5%*).

9.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Autorimesse/box (C/6) = € (mq 14,98 x 900,00 €) = 13.482,00 €
--

TOTALE LOTTO A = € 13.500 (<i>arrotondamento per eccesso</i>)
--

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 675,00 +**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura da comunicazione amm.re pro-tempore. **€ 0,00 +**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 675,00

9.4 - Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

9.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 01

LOTTO 01 – corpo B – rimessa/box

valore di stima dell'immobile sul mercato (**)	€ 13.500,00
valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto : (*)	€ 12.800,00
prezzo di vendita del lotto nello stato di " occupato " (12%)(**)	€ 11.000,00

(** arr. per difetto ** arr. per eccesso*)

arch. Emanuele bianchi
Milano 13/12/2018

10. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. ATTO DI PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE
2. MAPPA + PLANIMETRIE + METRATURE LORDE + ABUSI
3. IPOTECARIE (sub 17+52) + VISURE STORICHE + PROPRIETARI
4. CONTATTO CUSTODE
5. RISPOSTA ENTRATE e CONTRATTO IN ESSERE SUB 17
6. ONERI OBLAZIONE COMUNALI.pdf
7. PROSPETTI SOSPESI AMMINISTRAZIONE LEON D'ORO
8. APE SCADENZA 10/07/2025.pdf
9. VALUTAZIONI PUBBLICATE
10. DOCUMENTI COMUNALI - CONCESSIONI - TAVOLE
11. ALLEGATO FOTOGRAFICO .docx
12. DICHIARAZIONE CTU
13. LIQUIDAZIONE CTU