

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Marcello Piscopo

R.G.E. n. 1290/2013

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C. cuppini.4195@oamilano.it



Il sottoscritto, in qualità di esperto, in data 30/01/2016 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente riceveva il quesito peritale allegato agli atti ed altresì alla presente relazione (**all. 1**).

Dopo aver prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice (**all. 2**), lo scrivente avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere ai quesiti lui formulati.

Verifica documentazione 567 c.p.c. e comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP.

Come da mandato ricevuto dal G.E. l'esperto nominato, dopo aver esaminato l'idoneità della documentazione ipotecaria e catastale in atti depositata dal Creditore Procedente ai sensi dell'art 567 c.p.c., ha provveduto a dare notizia dell'incarico ricevuto al Debitore ed ai comproprietari a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento (**all. 3**).

Si precisa che al momento della stesura della presente relazione sono tornate allo scrivente solo le cartoline di ricevuta delle raccomandate inviate

Parimenti è stata data notizia dell'incarico ricevuto al Creditore Procedente a mezzo PEC di cui si allega copia della ricevuta d'invio (**all. 3**).

1. Acquisizione del Titolo di Provenienza e Accesso ai beni

- I beni sono giunti all'esecutato per successione come meglio esplicitato al punto "3".
Lo scrivente è in attesa di ricevere copia della denuncia di successione da Agenzia Entrate che provvederà a depositare appena ne entrerà in possesso.
Lo scrivente ha altresì provveduto a reperire presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano i precedenti atti di provenienza dei beni che qui si allegano (**all. 4**)
- Il giorno 23/05/2016 l'esperto nominato ha avuto accesso ai luoghi ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.

2. Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

PREMESSA

Prima di procedere con la stima dei beni è necessario chiarire quali sono i beni stimabili. Sono state rilevate incongruenze tra l'Atto di Pignoramento, la Nota di Trascrizione e lo stato dei luoghi.

Le tabelle seguenti esplicitano la situazione della documentazione in atti.

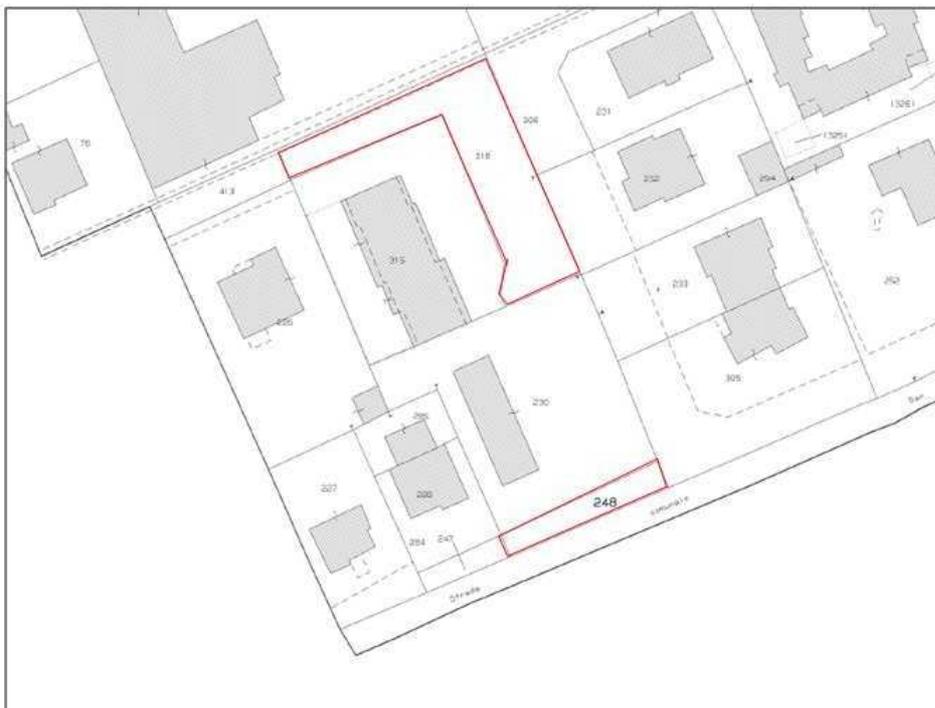


architetto **Carlo Cuppini**
consulentetecnico del Tribunale di Milano

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it



I disegni che seguono evidenziano invece come le particelle 316 e 248 del fg. 39 poste nel Comune di Legnano sono allo stato strade comunali o fasce di rispetto di strade comunali cui il Comune deve ancora provvedere al recepimento in cartografia come chiaramente si evince, per esempio, per la mancanza totale del Viale Sabotino.



Stante quanto sopra si procede alla stima dei seguenti beni:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it
20131 Milano via Astolfo 29 P.IVA 07007420156 C.F. CPPCRL56B01F2051



LOTTO 1

(negozi con sottostante deposito + box in Legnano)

Descrizione analitica

Negozi in Comune di Legnano, Viale Sabotino N. 43 Piano: T-S1;
al piano terra composto da ampio negozio con servizi e terrazzo; al piano seminterrato
deposito e relativa rampa di accesso.

Box in Comune di Legnano, Viale Liguria N. snc Piano: S1
al piano seminterrato con relativa rampa di accesso

Riferimenti Catastali (all. 12)

Negozi in Comune di Legnano, Viale Sabotino N. 43 Piano: T-S1

fg. 39 - part. 230 - sub. 2

zona cens. //; cat. **C/1**; cl. 6 consistenza mq 195; rendita € 5.518,86

Box in Comune di Legnano, Via Liguria N. snc Piano: S1

fg. 39 - part. 230 - sub. 4

zona cens. //; cat. **C/6**; cl. 3 consistenza mq 32; rendita € 112,38

Coerenze/confini

In contorno in un sol corpo, a partire da nord-ovest, in senso orario, salvo errori e come
meglio in fatto: proprietà pertinenziale su due lati, proprietà su due lati ai mapp. 228-285-315.

Estremi Atto di Pignoramento come si rileva da Nota di Trascrizione (all. 5)

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità
Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 12/06/2013 nn. 54304/37361

Il pignoramento colpisce:

1/18 del diritto di piena proprietà del LOTTO 1

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C. cuppini.4195@oamilano.it



Estremi Atti di Provenienza:

Dal certificato notarile in atti (**all. 6**) a firma Dott Aurelio Gavazzi Notaio in Cologno Monzese che fa stato fino al 02/12/2015 si evince quanto segue:

- *Successione trascritta il 18/6/09 ai nn.74207/44472*

Cadono in successione i beni al fg.3 mapp. 260 sub. 3 per quota intera e i beni al fg.39 mapp. 230 sub.2 - mapp.230 sub.4 mapp.316 mapp.248 per la quota di 1/2.

- *Con atto a rogito Notaio Marco Novara di Castellanza in data 25/1/07 rep.52835/20116 hanno tacitamente accettato l'eredità*

NOTA: nella certificazione notarile nulla viene specificato in merito all'accettazione del bene posto in San Giorgio su Legnano
Si rileva che detto bene al NCEU non risulta volturato

3.Descrizione dei compendi immobiliari

LOTTO 1

(negozi con sottostante deposito + box in Legnano)

Caratteristiche della zona

In Legnano in zona periferica/EDISON, MIMOSE, NOVARA, STRADA PROVINCIALE N 12, STRAD A PROVINCIALE N 48 -.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale con scarsi esercizi commerciali nell'immediato intorno; un Supermercato a circa 800 mt.

Accesso al sistema autostradale: a circa 4,7 Km. svincolo Castellanza della Mi-Laghi.

Caratteristiche dell'edificio (all. 10)

Stabile di due piani f.t. oltre al piano terra e al piano interrato.

- Struttura: cemento armato e mattoni;
- Facciate: ad intonaco color grigio scuro;
- Accessi: del negozio vetrine su strada; del deposito e del box tramite rampa carrabile.
- Condizioni generali dello stabile: buone

Componenti edilizi specifici ed impianti (all. 10)

Negozi, sito al piano terra, è composto da un ampio locale con annessi servizi igienici e un terrazzo nel fronte interno prospiciente la rampa carraia.

Caratteristiche:

Negozi in affaccio sulle vie Sabotino e Liguria

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h porte;
- pavimenti: in ceramica;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it



- serramenti esterni: in alluminio anodizzato naturale con vetri singoli e serrande in metallo avvolgibili;
- porte interne: in legno tamburato
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni alimentati da caldaietta murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale di cui sopra;
- bagni: attrezzati con lavabo e tazza;
- altezza dei locali: mt. 2,95 circa
- Condizioni generali: buone necessita di imbiancatura e rimozione di alcuni elementi di arredo semi fissi.

Deposito: accesso da rampa carraia sulla via Liguria.

- esposizione: singola;
- portone d'accesso: in metallo e vetri scorrevole su binario;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- serramenti esterni: in metallo con vetri singoli e inferriata;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- altezza dei locali: mt. 2,25 circa
- Condizioni generali: buone necessita di imbiancatura; si rilevano tracce di umidità laddove sono stati chiusi due pozzetti di aereazione.

Box: accesso da cancello nella recinzione sulla via Liguria indi rampa carrabile.

- portone d'accesso al box: non presente;
- pareti: cemento a vista;
- pavimento: in battuto di cemento;

4. Stato occupativo

Detenzione dei beni

I beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutato che ha dichiarato che sono nella disponibilità dei proprietari.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it



Esistenza di contratti di affitto (all. 7)

Al momento della stesura della presente relazione Agenzia delle Entrate non ha ancora fornito risposta in merito alla sussistenza di contratti di affitto.
Sarà cura dello scrivente relazionare il G.E. appena giungerà tale risposta.

5. Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Formalità e/o oneri:

Dal certificato notarile in atti a firma Dott Aurelio Gavazzi Notaio in Cologno Monzese (all. 6) che fa stato fino al 02/12/2015 nulla si rileva.

Debiti Condominiali:

I beni fanno parte di piccoli complessi edilizi non costituiti in condominio e pertanto senza Amministratore.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso i condomini le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. Formalità che saranno cancellate a cura della Procedura

Dal certificato notarile in atti a firma Dott Aurelio Gavazzi Notaio in Cologno Monzese (all. 6) che fa stato fino al 02/12/2015 si evince:

- **Ipoteca** iscritta in data 27/9/93 ai nn.69665/14040
L'ipoteca non risulta rinnovata
- **Ipoteca** iscritta in data 1/7/94 ai nn.58995/11220
L'ipoteca non risulta rinnovata
- **Ipoteca** iscritta in data 22/2/07 ai nn.27432/6343
Grava sui beni in Legnano al fg.39 mapp.230 sub. 4 -2.
- Pignoramento trascritto il 12/6/13 ai nn.54304/37361

Grava su tutti i beni in oggetto.

7. Regolarità edilizia/urbanistica/catastale

LOTTO 1

(negoziato con sottostante deposito + box in Legnano)

L'edificio di cui fanno parte i beni risulta regolarmente edificato tramite i seguenti atti edilizi (all. 8):

- Concessione Edilizia N. 190/86 rilasciata il 07/10/1986 dal Sindaco del Comune di Legnano.
- Concessione Edilizia N. 248/86 rilasciata il 12/05/1987 dal Sindaco del Comune di Legnano.
- Concessione Edilizia PG 20823/2407 del 17/09/1987 in Variante alla Concessione Edilizia



248/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano.

- Concessione Edilizia PG 10027/1475 del 17/05/1988 in Variante alla Concessione Edilizia 248/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano.
- Concessione Edilizia PG 31063/5658 del 03/11/1988 in Variante alla Concessione Edilizia 248/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano.
- Autorizzazione all'uso PG 26654/5100 rilasciata dal Sindaco di Legnano
- DIA PG 17164 del 18/05/2006
- DIA PG 37619 del 03/11/2006 variante alla DIA PG 17164 del 18/05/2006
- Dichiarazione di inizio lavori PG 44305 del 29/12/2006

Difformità edilizie/catastali riscontrate

Negoziò

- Al sopralluogo risultava che il terrazzo è stato chiuso con un manufatto edilizio
L'abuso non è sanabile, sarà necessario demolire quanto edificato e ripristinare la situazione concessoria.
Costo presunto € 4.000,00.
- E' stata costruita una struttura esterna in legno tipo brise soleil.
Tale struttura è abusiva e andrà demolita; costo presunto € 3.000,00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it



Deposito

Al sopralluogo non risultava presente una semiparete così come rappresentata nella scheda catastale e nel progetto originario.

8. Certificazioni

Certificazione energetica ACE

Gli immobili non risulta censiti al catasto energetico.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

9. Consistenza - Prezzo di stima - Adeguamenti

Consistenza

La superficie commerciale complessiva sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali (**all. 12-13**) ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

LOTTO 1

(negozi con sottostante deposito + box in Legnano)

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Negozi PT	186,51	100%	186,51
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	30%	7,50
Terrazzo oltre a 25 mq	8,85	10%	0,89
Deposito PS 1	186,51	25%	46,63
Rampa carraia fino a 25 mq	25,00	30%	7,50
Rampa carraia oltre a 25 mq	81,69	10%	8,17
Box	33,85	50%	16,93
	547,41 mq. lordi		274 mq. commerciali

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C. cuppini.4195@oamilano.it



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2015 e della FIMAA del 2° semestre 2015 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.250,00 €/mq..

• € 1.250,00 x 266 mq =	€ 332.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 16.625,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 7.000,00
TOTALE	€ 308.875,00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it



P.Q.M.
I LOTTI VENGONO COSI' STIMATI:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,
valutati a corpo e non a misura

LOTTO 1

(negozi con sottostante deposito + box in Legnano)

€ 308.800,00 libero per l'intera quota
€ 262.500,00 occupato per l'intera quota
€ 17.000,00 libero per la quota di 1/18

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., e di averne inviato copia a mezzo PEC al Legale del Creditore Procedente e a mezzo posta ordinaria all'Esecutato.

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 osservanza.

Milano, 04/06/2016



ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@oamilano.it

