

Esecuzione Immobiliare N. 437/2016
Promossa da: MEDIOCREDITO ITALIANO SPA - Contro: [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da
MEDIOCREDITO ITALIANO SPA

contro
[REDACTED]

N. R.G.E. **437/2016**

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina
Custode Giudiziario: Avv. BIELLA Matteo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

*Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y*

*con studio in MILANO - Via Filippo Argelatin.30-B
Cellulare: +39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina
Custode giudiziario: Avv. BIELLA Matteo
Perito: Ing. Ugo Paglietti

1



RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**Il bene pignorato consiste in:**

Lotto unico costituito dalla quota intera di un capannone industriale sito in comune di OPERA (MI), via Diaz n. 44,

identificato al F. 11 mapp. 209 sub. 6 del NCEU del Comune di Opera, per la quota intera di proprietà dell'esecutata.

L'immobile risulta locato a terzi.

Valore dell'immobile se libero 269.700,00 €.

Valore dell'immobile se occupato 215.760,00€.

Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
7. PRATICHE EDILIZIE	6
DESCRIZIONE DEL BENE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	8
ALLEGATI	10
1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;	
2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;	
3) Fotografie esterne ed interne del bene;	
4) Planimetria catastale del bene pignorato;	
5) Pratiche edilizie;	
6) Copia del contratto di locazione;	
7) Copia del titolo di provenienza;	
8) APE – Attestato di Prestazione Energetica;	
9) Ispezione Ipotecaria aggiornata;	
10) Documentazione attestante l'invio degli avvisi di sopralluogo;	
11) Documentazione attestante l'invio di una copia di perizia al debitore.	



LOTTO UNICO
Capannone Industriale sito in OPERA(MI)
Via Dante n. 44

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Quota intera di un Capannone Industriale** in OPERA (MI), via Dante n. 44.
Composto da: ampio locale con area ufficio su due livelli, servizi igienici e centrale termica.
Superficie commerciale lorda: mq 520,00.

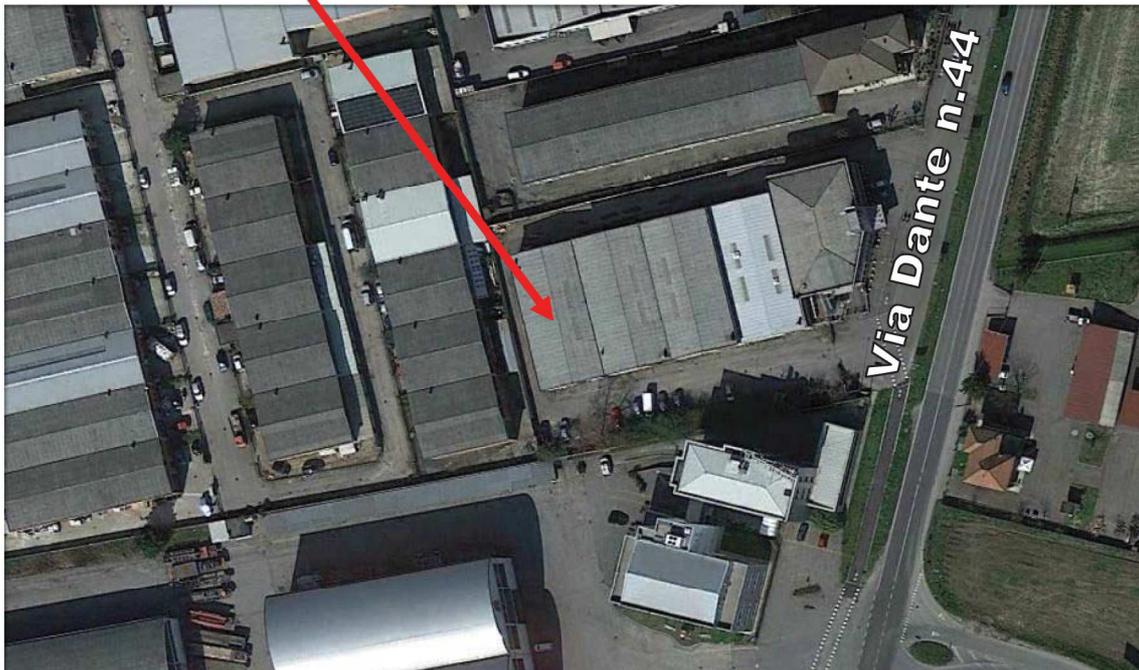
BENE PIGNORATO

FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione: La proprietà dell'intero bene è intestata alla società [REDACTED] (Esecutata).

Dati catastali: Fg. n. 11, Mapp. n. 209, Sub.6, del NCEU del Comune di Opera, Cat C/3; classe 6, superficie catastale 488 mq, rendita catastale 1.134,14 €, posto al piano terra e primo.

Coerenze del capannone industriale in blocco unico, da nord in senso orario:

Cortile comune retrostante, altro capannone industriale, cortile comune frontale, cortile comune laterale.



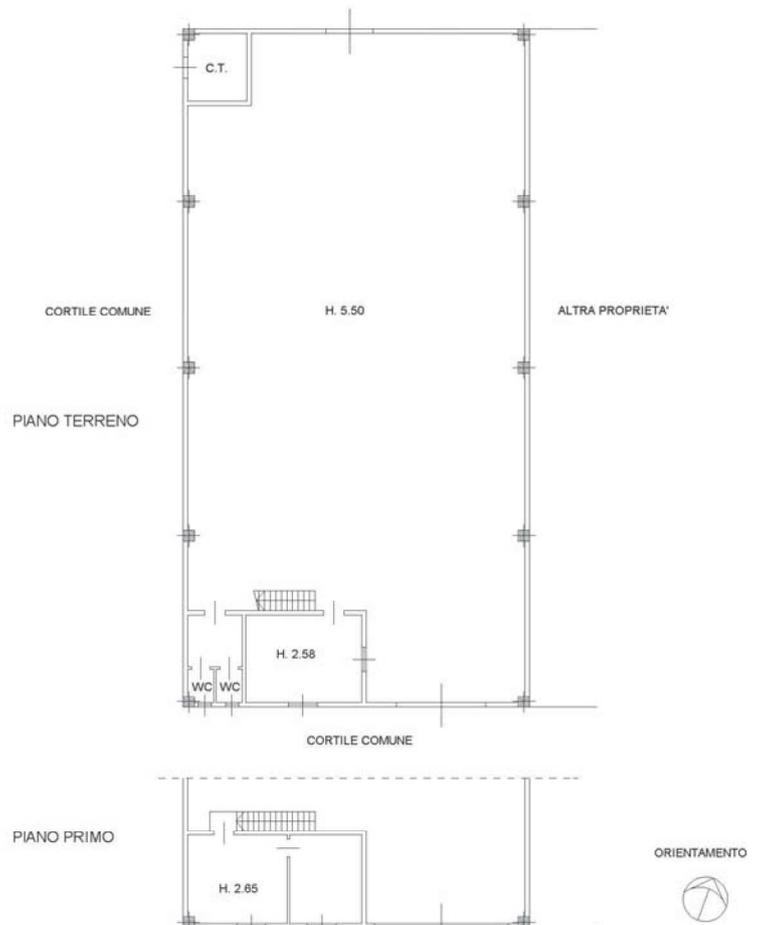


FIGURA 2 – Fotografia con indicazione della posizione del capannone e relativa planimetria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** industriale periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** industriali.
- Servizi offerti dalla zona:** centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici:** fermata del pulman.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta locato alla società "EUROPE TRUCK PARTS SRL" con contratto di locazione commerciale del 30 aprile 2014 della durata di 6 anni. Il valore di locazione mensile pari a 1.000,00 € più IVA, considerato lo stato di fatto del fabbricato e l'attuale andamento di mercato, risulta congruo e non eccessivamente discordante dal valore locativo mensile medio di mercato di capannoni simili. La durata del contratto è regolata in anni 6 ed è recedibile ai sensi della legge 392/1978 con preavviso di 3 mesi con raccomandata A.R..

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**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizione:

Ipoteca volontaria a favore di **Banca Intesa Mediocredito spa**, contro [REDACTED] (esecutata, a suo tempo con sede in Opera), iscritta il 25 giugno 2004 ai nn. 92811/21447 di 875.00,00 € a garanzia di del finanziamento di 500.000 euro per la durata di 10 anni;

4.2.2. Iscrizione:

Ipoteca giudiziale a favore di **Hypo Alpe Adria Bank spa**, contro [REDACTED] (esecutata), iscritta il 30 luglio 2015 ai nn. 78132/13953 a garanzia della somma di 232.152,51 euro;

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Banca Intesa Mediocredito spa**, contro [REDACTED] (esecutata), trascritto in data 11 marzo 2013 ai nn. 25497/16317, provvedimento notificato dall'ufficiale Giudiziario di Milano il 10 febbraio 2006 rep. n. 5189.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale: l'edificio in questione è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 1/79 del 30 marzo 1979, e alla successiva Concessione Edilizia per modifiche interne del 4 giugno 1986. Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 21 dicembre 1982. Mentre lo stato di fatto del fabbricato risulta conforme alla planimetria catastale. Esso risulta difforme dalla planimetria allegata alla concessione edilizia per modifiche interne in quanto la stessa non riporta la Centrale Termica posta all'interno dello stesso capannone e delle dimensioni in pianta di 280 cm x 315 cm per un'altezza di circa 250 cm posta in fondo a sinistra del capannone stesso entrando dall'ingresso principale. Si tratta tuttavia di modifiche che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico, e comportano una Comunicazione di Modifica di opere interne, al Comune di Opera, secondo quanto previsto dalla L.R. 23 del 1985, comportanti una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre ulteriori simili oneri per pratiche edilizie. In alternativa si può ripristinare lo stato dei luoghi con simile spesa. Le difformità sopra richiamate non sono essenziali né ai fini del pignoramento, né ai fini della stima del bene pignorato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13:	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14:	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15:	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pervenute
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	non pervenuta
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenuti



6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietaria:**

[REDACTED] (Esecutata a suo tempo con sede in Opera) in forza di scrittura privata di compravendita dalla società "Edilopera di Barone Giuseppe & C." del 14/10/1980, a firma Notaio Alberto Roncoroni di Milano, repertorio n. 30771, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 30/10/1980 ai nn. 59000/47214.

NOTE: Si precisa che la [REDACTED] ha cambiato la sua sede da Opera in Locate Triulzi con atto di trasferimento sede sociale del 20 ottobre 2007 notaio Alberta Della Ratta rep. N. 45711, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19 novembre 2007 ai nn. 157352/82899.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in questione è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 1/79 del 30 marzo 1979, e alla successiva Concessione Edilizia per modifiche interne del 4 giugno 1986. Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 21 dicembre 1982.

Descrizione bene

Quota intera di un Capannone Industriale in OPERA (MI), via Dante n. 44.

Composto da: ampio locale con area ufficio su due livelli, sevizi igienici e centrale termica. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 520,00**, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione: La proprietà dell'intero bene è intestata alla società [REDACTED] (Esecutata).

Dati catastali: Fg. n. 11, Mapp. n. 209, Sub.6, del NCEU del Comune di Opera, Cat C/3; classe 6, superficie catastale 488 mq, rendita catastale 1.134,14 €, posto al piano terra e primo.

Coerenze del capannone industriale in blocco unico, da nord in senso orario:

Cortile comune retrostante, altro capannone industriale, cortile comune frontale, cortile comune laterale.

L'edificio in questione è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 1/79 del 30 marzo 1979, e alla successiva Concessione Edilizia per modifiche interne del 4 giugno 1986.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Capannone industriale:					
Superficie coperta	440,00	1	440,00	Sud	Buone
Zone Ufficio	59,50	1	59,50	Sud	Buone
Bagno	11,70	1	11,70	Sud	Buone
Centrale Termica	8,80	1	8,80	Nord	Buone
Totale	520,00		520,00		
Totale			520,00		





Foto A – Veduta Capannone;



Foto B – Veduta Zona Uffici;



Foto C – Veduta Bagni;

Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: pilastri in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.
- Travi (struttura solai):* materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.
- Solai (struttura):* tipologia: laterocemento
Condizione: buona
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.
- Muratura:* tipologia: muratura, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde tipo eternit
Condizioni: da riattare
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: legno
Condizioni : discrete
Si riferisce limitatamente a: zona bagni ed uffici.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: in alluminio con vetro
Condizioni: buone
Protezioni esterne: portelloni scorrevoli in ferro
Si riferisce limitatamente a: intero capannone.



Esecuzione Immobiliare N. 437/2016
 Promossa da: MEDIOCREDITO ITALIANO SPA - Contro: [REDACTED]

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pittura Stato dei plafoni: buone Si riferisce limitatamente a: zona ufficio.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + stabilitura + tinteggiatura Stato delle pareti: buone Si riferisce limitatamente a: zona ufficio.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni: ceramica Si riferisce limitatamente a: bagni.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	bagni: ceramica zona ufficio : ceramica capannone: battuto di cemento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Impianti):</i>	riscaldamento: autonomo ACS: autonomo certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: a corrente alternata condizioni; buono Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: capannone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: buono Si riferisce limitatamente a: capannone.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: capannone.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: buono Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a gas e a ventilconvettori non verificato
Certificazione energetica:	APE n. 1515900024311 del 24/10/2011 - vedasi allegato



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Opera,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Opera,
- Ufficio Tecnico del comune di Opera (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2016

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	520,00 mq	€ 550,00	€ 286.000,00
			Sommano:	€ 286.000,00
Valore quota pignorata :				
		100% di A	Valutazione quota pignorata:	€ 286.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 14.300,00
Riduzione del valore del 10% per maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce un'unica unità immobiliare, non si considera, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 269.700,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre un deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 215.760,00**

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.
Milano, 20 gennaio 2017

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti




Elenco della documentazione allegata all'originale:

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- 4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- 5) Pratiche edilizie;
- 6) Copia del contratto di locazione;
- 7) Copia del titolo di provenienza;
- 8) APE – Attestato di Prestazione Energetica;
- 9) Ispezione Ipotecaria aggiornata;
- 10) Documentazione attestante l'invio di una copia di perizia ai debitori.

