

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 42/2020**

data prima udienza comparizione: **19 gennaio 2021, ore 12.30** (*rinvio*)

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. Giacomo PURICELLI  
CUSTODE GIUDIZIALE: dott. Ivan META

Creditore procedente: **CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO**

Debitori: [REDACTED]

Creditori intervenuti: **BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A**

Creditori non intervenuti: **Consorzio Provinciale della Brianza Milanese per lo smaltimento dei rifiuti solidi Urbani in Liquidazione + Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.**

**Oggetto della stima:**

*LOTTO 1 – Fg 5 Part 184 Sub 16 (A/3)*

**LOTTO 2 – Fg 1 Part 73 sub 1 (D/7) + Fg 1 Part 73 sub 2 (A/3) + Fg 1 Part 75 sub 2 + part 156 +157 (C/3)**

*LOTTO 3 - Fg 1 Part 75 sub 1 & Part 158 (D/7)*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 2 corpo A+B+C**

IMMOBILE 2 - Liscate - via Torino, 6 Fg 1 Part 73 sub 1 (D/7) > **A** + Fg 1  
Part 73 sub 2 (A/3) > **B** + Fg 1 Part 75 sub 2 + part 156 +157 (C/3) > **C** -

Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi  
Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K  
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 11983  
Albo Architetti Milano n. 6598  
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

INTESTAZIONE

INDICE ANALITICO

INDICE SINTETICO

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio

1.2 - Descrizione del bene Coerenze

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

### **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

### **3 STATO OCCUPATIVO**

3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene

3.2 - Esistenza contratti di locazione

3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

### **4 PROVENIENZA**

4.1 - Attuali proprietari

4.2 - Precedenti proprietari

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

5.1 - Iscrizioni

5.2 - Trascrizioni

### **6 CONDOMINIO**

6.1 - Spese di gestione condominiale

6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune – Urbanistica

7.2 - Conformità edilizia

7.3 - Conformità catastale

### **8 CONSISTENZA**

8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

### **9 STIMA**

9.1 - Criterio di stima

9.2 - Fonti d'informazione

9.3 - Valutazione LOTTI

9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

### **ALLEGATI**

## INDICE SINTETICO

Indirizzo: **\_Liscate (MI) via Torino, 6**

*Nota di Trascrizione: Unità negoziale 2 Immobile n.2*

**Corpo A:** *Categoria: > D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)*

*Nota di Trascrizione: Unità negoziale 2 Immobile n.3*

Dati Catastali: **foglio 1 particella 73 subalterno 1 - Piano T**

**Corpo B:** *Categoria: A/3 (Abitazione tipo economico)*

*Nota di Trascrizione: Unità negoziale 2 Immobile n.3*

Dati Catastali: **foglio 1 particella 73 subalterno 2**

**Piano 1,**

**Corpo C:** *Categoria: C/3 (Laboratori per arti e mestieri)*

*Nota di Trascrizione: Unità negoziale 2 Immobile n.1*

Dati Catastali: **foglio 1 particella 75, subalterno 2, 156, 157, Piano T**

Stato occupativo : **contratto opponibile in essere**, al sopralluogo occupato dai conduttori del contratto

**Corpo A,B,C:** al sopralluogo occupati dai conduttori del contratti

Contratti di locazione in essere: **SI**

Comproprietari: **Si**

## **PREZZI**

**Prezzo di mercato libero:**

**Lotto 02 corpo A**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: € (446.886)

**Lotto 02 corpo B**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: € (72.400)

**Lotto 02 corpo C**

**Prezzo al netto delle**

*(\*) per difetto*

*(\*\*) per eccesso*

**NB i corpi A/B/C sono da considerarsi come lotto unico dato che A+B sorgono nel medesimo sedime e quindi inscindibili e il lotto C parte integrante del Lotto. Analizzato singolarmente non avrebbe un valore considerabile dal punto di vista commerciale.**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 2 corpo A+B+C

IMMOBILE 2 - Liscate - via Torino, 6 Fg 1 Part 73 sub 1 (D/7) >A + Fg 1 Part 73 sub 2 (A/3) > B+ Fg 1 Part 75 sub 2 + part 156 +157 (C/3) > C -

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Milano:

- **corpo A – via Torino, 6 - Fg 1 Part 73 sub 1– piano T categoria (D/7), Rendita catastale euro 4.533,06**
- **corpo B – via Torino, 6 - foglio 1 particella 73 subalterno 2 piano 1 (A/3), classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie totale: 98 mq rendita € 298,25**
- **corpo C – via Torino, 6 - foglio 1 particella 75 subalterno 2 piano 1 (C/3), classe 4, consistenza 46 mq, Superficie catastale: 75 mq rendita € 116,41,25**

#### corpi A + B

Sebbene la planimetria catastale riporti, come indicazione scritta “ Deposito e Magazzino” nella relativa visura l’immobile al piano terreno è riportato come destinazione D/7 ovvero “*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”, di fatto la palazzina è divisa in un’entrata che da accesso agli uffici e all’appartamento soprastante e un’altra che da sul cortile di pertinenza e di servizio al mappale.

Dalla medesima entrata agli uffici si accede anche alla scala che da ingresso, al piano superiore, al sub 2, con destinazione A/3 abitazione.

#### corpo C

La planimetria catastale comprende due spezzoni di laboratorio collegati a nord e a sud ai rispettivi mappali 156 (a nord) e 157 (a sud) contigui ai laboratori;

Tra i corpi **A+B** e **C** allo stato attuale, non esistono divisioni di proprietà visibili ma solo catastalmente.

Misurati per l’occasione, sviluppano in superficie, al lordo dei muri di pertinenza:

- l’intero sedime a **piano terra D/7 > mq 686,31** comprensivo della quota indicata a

“Deposito” e quella a “Magazzino” suddivisi rispettivamente in **mq 585,93 Deposito** e **mq 100,38 Magazzino**; In quest’ultimo, in realtà, si colloca l’ufficio dell’azienda conduttrice degli spazi;

- al **piano superiore**, quasi nell’esatto sedime del Magazzino (*detratti i mq della scala che vi accede*) è presente l’A/3, abitazione economica. Quest’ultima, al rilievo, NON era usata come abitazione in quanto disadorna di arredi all’uopo e senza riscaldamento (*presente caldaietta ma non revisionata e non funzionante*); **l’appartamento misura > mq 87,77.**

**Lo spazio cortilizio di pertinenza del mappale 73** (*graffato in planimetria dell’estratto di mappa*) risulta essere **> mq 1271,38.**

### **Corpo C**

Misurati per l’occasione, le particelle sviluppano in superficie, al lordo dei muri di pertinenza e superfici nette:

- **l’intero sedime a piano terra C/3 laboratorio di lavorazione a catena del vetro frantumato > mq 51,47** comprensivo della quota indicata a “laboratorio” (forma a T) complessiva; quella a “laboratorio forma rettangolare” **> mq 170,85**; il cortile al mapp 156 + mapp 157 **> mq 277**

**NB** Le misure potrebbero riportare, soprattutto quelle esterne, uno scarto per difetto e per eccesso (*a seconda delle zone e condizioni di difficile misurazione*) **del 2/3% di errore e/o scarto** che, considerando ambo le possibilità, viene conteggiato pari a 0.

Tali metrature lorde, sono state ottenute dal rilievo metrico/visivo svolto durante il duplice accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional, raffrontando le planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio (cioè *scalando le stesse in base a rilevazioni fisiche in loco*) il 17/07/1989 estratte il 13/05/2020, oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto (**ALLEGATO CTU n.1+6**)

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell’unità immobiliare descritta (**ALLEGATO CTU n.8**)

### **1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini (da rogito e verificati in loco e planimetricamente):**

**corpo A+B:** *“in comune di Liscate (MI) porzione di terreno ad uso industriale distinto in C.T. di detto Comune alla partita 362, foglio 1, come segue: mappale 73, sem. irr....mappale 74, sem. irr...”* (**ALLEGATO CTU n.3**)

**Confini in contorno** (da rogito): *“coerenze a corpo Verso nord con la roggia Masnadora, verso Levante con inclinazione di nord con mappali 75, 76 , verso mezzodì con inclinazione di levante, strada e a mezzaria della stessa, verso ponente con inclinazione di mezzodì i mappali n.71 e 72”*

Ndr confrontando quanto descritto dal rogito, effettivamente i mappali confinanti elencati corrispondono.

**Confini CTU** rilevabili in loco e da scheda catastale: da Nord in senso orario > parte cortilizia di pertinenza confinante con roggia, a est mappali 156,157 e 75, a sud mappale 74 e a ovest mappale 71; così come da estratto di mappa e sopralluogo in allegato

**corpo C:** *“piccolo laboratorio con annesso cortile antistante e retrostanti rispetto alla via Torino” ( ALLEGATO CTU n.3)*

**Confini in contorno** (da rogito): *da un lato via Torino; da altro lato beni di cui ai mappali 75 e 158 attualmente di proprietà della immobiliare villa srl; dal terzo lato roggia; dal quarto lato proprietà al mappale 73”*

**Confini CTU** rilevabili in loco e da scheda catastale: da Nord in senso orario > roggia, a ovest proprietà al mapp. 158, laboratorio mapp 75, a sud cortile stessa proprietà al mapp 157 e a ovest striscia cortilizia confinante con il mapp 73.

### **1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato**

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili (*atti procedura*), controllo catastale (ALLEGATO CTU n.1) [REDACTED] per la quota di ½ Diritto di Proprietà + [REDACTED] per la quota di ½ Diritto di Proprietà

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1 Descrizione sommaria immobili e zona**

**A+B+C** – Gli immobili sono siti in Liscate, paese che fa parte del comprensorio della Martesana e Città Metropolitana di Milano sulla direttrice Milano, Novegro est di Milano. Il bene sorge nella zona industriale a ovest del centro abitato. La zona è caratterizzata da massiccia presenza di capannoni produttivi e industriali con una scarsa presenza di residenza. Limitrofa a Cascina S.Pedrino e alla campagna circostante, è servita dalla Strada

Provinciale SP14 che la collega a ovest con Liscate e sulla direttrice est all'idroscalo e a Milano.

**Piani fuori terra (A+B):** 2 (il capannone è altezza unica diviso in due grandi campate a timpano frontale, mentre la parte ufficio/residenza è divisa in due piani in elevazione, sotto la campata di sinistra più a ovest); nello stesso sedime sorge l'abitazione;

**Piani fuori terra (C):** 1, i laboratori sono a campata unica ambedue a piano unico

**coperture: onduline in amianto** - deduzione da aerofotogrammetria Google Maps e rilievo visivo in loco; pacchetto di copertura deducibile solo a vista e su informazioni verbali del conduttore ma plausibile con l'amianto; da un conteggio basato sulle coperture visibili in google map e dai rilievi in loco, ci sarebbero circa 900 mq di amianto/eternit da rimuovere e smaltire in copertura considerando corpi A+B+C.

Da una breve indagine di mercato e confrontando i prezzi offerti da aziende, per un quantitativo pari a 900 mq, con un costo di smaltimento di 7.5€/mq l'importo sarebbe intorno ai **6.750 €**.

**Ingresso:** su via Torino 6

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo (A+B):** discrete condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto ufficio/magazzino. **(C)** Mediocri condizioni di conservazione anche perché all'interno viene sviluppata un'attività ricca di scorie e liquidi.

La parte esterna, compatibilmente con l'attività svolta (lavorazione industriale del vetro), è in parte usurata dall'attività stessa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali e rurali

**Servizi offerti dalla zona:** solo per via carrabile come precedentemente descritto. Pochi servizi alla persona

## **2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne**

### **Componenti edilizie e costruttive:**

Struttura fondazioni: murature perimetrali in cemento; divisione interne e tamponamenti esterni in laterizi e carton gesso; solai in



strutture tipo tegoli e predalles di cemento (*desunte dal periodo costruttivo e rilievo visivo*);

Infissi esterni	tipologia: per la parte ad abitazione infissi in alluminio e legno con doppio vetro; per la parte industriale manufatti vitrei con diversi spessori
Pareti esterne	<b>Edificio produttivo:</b> blocchetti/prismi in cemento preconfezionati; parte a <b>magazzino e ufficio:</b> blocchetti/prismi in cemento preconfezionati color mattone e laterizi <b>Laboratorio piccolo vetro:</b> infissi in ferro vetro singolo, pavimentazione battuto di cemento
Pareti interne	<i>NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u></i> <b>ufficio:</b> laterizi intonacati e pitturati + cartongesso
Pavim. Interna	<b>Appartamento piano 1:</b> cucina > ceramiche monocottura color cotto 40x40; bagno monocottura 40x40; rivestimenti ceramiche 20 x 20 bicottura beige; <b>entrata e ambienti giorno</b> monocotture 40 x 40
Plafoni	Stabilitura e pittura bianca e cemento a faccia vista
Porta di ingresso	<b>Appartamento:</b> Legno <b>Magazzini e uffici:</b> ferro zincato nero, pitturato e vetro; <b>Capannoni</b> (parte a): portoni scorrevoli in materiali misti ferro, profilati plastici e alluminio; <b>Laboratorio</b> porta in ferro con vetro singolo

Esiste impianto elettrico	<b>si</b>
Epoca di realizzazione/adequamento	<b>Non comunicata</b>
Impianto a norma	<b>Non presenti certificati</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>Non presente agli atti</b>

Esiste impianto di riscaldamento	<b>SI nel magazzino e nell'appartamento</b>
Tipologia di impianto	<b>PT: Caldaietta murale</b> ad accensione elettronica, impianto di riscaldamento: di <b>tipo privato autonomo</b> con emissione attraverso <b>radiatori in alluminio/ferro</b> modulari caldaietta <b>Vaillant</b> da revisionare

	<p><b>P1: Caldaietta murale</b> ad accensione elettronica, impianto di riscaldamento: di <b>tipo privato autonomo</b> con emissione attraverso <b>radiatori in alluminio/ferro</b> modulari caldaietta <b>Savio</b> da revisionare</p> <p><b>Laboratorio: non esiste impianto riscaldamento</b></p>
Stato impianto	<p><b>PT:</b> in sospensione estiva – funzionante</p> <p><b>P1:</b> da revisionare</p>
Potenza nominale	/
Impianto a norma	<b>Non verificabile senza ispezioni invasive</b>
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>no</b>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>NO - Non rilevato a vista</b>
--	----------------------------------

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>No</b>
Note ascensori montacarichi	/

**2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza**

**Come da punto 1.2**

**3. STATO OCCUPATIVO:**

**3.1 - Accesso e detenzione del bene:** è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 06/07/2020 alle ore 17.30 in presenza del custode nominato dott. Meta e da sua assistente, dell'esecutato ~~SSSSSSSSSS~~ dalla dott.ssa ~~SSSSSS~~ (assistente di fiducia del sig. ~~SSSSSS~~ non investita di nessun ruolo ufficiale nella procedura) e dal conduttore del contratto in essere sig. ~~SSSS~~ si è avuto accesso a tutti i locali del bene; Il bene risultava completamente funzionante come descritto nei punti precedenti

### 3.2 - Esistenza contratti di locazione:

- Dal controllo effettuato presso l'Agenda delle Entrate in relazione ai beni staggiti e dei documenti forniti dall'amministratore della società conduttrice, il titolare della società ~~XXXX~~ ~~XXXXXX~~, sono emersi n. 2 contratti di locazione opponibili alla procedura (**ALLEGATO CTU n.4**). Nello specifico il **contratto n.5454 Serie 3T** registrato il **12.12.16** S3, valido dal **01.12.2016** al **30.11.2022**, e il **contratto n.5455 Serie 3T** registrato il **12.12.16**, valido dal **01.12.2016** al **30.11.2022**;
- Il contratto **n. 5454 Serie 3T** comprende i beni **Fg 1 Part 73 Sub 1 + sub 2 e il Fg 1 part 75/156/157**.
- Il contratto **n. 5455 Serie 3T** comprende i beni **Fg 1 part 75 sub 1 Fg 1 part 158**. **N.B.** nel contratto 5455, è riportato l'allegato A che descrive graficamente i mappali compresi nel contratto. **ALLEGATO CTU n.4**

### 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso all'immobile sottoposto a pignoramento della presente procedura, del 13/02/2020, redatto dal dott. Notaio Antonio Trotta in Pavia oltre alle Ispezioni Ipotecaria condotte dal sottoscritto sui beni staggiti di cui all'**ALLEGATO CTU n.2**

## **4. PROVENIENZA: (Certificazione notarile e Ispezioni ipotecarie)**

### **4.1 - Attuali proprietari - 4.2 - Precedenti proprietari**

#### CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 11/02/2020**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

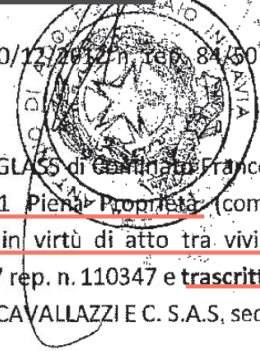
### PROCEDURA

- L'immobile in LISCATE (MI) Foglio 1 Particella 73 Subalterno 1 e l'immobile in LISCATE (MI) Foglio 1 Particella 73 Subalterno 2 era pervenuto:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro di Gorgonzola, in data 28/10/2002 rep. n. 9/32 e trascritto il 23/09/2003 ai n.ri 137547/83616 in morte di [REDACTED] deceduto il 28/04/2002

(risulta accettazione espressa/tacita in morte di COMINATO FRANCO in data 20/12/2012 n. rep. 84/50 e trascritta il 21/12/2012 ai n.ri 126343/85240)

\* al signor [REDACTED] il quale interviene come unico titolare della ROGLASS di Cominato Franco) nato il 12/05/1941 a CONA (VE) C.F. CMNFNC41E12C938E per quota 1/1 Piena Proprietà (come precedentemente identificato al catasto terreni con Foglio 1 Particella 73), in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Pasquale Lebano da Milano, in data 12/02/1987 rep. n. 110347 e trascritto il 06/03/1987 ai n.ri 21580/16592 da potere di ALCA IMPRESA EDILE DI ALBERTO CAVALLAZZI E C. S.A.S, sede MILANO (MI) C.F. 00905170155



-L'immobile in LISCATE (MI) Foglio 1 Particella 75 Sub.2 graffato con le particelle 156 e 157 era pervenuto:

[REDACTED]  
quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro di Gorgonzola, in data 28/10/2002 rep. n. 9/32 e trascritto il 23/09/2003 ai n.ri 137547/83616 in morte di [REDACTED] deceduto il 28/04/2002

(risulta accettazione espressa/tacita in morte di COMINATO FRANCO in data 20/12/2012 n. rep. 84/50 e trascritta il 21/12/2012 ai n.ri 126343/85240)

[REDACTED]  
vivi - compravendita ai rogiti del notaio Sessa Giuseppe da Milano, in data 25/06/1990 rep. n. 167559 e trascritto il 16/07/1990 ai n.ri 58780/42146 da potere di GOBBATO E PAPETTI S.N.C. sede MILANO (MI) C.F. 80343530152

Periodo ispezionato: dal 01/01/1967 al 19/08/2020 (**ALLEGATO CTU 2 – tutte le ipotecarie**), esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate oltre a relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti della procedura, oltre ai citati documenti catastali, è risultato quanto segue:

#### 5.1 – Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 25/05/2009 - **Registro Particolare 12512 Registro Generale 62616** Pubblico ufficiale Bandi Riccardo Repertorio 12916/7538 del 12/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO** a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED] quota (1/1) (capitale € 600.000 totale € 780.000) relativa ai beni staggiti (oltre a Fg 1 Part 75 Sub 1 graffato Part 158);

- ISCRIZIONE del 23/09/2013 - **Registro Particolare 15175 Registro Generale 86151** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d’Adda Bergamo - Repertorio 219/149 del 19/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO** a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED] (capitale € 300.000 totale € 390.000) relativa ai beni staggiti; Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] & C. S.A.S. sede Liscate CF 037999709611
- ISCRIZIONE del 24/09/2013 - **Registro Particolare 15238 Registro Generale 86530** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d’Adda Bergamo - Repertorio 220/150 del 19/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED] quota (1/2) (capitale € 360.000 totale € 468.000) relativa ai beni staggiti; Debitore non datore di ipoteca ~~SSSSSSSSSSSS~~ ~~SSSSSSSSSSSS~~ sede Liscate CF ~~SSSSSSSSSS~~
- ISCRIZIONE del 21/12/2012 - **Registro Particolare 21371 Registro Generale 126344** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d’Adda Bergamo - Repertorio 84/50 del 20/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA 100 a favore di **CONSORZIO PROVINCIALE DELLA BRIANZA MILANESE PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI** sede Seregno contro [REDACTED] [REDACTED] quota (1/2) (capitale €

## 5.2 – Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE** del **29/01/2020** - Registro Particolare 6224 Registro Generale 10450 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO Repertorio 39791 del 20/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED]

██████████ per la quota di proprietà dei beni staggiti dalla presente procedura 1/2

## **6. CONDOMINIO (non presente)**

### **6.1 - Spese di gestione condominiale**

Non sono presenti spese condominiali a fronte della constatazione che non esiste un condominio di fatto ma solo conduttore contratti.

### **6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /**

### **6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Gli uffici (magazzino) a piano terra e i capannoni sono agibili a persone portatrici di handicap subordinando la sicurezza alle disposizioni di legge relative agli ambienti di lavoro.

L'appartamento al piano primo del mapp 73 non è agibile a persone portatrici di handicap per mancanza di un ascensore o di un apparato di risalita al piano superiore.

### **6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica**

Non sono stati reperiti dal sottoscritto, ne **ACE/APE** ne **CIS** presso la consultazione all'UT del Comune di Liscate.

Non è presente agli atti del bene il **C.I.S.**

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

### **7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

**L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967**, come indicato nell'atto di provenienza e dagli atti concessori reperiti presso l'U.T. del comune di Liscate;

### **AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI**

Il **CDU** (*certificato di Destinazione Urbanistica*) del 09/12/2020, relativo ai beni **Fg 1 Mapp 73/75/156** e **Fg 1 Mapp 157/158**, (richiesta e conseguente documento), sono stati inoltrati ed ottenuti nel mese di dicembre 2020, proprio per avere una fotografia recente della situazione urbanistica attuale.

Il risultato di questa indagine è stato :

Dallo schemino che segue si evince la presenza di un vincolo ambientale esteso a tutta la parte nord dei beni di confine (come da documenti consultabili nell'allegato – fascia verde di rispetto 10 mt) che detrae parte della fruibilità dei terreni alla previsione di future migliorie. Ciò sta a dire che, nella fascia individuata dal vincolo, non potranno esser costruiti e modificati, gli stati d'essere degli edifici e dei luoghi rilevabili ad oggi. Ciò comporta un divieto di stoccaggio/lavorazione dei rifiuti. Sono ammesse le demolizioni.

Tale vincolo comporterà anche un conteggio in detrazione nel punto che analizzerà la

Estremi catastali		Ambito di PGT	Note / Vincoli
Fg.	Mapp.		
1	73-75-156	Sistema dello Spazio Costruito - Ambito della Città Consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a].	Gli ambiti sono ricadenti nel Sistema dei Vincoli - Vincoli Ambientali, il perimetro nord delle aree è interessato dalla Fascia di rispetto del reticolo idrografico minore di 10m.
1	157-158	Sistema dello Spazio Costruito - Ambito della Città Consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a].	-

consistenza dei beni (*punto 8*).

Si dichiara la **CONFORMITÀ URBANISTICA** degli edifici, nel senso che sono effettivamente posizionati e collocati nelle aree mappate da catasto e comune e non infrangono vincoli tranne quelle sopravvenuti con il vincolo citato (**ALLEGATO CTU n.5**)

## 7.2 - Conformità edilizia:

**Conformità edilizia:** Sulla base di quanto reperito durante l'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico di Liscate, rispetto a quanto visitato il giorno del sopralluogo, si sono reperiti le seguenti documentazioni (*disponibili presso il CTU*):

### Mapp 73

ABITABILITA' 1964 MAPP 73.jpg  
 ABITABILITA' 1968 MAPP 73.jpg  
 AMPLIAMENTO/CONCESSIONE MAPP 75  
 CONCESSIONE 95/98 Mapp 75  
 CONCESSIONE EDILIZIA 49/89 VARIANTE CONC. ED. 40/86 MAPP 75  
 CONCESSIONE EDILIZIA 31/2008 scarichi MAPP 75  
 CONCESSIONE EDILIZIA MAPP 73 - 71/87 - VARIANTE ALLA 40/86  
 CONCESSIONE EDILIZIA MAPP 95 - 78/85 1995  
 CONCESSIONE MAPP 75 - 72/92  
 CONCESSIONE MAPP 73 - 40/86 + VARIANTI  
 CONCESSIONE Mapp 75 - 2/63  
 CONCESSIONE MAPP 75 - 35/90  
 CONCESSIONE MODIFICHE 72/1992 MAPP 73/75

- ABITABILITA' EDIFICI - 1964 +1968
- CONCESSIONE EDILIZIA 49/89 VARIANTE CONC. ED. 40/86
- CONCESSIONE EDILIZIA MAPP 73 - 71/87 - VARIANTE ALLA 40/86

#### **Mapp 75**

- LICENZA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE n. 5/71 (ampliamento capannone riscontro con disegni)
- CONCESSIONE EDILIZIA 078/95 ristrutturazione immobile industriale
- DIA 095/98 nei quali compaiono i manufatti di cui al mapp. 75/76
- CONCESSIONE EDILIZIA 72/92

Si dichiara la **CONFORMITA' EDILIZIA** del capannone **mapp 73** nei suoi sub 1 e 2

Si dichiara la **CONFORMITA' EDILIZIA** dei capannoni **mapp 75** sulla scorta delle precedenti concessioni che hanno liceizzato gli interventi postumi.

#### **7.3 - Conformità catastale:**

- **Mapp 73 sub 1:** durante il rilievo si è notata la presenza di un tavolato in cartongesso nel locale magazzino (*attualmente usato come ufficio*) non dichiarato in nessuna pratica analizzata all'U.T. di Liscate; si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' CATASTALE (ALLEGATO CTU n.1)**.

Data la disposizione planimetrica si giudica la divisione ammissibile, trattandosi di un magazzino. **Necessita comunque di una pratica edilizia di richiesta e concessione del costruito che si stima in un costo di circa 600 € + 300 € di aggiornamento DOCFA.**

- **Mapp 73 sub 2: CONFORME CATASTALMENTE** a quanto rilevato e presente nella scheda risalente al 17/07/1989;
  - **Mapp 75 sub 2: CONFORME CATASTALMENTE** a quanto rilevato e presente nella scheda risalente al 07/05/1990;
- NB il sub 2 è collegato con l'adiacente mappale 75, anch'esso laboratorio ma attribuito al sub 1;*
- **Mapp 156 e 157:** conformi a quanto rilevato nella scheda risalente al 07/05/1990;
- NB il mappale 156, nella porzione a est è collegato al mappale 158, del prossimo lotto.*



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998); il sottotetto desunto planimetricamente dalla planimetria esistente al 1992 depositata in Catasto per le ragioni di cui al punto 3, come segue:

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>Fg 1 Mapp 73 Sub 1 - corpo A</b>			
Capannone /Deposito PT (D/7)	585,00	100%	<b>585,00 mq</b>
Magazzino PT (D/7)	100,38	100%	<b>100,38 mq</b>
Cortile di pertinenza mapp 73	1271,38	10% di D/7	<b>127,14 mq</b>

**Totale mq 812,52**

<b>Fg 1 Mapp 73 Sub 2 – corpo B</b>			
Abitazione P1 (A/3)	87,77	100%	<b>87,77 mq</b>

<b>Fg 1 Mapp 75 Sub 2 – corpo C</b>			
Laboratorio (C/3)	51,47	100%	<b>51,47 mq</b>
Cortile 156/157	277,00	10% di C/3	<b>27,70 mq</b>

**Totale mq 79,17**

## 9. STIMA

### 9.1 - Criterio di stima

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Per la percentuale di metratura da attribuire ai singoli Lotti/Corpi si sono seguite le linee dei "**Conteggi derivanti da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio**"(di cui si riporta stralcio d'interesse)

**D/7 (assimilato a capannoni)+ C/3 LABORATORI:**

vani principali e accessori diretti misurati come segue: **la superficie coperta** si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; **I muri interni** e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm. Escludendo le eventuali intercapedini; **Superficie scoperta** è computata nella misura del **10%**. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare la superficie dei **locali accessori** a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura: del **50% se comunicanti** con i locali di cui alla precedente lettera a); del **25% se non comunicanti** con i locali di cui alla precedente lettera a).

## 9.2 – Fonti d'informazione

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni tipo economico:

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Liscate

### Agenzia delle Entrate – Banca quotazioni immobiliari

Milano, Liscate Centro intero, Codice zona: B1, Microzona catastale n.0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili/economiche

Destinazione: residenziale NON COMPAGNONO VALUTAZIONI CONSULTABILI (Allegato CTU n. 10)

### Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Appartamenti recenti (entro 30 anni): Provincia settore Est – Liscate compravendita

Periodo: 1° semestre 2020

Periferia appartamenti vecchi impianti obsoleti o da ristrutturare prezzo min.€ **900** prezzo

max. € **1.300** (Euro/mq)

**Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)**

Abitazioni civili economico ottimo stato ( > popolari x 1° fascia):

Periodo: 13/12/2020

Comune: Liscate

Appartamenti in stabili di seconda fascia

**Valore mercato** 2° fascia

min. **1.121,00** (Euro/mq)

**Agenzie della zona limitrofa**

Una media tra le offerte di Tecnoca/immobiliare.it/Etica imm.re/ **1100 €/mq**

**N.B. AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari, **le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita** a carico dell'immobile acquisito, nonché **le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o deciso post indagine**. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le **spese di sanatorie di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali residenti presso l'U.T. di Liscate. (12/12/2020)**. **Tutta la documentazione estratta dall'U.T. è a disposizione dell'acquirente presso il CTU e quindi consultabile.** La stessa non è stata depositata in PCT per la consistente pesantezza (circa 1,26 Gb di dati). Farne menzione negli annunci di vendita affinché il futuro acquirente sia edotto di tutta la situazione

**9.3 – Valutazione Lotto 01**

I riportati 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 i valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, con destinazione D/7 assimilabile a C/3, un valore unitario pari a: **550,00 euro/mq (D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni C/3 - Laboratori per arti e mestieri)** tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in

esame (agenzie); non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4).

Nel caso dell'abitazione (**A/3 – Abitazioni di tipo economico**) si sono considerati i prezzi forniti dai bollettini riportati nell'**ALLEGATO alla CTU n.7 con un deprezzamento del 25%** dovuto all'ubicazione dell'abitazione che, per posizione specifica (sopra un magazzino dal quale non può essere scissa) e per la posizione pecuniaria della zona industriale nella quale è inserita non può essere considerata al pari delle abitazioni inserite in un contesto urbano residenziale. Valore unitario pari a: **825,00 euro/mq**

**Corpo B – Abitazioni popolari (A/3) = mq 87,77 x 825 € = € 72.410,25**

**Corpo A – Capannoni (D/7) + cortile pertinenza = mq 812,52 x 550 € = € 446.886,00**

**Corpo C – Capannoni (C/3) = € mq 79,17 x 550 € = € 43.543,50**

**TOTALE VALUTAZIONE A CORPO (A+B+C) 562.839,75 > 560.000 € (per difetto)**

#### **9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima**

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) . . . . . **€ 28.141,98**

- Rimborso forfettario e definitivo per risanamento copertura Eternit (870 mq) previo smaltimento sostituzione della successiva copertura . . . . . **6.750,00 +**
- Deprezzamento area dovuto alla presenza del vincolo di cui al CDU riportato e cioè fascia di rispetto nord nella quale non possono essere attuate mutazioni edilizie e depositi di sorta di circa 580 mq, sebbene la fascia rimanga a disposizione della eventuale proprietà per movimentazioni e lavorazioni interne. Si è quindi considerato il valore di riduzione (pag. 18) proposta dall'Agenzia delle Entrate (10%). . . . . **31.900**

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: . . . . . € 66.791,98**

**Valore Lotto 2 . . . . . € 493.000,00**

*(arrotondato per difetto)*

**Occupato € 334.000,00 (\*)**

*N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.*

## **10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Secondo la documentazione pubblicata e reperita per gli affitti nella zona considerata, il canone può considerarsi **equo**, stanziandosi in un "range" dai 25.000 ai 29.000 euro annui.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ:** date le considerazioni sull'attuale disposizione l'unica divisione possibile sembra quella tra mapp 73 e parziale mapp 75

## **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

. La presenza di difformità rispetto alla precedente planimetria depositata in catasto. Aggiornamento dell'attuale disposizione planimetrica con DOCFA. Costo presumibile € **600.00** (considerati nella definizione finale del prezzo "per difetto")

**Si ricorda che i conteggi per lo smaltimento dell'Eternit/Amianto comprendono solo ed esclusivamente la bonifica tramite asportazione delle coperture in amianto e NON la sostituzione della parte sopra l'orditura del tetto che dovrà essere ripristinata a carico degli acquirenti.**

## **ALLEGATI**

1. PLANIMETRIE, VISURE, INTESTAZIONE BENI
2. INDAGINI IPOTECARIE CTU
3. ROGITI VIA TORINO - LISCATE - 1987
4. CONTRATTI LOCAZIONE 5454 + 5455
5. CDU 2020 + CDU 1987 - ESTRATTI PGT - VINCOLI
6. SCHEMI RIASSUNTIVI BENI/AFFITTI/SUB CTU
7. VALUTAZIONI PUBBLICATE
- | 8. ALLEGATO FOTOGRAFICO

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

**ELABORATO PERITALE** inviato a:

**Cassa Rurale Banca di Credito Coop. Di Treviglio/avv. Savanco:**

furioalessandro.savanco@milano.pecavvocati.it + studiosavanco@studiosavanco.it,  
emanuela.nobile@milano.pecavvocati.it

**custode Giudiziale: dott. Ivan Meta:** ivan18meta@gmail.com

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

Con ossequio.

Milano li: 16/12/2020

arch. Emanuele Bianchi