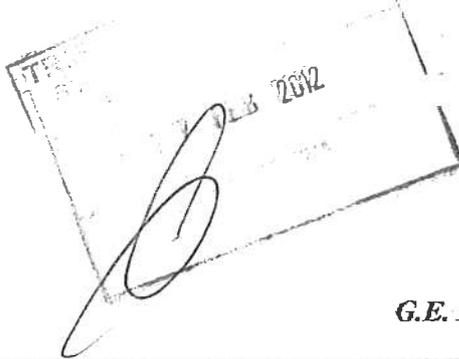


Geom. Alessandro Baglioni
via San Rocco, 5 Segrate (Mi)
Tel. 338.9196526 – fax. 02.2134900
alex.buio@virgilio.it

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. N.1102 / 2010



Carinello S.p.A.

contro

G.E. Dott. Giuseppe Blumetti

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni

Il sottoscritto Geom. Alessandro Baglioni, con studio in Segrate (MI), Via San Rocco n.5, iscritto all' Albo dei consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato in qualità di esperto nella procedura in calce per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento, dopo aver effettuato giuramento di rito innanzi al Signor Giudice Dott. Giuseppe Blumetti iniziava le operazioni peritali di competenza.

Il quesito formulatomi richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'ottenimento dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti in causa dell'incarico ricevuto e la data di inizio delle operazioni peritali; esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con l'indicazione dello stato occupativo, fatta eccezione dell'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano stati registrati e nel caso accertare la data di registrazione, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, nello specifico:

- domande giudiziali;
- sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici;
- eventuali limiti all'edificabilità;
- diritti di prelazione;

Inoltre convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso:

- oneri reali;
- obbligazioni propterem;
- servitù;
- uso;
- abitazione;

Geom. Alessandro Baglioni
via San Rocco, 5, Segrate (Mi)
Tel. 338.9796526 – fax. 02.2134900
alex.bagio@virgilio.it

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. N.1102/2010

Carimio S.p.A.

contro

G.E. Dott. Giuseppe Blumetti

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni

L'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'46 del Dgls 378/01 indicando gli estremi della concessione o licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso di costruire in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è stata costruita prima del 1° settembre 1967; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D.lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M – Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

Identificazione dell'immobile oggetto di perizia
Complesso immobiliare in Magenta (MI) corso Europa, 122 - piano T / S1 - piena proprietà.

Descrizione analitica

Comune di Magenta (MI) corso Europa, 122, fabbricato industriale costituito da un negozio di esposizione, un officina, un magazzino, 6 uffici, 3 servizi igienici, 3 ripostigli, 3 depositi in corpo staccato, uno spogliatoio con disimpegno, una tettoia al piano terra, 4 locali cantina al piano interrato con disimpegno, un locale caldaia e cortile comune al mapp 290 sub.2.

Identificazione Catastale

N.C.E.U. del Comune di Magenta (MI):
foglio 13 - mapp. 290 sub.1 e 291 - cat. D/7 - piano T / S1 - R.C. € 9.720,00.

Coerenze esistenti

- In relazione all'atto di provenienza:

Coerenze del fabbricato industriale:

Coerenze del mappale 290 sub.1: da tre lati cortile comune e parte del mappale 290; da un quarto lato: vani scala e cortile comune a parte del mappale 290;

Coerenze del mappale 291: da due lati cortile comune a parte del mappale 291; da un terzo lato: canale "Villoresi"; da un quarto lato: proprietà al mappale 429.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

- Insedimento:

L'Immobile è ubicato in Comune di Magenta nelle immediate del Comune di Marcallo con Casone direzione Mesero Cuggiono in corrispondenza della ex.S.S.n.11 e la S.P.n.31, nei pressi della zona industriale e del canale "Villoresi" il tutto identificato nel nuovo P.G.T. come Ambiti per l'attività terziaria, commerciale e direzionale di completamento / trasformazione del tessuto urbano consolidato (IT C).

- Condominiali:

Il complesso immobiliare oggetto di Perizia Tecnica, relativo ad *attività di import ed export di autoveicoli civili e industriali* con officina autoriparazioni e sito al piano terra con locali cantina e tecnico al piano interrato, è stato costruito intorno agli anni settanta e terminato nel 1971; lo stesso è stato realizzato con un'unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano primo *non oggetto di pignoramento* (mapp.290 sub.2) e accessibile tramite corte comune.

Il compendio immobiliare è stato costruito con struttura portante intelaiata in c.a e mattoni pieni in laterizio mentre la porzione relativa al negozio esposizione - uffici è stata realizzata con struttura portante in acciaio, copertura piana e ampie superfici vetrate.

La tettoia presente nel compendio immobiliare, sita in corrispondenza dell'ingresso vetture al capannone officina, è stata realizzata con struttura portante in profilati di ferro e copertura in materiali plastici mentre i volumi deposito in corpo esterno, presenti sul retro del capannone officina, sono stati realizzati con struttura portante in alluminio e lamiera grecata.

All'interno del locale esposizione e di alcuni locali ufficio si rilevano controsoffitti realizzati con profilati in alluminio o pannelli in cartongesso ove sono stati installati condizionatori d'aria, telecamere e punti luce sospesi.

All'interno del locale magazzino e del capannone officina si evidenziano due soppalchi in struttura di ferro per il deposito di materiale promiscuo e per l'accesso ad alcune condutture d'impianti tecnici; inoltre all'interno della struttura si rilevano diversi quadri elettrici relativi alle automazioni presenti e agli impianti luce

La corte interna, in parte adibita a parcheggio di autovetture, è stata pavimentata con blocchetti di porfido e ciotolame; la stessa è ricca di diverse essenze arboree fra cui piante di *lauro ceraso*, piante di *pino selvatico*, situate anche lungo il muro di confine con le altre proprietà e la presenza di alcune essenze autoctone.

All'interno della proprietà si rileva la presenza di cabina ENEL Distribuzione S.p.A. (mapp.306), la presenza di impianto d'illuminazione e di un impianto telecamere di sicurezza; quest'ultimo dichiarato dall'attuale affittuario non attivo.

Il compendio immobiliare prevede una recinzione realizzata con pannelli prefabbricati in c.a. e ringhiere in tubolari d'acciaio fissate su cordolo in c.a. rivestito con "pianelle" di serizzo lungo il fronte di confine con la ex S.S. n. 11 oggi o.s. Europa.

In corrispondenza della recinzione lungo lo stesso fronte si evidenzia la presenza di due cancelli carrabili automatizzati e due cancelli pedonali adiacenti realizzati anch'essi in tubolari d'acciaio e piccola tettoia in vetro antisfondamento.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è munita d'impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano e locale caldaia situato al piano interrato ove sono localizzati anche 4 locali cantina e alcuni quadri elettrici visibili nel vano scala comune.

- *Si rileva nel corsello retrostante il capannone officina la presenza di un container mobile e provvisorio utilizzato per il contenimento di materiali da destinare alle pubbliche discariche.*

○ *Dettaglio:*

- ❖ *Facciate: rivestimento ad intonaco su pareti in c.a. e tamponature in mattoni pieni, fascioni frontali in alluminio, superfici vetrate, battiscopa in serizzo, soglie in marmo e granito;*
- ❖ *Balconi: non presenti; l'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra;*
- ❖ *Ingresso: cancello pedonale in acciaio e vetrato, due cancelli carrabili automatizzati, corte interna e porta vetrata scorrevole per l'accesso al locale esposizione;*
- ❖ *Scale: a due rampe parallele con gradini in graniglia di cemento per l'accesso ai locali cantina e locale caldaia (vano scala comune al mapp.290 sub.2);*
- ❖ *Ascensore: non presente;*
- ❖ *Portineria: non presente;*
- ❖ *Stato di manutenzione del fabbricato: ottimo.*

○ *Strutturali dei due fabbricati:*

Strutture in c.a. con capriate prefabbricate in c.a., mattoni pieni, strutture in acciaio, alluminio e materiali plastici; lattonerie in alluminio.

Strutture in alluminio e lignee per i volumi deposito staccati in corpo esterno e identificati al mapp. 291.

○ *Componenti edilizie specifiche ed impianti dell'unità immobiliare in oggetto:*

- ❖ *Esposizione: su quattro lati;*
- ❖ *Pareti: in alluminio per alcuni uffici, intonaco tinteggiato e rivestimenti in granito, ceramica per i tre locali bagno anche fino a mt. 1,80;*
- ❖ *Pavimenti: in marmo, granito, gres, gomma antiscivolo e monocottura anche nei locali bagno;*

- ❖ Infissi esterni: *in ferro e in ferro con doppi vetri, in alluminio anodizzato, a battente e a scorrimento, cancelli in ferro tinteggiato, due uscite antipanico;*
- ❖ Infissi interni: *porta a libro in alluminio anodizzato, in ferro e in legno vetrate;*
- ❖ Imp.videocitofono: *non presente;*
- ❖ Imp.telecamere: *presente da verificare se attivo;*
- ❖ Imp.elettrico: *presente sotto traccia da verificare se a norma;*
- ❖ Imp.idrico: *presente sotto traccia da verificare se a norma;*
- ❖ Imp.termico: *presente; centralizzato a gas metano con contatori separati, acqua calda sanitaria con boiler elettrico per il bagno dell'officina, impianto di riscaldamento con ROBUR per l'aria calda, radiatori in ferro ed alluminio dichiarati non funzionanti;*
- ❖ Imp.di condizionamento: *a controsoffitto da verificare se attualmente funzionante;*
- ❖ Imp.antincendio: *presente da verificare se attivo compresi gli estintori;*
- ❖ Bagni: *completo di lavabo, tazza, uno con bidet, rivestimenti recenti per i due presenti nel locale esposizione e uffici, bagno del locale officina con doccia, turca e boiler per l'acqua calda elettrico;*
- ❖ Altezza dei locali: *mt. 2,80 per il locale esposizione, uffici, servizi igienici; mt. 3,80 per il locale magazzino, mt. 6,20 al colmo per il capannone officina; i corpi deposito staccati presentano una copertura ad una falda inclinata con altezza agli intradossi di mt.2,00 e mt. 2,95 mentre la tettoia presenta altezze agli intradossi pari a mt.4,88 e mt.2,88.*
- ❖ Altezza dei locali interrati: *mt. 2,10*
- ❖ Condizioni generali: *ottime.*

Consistenza

Superficie complessiva commerciale, calcolata a lordo delle murature esterne ed interne 100%, a confine 50%, superficie commerciale della corte comune solo per i 4/5 al 10% del valore di mercato al mq: **Totale mq. 3.551,72 circa** (mapp.290 sub.1+ mapp.291)

- ❖ Calcolo della superficie commerciale relativa alla *corte comune* con il mapp 290 sub.2 4/5 di proprietà di mq 2.110,00 circa = **mq. 1.688,00 circa**
- ❖ Calcolo della superficie commerciale relativa ai soli fabbricati (mapp.290 sub.1 e mapp.291) = **mq. 1.863,72 circa**

Avvertenze per acquirenti e maggiori oneri

Si rileva altresì la presenza di sentenza dichiarativa di fallimento emessa il 03/11/2011 dal Tribunale di Milano riferita all'

Vincoli incidenti sulla disponibilità del possesso e detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile lo stesso è risultato occupato e condotto da un soggetto diverso dall'esecutato e identificabile nella ditta
(*Estremi del contratto d'affitto in allegato alla perizia e recuperati presso gli uffici del registro di Milano*).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è completamente arredata e attrezzata per il ricovero, la custodia e il deposito di materiali inerenti la riparazione di autovetture anche all'esterno del fabbricato principale e in corte interna compreso il corsello retrostante.

Pratiche edilizie reperibili ad oggi presso i pubblici uffici

- **Autorizzazione Edilizia n.174** del 1997 richiesta per la creazione di un passo carrabile;
- **Autorizzazione Edilizia n.5** del 08 / 98 richiesta per l'apertura di porta –scala accesso ad un soppalco; **Autorizzazione Edilizia n.58** del 1998 in variante alla precedente.

Gli estremi degli atti di fabbrica relativi all'immobile in oggetto sono riportati nell'atto di provenienza anche se non più reperibili presso i pubblici uffici del Comune di Magenta.

Conformità urbanistico / edilizia

Conforme; stato autorizzato rilevabile negli elaborati dell'A.E. n.174 / 97

In riferimento all'attuale P.G.T e in relazione ad un'eventuale cubatura edificabile e disponibile in corte comune del mapp.290 si rileva quanto segue:

Per il cambio di destinazione d'uso e l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti, nonché per una nuova edificazione e trasformazione degli stessi, occorre l'approntamento di un Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato o altro Atto di Programmazione negoziata, anche per sub-ambiti omogenei di intervento. (IT C)

(P.G.T. 2009 - Piano delle Regole – Norme di Attuazione).

Agibilità – Abitabilità

Permesso di Abitabilità n.13 / 967 relativo all'intero complesso di caso Europa, 122 in Magenta presentato il 13 / 04 / 1971 e rilasciato il 22 / 09 / 1976 ai

Certificazione degli impianti

Non presente.

Certificazione energetica dell'edificio

Non presente.

Conformità catastale

Conforme;

(limitatamente all'unità immobiliare oggetto di perizia identificata al mapp 290 sub.1 e mapp. 291)

Titoli di proprietà

A tutto il giorno 02 febbraio 2012 l'immobile in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della _____ in forza degli atti registrati:

Gli immobili risultano di proprietà della società Immobiliare _____, per averli acquistati dal _____

_____ *Legale Rappresentante*, nato a _____, con atto in autentica del Notaio Dott. Colli Giampaolo di Abbiategrasso in data 24 / 12 / 1991 n.di rep. 67400, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 18 / 01 / 1992 ai nn.1255 / 1503;

Valore della quota colpita dal Pignoramento

La procedura colpisce la quota intera della proprietà pari a € 2.032.520,00 con i valori dell'immobile sia libero che occupato qui riportati:

- Immobile libero:
- *Valore di riferimento per la quota intera dell' immobile libero* € 2.032.520,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova a corpo e non a misura immobile libero € 2.032.520,00

- Immobile occupato:
- *Valore di riferimento per la quota intera dell'immobile libero* € 2.032.520,00
- *Per lo stato di possesso -15%* € 304.878,00
- *Valore di riferimento per la quota intera dell' immobile occupato* € 1.727.642,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova a corpo e non a misura immobile occupato € 1.727.642,00



Si allegano alla perizia i seguenti documenti oltre l'istanza di Liquidazione:

- Allegato fotografico.
- Atti di provenienza;
- Iscrizioni e Trascrizioni aggiornate;
- Catasto;
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate alla parti;
- Estremi del contratto d'affitto in essere;
- Permesso di Agibilità;
- Quietanza spese di visura.

Si attesta di aver provveduto ad inviare copia della perizia a:

Il consulente nominato
Geom. Alessandro Baglioni
CTU n. 1/1784

Alessandro Baglioni