

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa SanPaolo s.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **872 / 2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/05/2019 ad ore 11:15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Sara Dragone
Codice fiscale: DRGSRA89M61F205K
Studio in: Via A. Anfossi n. 9 - Milano
Email: saradrg2108@gmail.com
Pec: sara.dragone@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali --

Bene: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: Edificio industriale [D/7]

Dati Catastali: foglio 61, particella 226-227-228, subalterno 701.

2. Stato di possesso

Bene: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Creditori Iscritti: Intesa SanPaolo

5. Comproprietari

Beni: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre all'Esecutato.

6. Misure Penali

Beni: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Misure Penali: nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – 20156 Milano

Lotto: 001 **Corpo:** A

Prezzo da libero: € 631.000,00

Bene in Milano - 20156 - Via Ermenegildo Cantoni n. 5 -

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Edificio industriale [D/7] sito in Via Ermenegildo Cantoni n. 5 – Milano

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - C.F. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà 1/1.

Via Ermenegildo Cantoni n. 5 - piano: T -1 - foglio 61, particella 226 – 227 – 228 graffiati, sub. 701, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 13.686,11;

VARIAZIONE del 11/07/1997 per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - n. 356427.1/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Il fabbricato – di carattere autonomo - non risulta costituito in condominio.

Confini in corpo - da nord in senso orario: via Cantoni – mapp. 231 proprietà di terzi – mapp. 229 p. di terzi – mapp. 222 p. di terzi.

Note sulla conformità catastale:

La planimetria catastale presentata nell'anno 1997, a seguito di Domanda di Condono Edilizio – e ad esso coerente, **risulta complessivamente (ma non precisamente) rappresentare il bene come rilevato in sede di sopralluogo; dopo aver presentato la pratica comunale di sanatoria**, come dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, occorrerà **presentare planimetria catastale aggiornata.**

Si avvisa l'Aggiudicatario che per tale incombenza dovrà essere incaricato tecnico

abilitato, e si indica un costo di circa 1.500,00 Euro comprensivo di diritti catastali ed oneri fiscali.

I beni come rilevati sono rappresentati alle **Tavv. grafiche 1 e 2** allegate.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica nord-ovest del Comune di Milano denominata "Certosa"- mista industriale residenziale.

Caratteristiche zona: normale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria / passante di Milano Certosa – svincolo autostradale di Viale Certosa

3. STATO DI POSSESSO: Libero.

La scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 25 settembre 2018, alla presenza del Custode nominato.

L'unità immobiliare è risultata attualmente **inutilizzata da un punto di vista produttivo**, dato lo stato di **degrado ed abbandono** in cui complessivamente versa, ma **parzialmente occupata ad uso abitativo** (con alcuni arredi a p. terra) - senza titolo - da persone estranee alla procedura.

Si rileva la presenza di **numerosi mezzi parcheggiati** nel cortile e nei vani a piano terreno.

Come più avanti descritto, alcune parti del fabbricato risultano aver subito incendio e diverse zone risultano inagibili, in quanto vi sono presenti macerie che non consentono di verificare la percorribilità della soletta di pavimento, nonché segni/fenomeni di

caduta dei controsoffitti, con relativa preoccupazione circa la “tenuta” della copertura.

Si segnala che si renderà necessario provvedere allo sgombero di notevoli quantità di macerie/masserizie e residui delle attività svolte, nonché rimozione di soppalchi (qualora non venissero sanati), con la relativa verifica circa le modalità di smaltimento.

Allo stato non è possibile valutare se sia occorrente prevedere una bonifica del terreno, ma è evidente la necessità di smaltimento delle lastre in ondolato di cemento/amianto in evidente cattivo stato di conservazione, presenti in alcune parti della copertura.

La scrivente ha verificato l'assenza di stipula di contratti d'affitto da parte dell'Esecutata, presso l'Ufficio del Registro, come da allegato.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto dr. Roveda Arrigo Repertorio 36651 / 11142 del 13/06/2007 – come meglio precisato al punto 4.2.3.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Il rogito precisa che con Atto del notaio Gaudenzio Traspadini in data 28.07.1988 rep. 49235/8129 “ si intesero costituite fra la proprietà venduta e l'adiacente proprietà già della venditrice al mappale 231 sub. 2 tutte le servitù attive e passive originatesi dalla vendita a terzi dell'immobile di via Cantoni 3, già dell'alienante con particolare riferimento alle condotte di scarico, acque

pluviali, di fognatura; e con riferimento altresì alla cabina Enel esistente al piano terreno dell'immobile compravenduto, al riguardo subentrando la Società acquirente nelle convenzioni in essere; il muro che divide la proprietà venduta con la residua proprietà già della venditrice ai mappali 230 – 231 del foglio 61, è comune fra le due proprietà.”

La scrivente ha assunto informazioni presso Enel circa la cabina elettrica N. 3673 presente nello stabile, che è risultata attiva e gestita da UNARETI spa. L'aggiudicatario potrà pertanto contattare quest'ultima al n. 800933301 – indirizzo e-mail prestazionireti.mi@unareti.it. Si precisa che non è possibile pertanto accedere a detto vano, in quanto sotto la responsabilità di UNARETI.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di Intesa SanPaolo spa contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 3.926.000,00 - Importo capitale: € 1.963.000,00 - Rogito Notaio Arrigo Roveda in data 08/01/2008 ai nn. 37954 / 11792 - Iscritta a Milano 1 il 09/01/2008 ai nn. 1685 / 359. *L'ipoteca comprende gli immobili ai mapp. 226 – 227 – 228 ed il terreno urbano al mapp. 227.*

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Intesa SanPaolo spa contro [REDACTED] per la quota 1/1 - derivante da verbale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 14/03/2014 al n. 5091 - Trascritto a Milano 1 in data 29/05/2014 ai nn. 26625 / 19705. *Il pignoramento comprende gli immobili ai mapp. 226 – 227 – 228 ed il terreno urbano al mapp. 227.*

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 24451 Registro Generale 44525 – dr. Roveda Arrigo Repertorio 36651 / 11142 del 13/06/2007 - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE – a favore di Comune di Milano contro ██████████ – in vista della presentazione di progetto di nuova costruzione, come da allegato.

N.B. dal sito del Comune di Milano risultano presentate nell'anno 2010 n. 2 pratiche edilizie per ristrutturazione, entrambe annullate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nulla ulteriormente risultante dalle visure dalla scrivente effettuate.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle ispezioni effettuate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: il fabbricato non risulta costituito in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca dalla scrivente effettuata sul sito Cened non è risultata presentata alcuna pratica.

L'Atto Notarile (stipulato nel periodo in cui vigeva tale modalità) precisa che, essendo l'edificio privo di impianto termico e sottosistemi, è escluso dagli obblighi di dotazione e allegazione della Certificazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante.

Avvertenze ulteriori: l'edificio contiene una cabina elettrica Enel, come sopra precisato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Italo Tarsia in data 23/09/1993, ai nn. 370030/13111; trascritto a Milano 1 in data 06/07/1994, ai nn. 25831/16689.

Si precisa che la Relazione Notarile rileva la mancanza della trascrizione della trasformazione di [REDACTED] in [REDACTED].

Titolare/Proprietario: trasformazione di [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] – notaio Italo Tarsia in data 05/05/1994, ai nn. 368592/12988; trascritto a Milano 1 in data 19/09/1995, ai nn. 31682/21685.

L'Atto di provenienza dell'Esecutato precisa che con il rogito sopracitato la [REDACTED] [REDACTED] si è trasformata in società in accomandita semplice, assumendo la ragione sociale di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: trasformazione di [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] – notaio Fausta Piazza in data 21/03/2002, ai nn. 321514/4626.

Si precisa che la Relazione Notarile rileva la mancanza della trascrizione di tale Atto.

Titolare/Proprietario: trasformazione di [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] – con contestuale trasferimento di sede - a rogito notaio Alessandro Corsi in data 14/10/2005, ai nn. 27479/12776.

Si precisa che la Relazione Notarile rileva la mancanza della trascrizione di tale Atto.

Inoltre:

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE relativo ai beni oggetto dei 3 Atti di trasformazione - notaio dr. Enrico Lainati - Repertorio 8925/4160 del 05/06/2006 - Trascritto a Milano 1 in data 05/09/2006 – Reg. Part. 46094 Registro Generale 7518 – Reg. Part. 46095 Reg. Gen. 75187 – Reg. Part. 46096 Reg. Gen. 75188.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Arrigo Roveda in data 08/01/2008, ai nn. 37953/11791; trascritto a Milano 1 in data 09/01/2008, ai nn. 1684/1000 - per acquisto da [REDACTED]

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA notaio Dr. Rivani Farolfi Nicola - Repertorio 181395/22296 del 01/07/2008 – trascritto a Milano 1 in data 11/07/2008 - Registro Particolare 25596 Registro Generale 42394 – a carico di [REDACTED] – a favore di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:* Edificio industriale (D/8)

Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato, come da informazioni assunte presso **l'Ufficio Toponomastica comunale**, risulta realizzato antecedentemente il 1967.

La scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche presso **l'Ufficio CONDONO del Comune di Milano**, relativamente alle 2 pratiche citate nel Rogito, verificando che la Domanda n. 86740 del 29 marzo 1995 riguarda l'immobile oggetto della Procedura (mentre l'altra pratica citata riguarda immobile a confine) ed in particolare la realizzazione di una soletta al 1° piano e modifiche interne ed esterne. Per essa sono state rilasciate la **Concessione in Sanatoria e la Certificazione di Abitabilità/Agibilità al n. 17588 del 27 agosto 1998**.

Allegata documentazione.

Dalle ricerche condotte sul sito del Comune di Milano risultano presentati negli anni 2007 – 2010 due progetti, poi annullati.

Le planimetrie di Condono Edilizio risultano complessivamente - ma non precisamente - rappresentare il bene come rilevato in sede di sopralluogo. *Al proposito si rileva che lo "stato di*

fatto" dichiarato in quella sede deve essere a suo tempo stato desunto dall'esame delle pratiche edilizie antecedenti.

Si avvisa l'Aggiudicatario che dovrà procedere ad incaricare Tecnico abilitato, affinché provveda a verificare le discrepanze, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con quanto dichiarato alle tavole grafiche di Condono; esse dovranno essere regolarizzate con la presentazione di nuova pratica di Sanatoria o rimessa in pristino.

- Per l'incombenza relativa alle semplici modifiche interne ed esterne si indica il costo della prestazione professionale per circa € 1.500,00 comprensivo di oneri fiscali + un'oblazione da versare al Comune - prevedibile da € 516 a 5.164 secondo il D.P.R. 380 / 2001 (data l'estensione dell'immobile, si considera l'importo massimo).
- Il Tecnico dovrà inoltre discutere con il Comune le modalità di regolarizzazione della tettoia presente nel cortile (indicata come esistente nelle tavole di Condono) e di cui oggi permane la sola struttura metallica – nonché dei vari soppalchi presenti nell'edificio (non dichiarati nelle tavole di Condono e nella relativa denuncia catastale), alcuni dei quali in evidente cattiva condizione. Inoltre occorrerà affidare incarico a Tecnico strutturista per la verifica delle parti dell'immobile con ogni evidenza degradate e per le eventuali modifiche strutturali che venissero individuate.

Al momento dette operazioni non risultano preventivabili.

- Occorrerà anche incaricare ditta certificata per procedere alla rimozione e smaltimento delle lastre in cemento amianto della copertura, previa presentazione delle relative pratiche. Operazione al momento non preventivabile.
- Come già osservato, si precisa che allo stato non è possibile valutare se sia occorrente prevedere una bonifica del terreno.

In allegato le Tavole grafiche 1 e 2 dalla scrivente redatte sulla base dei rilievi condotti in loco.

Si anticipa all'Aggiudicatario che, per valutare le eventuali possibilità di trasformazioni "consistenti" dell'immobile e/o cambi di destinazione d'uso, occorrerà incaricare un Tecnico che, sulla base delle disposizioni urbanistiche vigenti al momento e delle esigenze espresse, potrà assumere le occorrenti informazioni e redigere una soluzione da discutere presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dette eventualità dovranno tener conto anche della presenza della cabina Enel e delle informazioni al proposito qui fornite.

7.2 Conformità urbanistica: Edificio industriale (D7)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ARU – ambiti di rinnovamento urbano – Titolo II – Capo III

Note sulla conformità

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e modificato con Sanatoria rilasciata nell'anno 1998.

Descrizione: EDIFICIO INDUSTRIALE - via Ermenegildo Cantoni n. 5 Milano

Fabbricato industriale sviluppatosi su 4 lati - con cortile interno, con parti a 1 piano e parti a 2 piani fuori terra. L'ingresso avviene attraverso 2 portoni carrai entrambi con cancelletto pedonale, uno dei quali dà accesso al cortile.

Il fabbricato è d'epoca, con struttura mista muratura e c.a.- tetto in parte a falde con struttura in legno e copertura in tegole ed in parte a shed (capannone interno ad 1 piano fuori terra) - si articola in più scale, delle quali una sola risulta attualmente utilizzabile - non è dotato di impianto elevatore.

Superficie complessiva reale lorda di circa mq. 1.255,00.

Si precisa che la superficie sopra indicata è relativa alle sole parti edificate ed attualmente coperte; pertanto non comprende né l'estensione del cortile, anche nella zona che era occupata dalla vasta tettoia (totale mq. 351), né le superfici dei 2 soppalchi (che non risultano autorizzati né condonati), ed ancora la terrazza del 1° piano (mq. 137 circa)

Condizioni generali dell'immobile:

il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con parti crollate (grande tettoia nel cortile) e parti pericolanti o comunque necessitanti di verifica statica.

Necessita inoltre di sgombero di macerie e masserizie, soppalchi non autorizzati (se non verranno sanati) nonché automezzi ivi parcheggiati/depositati.

Al proposito la scrivente precisa di non aver potuto accedere ai vani al fondo del lato est, ove i controsoffitti del 1° piano risultano crollati e la pavimentazione non è calpestabile, ai vani del P.T. al fondo della zona ovest ove la copertura del 1° piano risulta pericolante ed ai 3 vani sud-ovest a P.T. che non risultano accessibili per presenza di ingombri ed automezzi. Le misurazioni sono state comunque effettuate dall'esterno dei vani medesimi, tramite strumenti elettronici.

Detti locali sono evidenziati * nelle tavole grafiche allegate. Si rileva inoltre che la scala interna sul lato est non è più presente e la terrazza del 1° piano è in parte priva di parapetto (comunque non a norme).

L'immobile, con caratteristiche industriali, si presenta attualmente con finiture praticamente assenti o in condizioni non riconoscibili, quali intonacature parziali, pavimentazioni varie (o assenti) ed in cattivo stato, serramenti esterni di vario tipo parzialmente presenti (prevalentemente in ferro e vetro semplice) e non recuperabili, serramenti interni quasi totalmente mancanti, impianto di riscaldamento e sottosistemi assenti, servizi igienici quasi totalmente smantellati, impianti idrico ed elettrico non verificabili, parti non accessibili per motivi di sicurezza, facciata su strada intonacata e tinteggiata (di vecchia fattura).

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie Equivalente Mq.
Edificio industriale piano terreno	sup lorda di pavimento	770,00	1,00	770,00
Edificio industriale piano primo	sup lorda di pavimento	485,00	485,00	485,00
Totale		1.255,00		1.255,00

Oltre a cortile di mq. 351 circa (158 + 193 zona precedentemente coperta da tettoia) e terrazzo al 1° piano di mq. 137 circa.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: industriale.

Sottocategoria: Unità immobiliare / edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipo di destinazione: produttiva Tipologia: industriale Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: pessimo

Valore di mercato per stato di conservazione ottimo min (€/mq): 800 max (€/mq): 1.050

Date le valutazioni dell'Agenzia del territorio, che non prevedono l'attuale condizione di inagibilità dei beni, si considera un inevitabile abbattimento del valore minimo pari al 33%.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:** sintetico – comparativa**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del Registro di Milano; Ufficio Condoni di Milano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio / Banca dati - Pubblicità immobiliare.

8.3. A. Valutazione corpi: edificio produttivo (D/8)**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttiva	1.255,00	€ 536,00 (800 – 33%)	€ 672.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 672.680,00
Valore corpo			€ 672.680,00
Valore complessivo intero			€ 672.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 672.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	PRODUTTIVO	1.255,00	€ 672.680,00	€ 672.680,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. come da disposizioni del G.E. € 33.634,00

Spese tecniche/oblazione di regolarizzazione edilizia – per quanto Preventivabile – con richiamo a pag. 10 della Relazione: € 6.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: data l'estensione del fabbricato, nonché lo stato degrado, si ritiene possibile valutare numerose soluzioni.

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **631.046,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **631.000,00**

Data generazione: 21-11-2018

L'Esperto alla stima **geom. Sara Dragone**

ALLEGATI:

Rogito – Visure storiche catastali – Planimetria catastale – Estratto mappa catastale – Doc. comunale e di Condo - Doc. Ufficio del Registro – N. 2 planimetrie di rilievo dalla dal scrivente redatte – Fotografie interni / esterni – Ispezioni ipotecarie – **Copia per il Delegato** – Comunicazioni invio Relazione.