

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1705/2019**

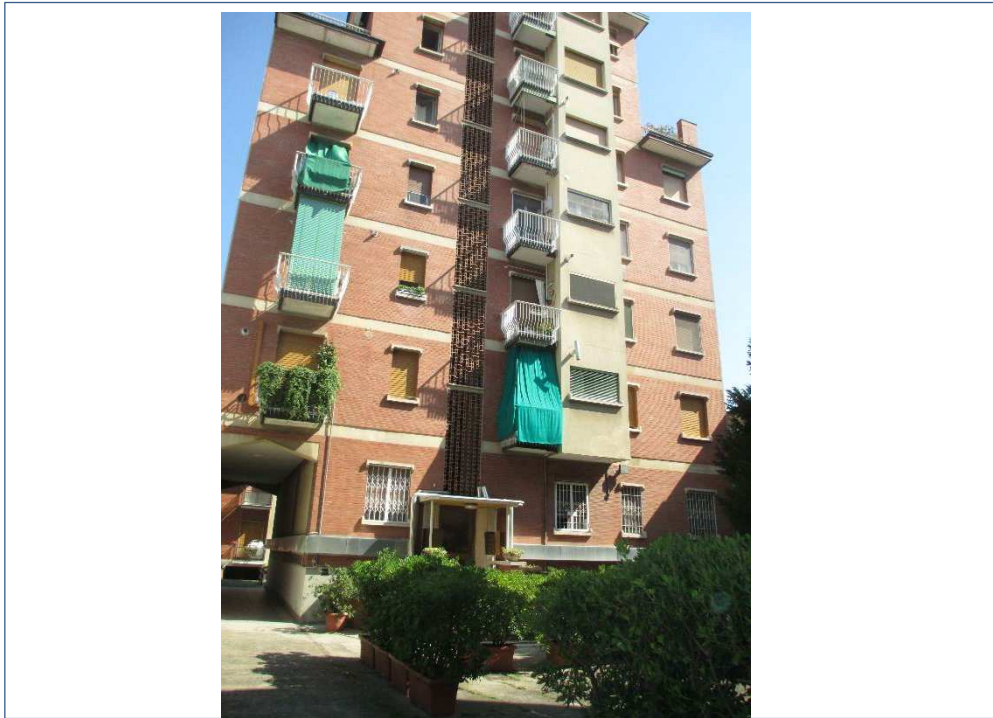
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **dott. Milo Sassi**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Sibari, 6



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Sibari 6

Categoria: A/10 [Ufficio]

Dati Catastali: foglio 608 particella 282 subalterno 19

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone, presenti alcuni arredi (scrivanie, sedie, un divano e una rete da letto, oltre ad altri oggetti privi di valore)

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 195.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Sibari n. 6 ufficio ad uso terziario posto al piano seminterrato composto da tre uffici oltre un ampio locale openspace sempre a destinazione ufficio, un locale archivio 2 ripostigli e due bagni. In un locale vi è anche la predisposizione per un angolo cucina, i bagni, pur avendo indicata in planimetria la presenza di antibagno, mancano della porta di divisione tra antibagno e bagno. Sono presenti anche due solai al piano settimo.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di CHISESIDESIGN di Ino Chisesi & Associati SAS con sede a Milano CF: 04180290159.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 608 part. 282 sub. 19**

dati classamento: Zona Censuaria 3 Categoria A/10 classe 1 consistenza 8,5 vani Superficie Catastale 169 m<sup>2</sup>

Indirizzo: via Sibari, 6 piani S1-7

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

Dell'ufficio: cortile al mappale 46, mappale 50, parti comuni, per due lati;

dei due vani di solai in corpo: prospetto su cortile al mappale 46, altro solaio, corridoio comune di accesso, vuoto sul terrazzo del quinto piano

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Destinazione: Terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercato, farmacia, scuola, municipio carabinieri e polizia, palestra.

Principali collegamenti pubblici: di superficie 85 m linea 24 e a 3,0 km fermata Brenta MM3 o Famagosta MM2

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,2 Km svincolo Rogoredo

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un sottotetto costruito negli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a.;
- facciate: in klinker con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato color bronzo e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Locali con destinazione ufficio, posta al piano seminterrato composta da ingresso in openspace, oltre ad altri 3 locali uso ufficio, 2 bagni, un locale archivio e 2 ripostigli; in uno dei locali uffici è presente un secondo ingresso.

Due vani solaio sono presenti al piano sottotetto.

### **Corpo A:**

#### Uffici:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in lamparquet, in ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in ferro e vetro con grata esterna; persiane non presenti
- porte d'accesso: in ferro e vetro blindate;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente, non si sa se funzionante;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia e poi con zoccolino realizzato da canalina porta cavi;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni con contabilizzatore;



- acqua calda sanitaria: prodotta dal bollitore elettrico installato in bagno;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia (solo uno dei due);
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'ufficio: nel complesso in buone condizioni con impianto elettrico sicuramente da rifare in quanto sono stati asportati elementi. Sono presenti anche dei pozzetti di ispezione a pavimento. Si segnala pavimento danneggiato nel locale archivio (vedi foto).

Solai:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate;
- plafone: in listelli di legno.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La zona, seppur periferica, è dotata di tutte le necessità e ben frequentata. Sono presenti parecchi condomini residenziali ed anche edifici con destinazione terziaria. Il condominio in cui è ubicato l'immobile è costituito da 3 corpi distinti uno su strada e due interni. Gli uffici si trovano al piano interrato del corpo centrale con cortili da entrambi i lati di esposizione.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non visionabile. In ogni caso gli impianti sono da revisionare.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non ancora necessaria in quanto l'immobile è dotato di collaudo statico.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2020 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'ausilio del fabbro l'immobile era vuoto e in disuso da tempo. Erano presenti alcuni tavoli da lavoro, sedie e una rete da letto, il tutto privo di valore commerciale.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**



Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 28/10/2010

In forza di ROGITO in autentica Notaio Dott. in data 28/10/2010 rep nn. 4902/2638 trascritto a Milano 1 in data 02/11/2010 ai nn. 65069/42287

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di nata a Milano il per acquisto in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati
- Con atto a rogito Notaio in data 29/12/2000 rep. 171300/13964 trascritto a Milano 1 il 04/01/2001 ai nn. 510/314 la Sig.ra ha venduto a con sede a Milano il bene oggetto di procedura

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 23 gennaio 2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 18/09/2020 si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Si segnala nell'atto di ulteriore provenienza in autentica del Notaio Federico Mezzanotte in data 13 marzo 1969, rep. n. 12503, registrato a Milano il 1° aprile 1969, n. 13014, serie A/2, relativamente:

- all'autorizzazione per automerchi ed autocarri concessa ai sensi dell'art. 2, ultimo capoverso del regolamento condominiale in relazione alla destinazione dell'immobile di accedere e



sostare nel primo e nel secondo cortile per il tempo necessario al carico ed allo scarico di merci;

- alla servitù di passo pedonale e carraio sulla striscia di terreno sul lato ovest della casa costituita con atto del Notaio Alfonso Scannone in data 10 marzo 1966, rep. n. 116542/10669, registrato a Milano il 29 marzo 1966, n. 5467 - 71/M, serie D

e infine in base a quanto contenuto nell'atto di costituzione di servitù del 16 giugno 1980, rep. n. 4935 del Notaio Claudio Critofaro, registrato a Milano il 30 giugno 1980, n. 34542, serie 2 e trascritto a Milano il 4 luglio 1980, nn. 27880/22592.

Eventuali note:

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

### • **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 02/11/2010 ai nn. 65070/13800 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data 28/10/2010 rep. 4903/2639

a favore con sede in Milano  
c.f.

contro

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale

Grava per l'intero diritto di piena proprietà sull'immobile.

**Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione** iscritta a Milano 1 il 22/02/2019 ai nn. 13708/2258 derivante a garanzia di atto di Agenzia delle Entrate - riscossione in data 21/02/2019 nn. 3658/68919

a favore

contro

Importo € 231.069,08 a garanzia dell'importo di € 115.534,54

Grava per l'intero diritto di piena proprietà sull'immobile.

### • **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 21/10/2019 rep. 32307 Tribunale di Milano trascritto il 10/12/2019 ai nn. 92558/63494 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

**Pignoramento** del 18/02/2020 rep. 7596 Tribunale di Milano contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio via Sibari 6/2 Milano. Per tale pignoramento vi era la procedura 184/2020 riunificata alla presente procedura in data 31.07/2020.

### • **Altre trascrizioni**

nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni



nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio MJS con sede in Milano corso XXII Marzo 4.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 93,333

Millesimi di riscaldamento: 75,22.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/07 al 30/06 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 3.719,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.914,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 30/05/2019 gravanti sull'immobile per € 5.142,00 (installazione delle valvole termostatiche ed il rifacimento della centrale termica)

Cause in corso: procedura esecutiva 184/2020 riunificata alla presente

Eventuali problematiche strutturali: niente di evidente al sopralluogo

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si segnalano all'interno dell'immobile alcuni pozzetti di ispezione (vedi foto) la cui natura non è nota. Potrebbero essere delle ispezioni della fognatura dell'immobile e quindi non interessare parti comuni.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si. L'accesso principale è dotato di rampa.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU (Ambiti di Rinnovamento Urbano) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):





- Comunicazione cambio di destinazione d'uso senza opere n. 005144 del 21 giugno 1994 e presa d'atto del Comune n. 23846 del 9 novembre 1994
- CILA n. 7779/2010 prot. 620756/2010 del 01/10/2010 e succ. rettifica del 4/10/2010 prot. 761704
- Certificato Agibilità/abitabilità non rinvenuto

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'ufficio risultava non conforme in quanto non sono stati realizzati gli antibagno nei due servizi presenti. Per sanarli occorre inserire le porte. Inoltre l'altezza della piastrellatura nei bagni è inferiore alla norma e va alzata.

Costo stimato: 2.000,00 € (comprensivo di modifiche alle finiture)

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per l'assenza dell'antibagno nei due servizi.

Non necessita variare la scheda ma modificare i luoghi così come al punto precedente, per cui non si segnalano costi di adeguamento.

# 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) come segue, ed arrotondata al metro quadrato:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
uffici	mq.	168,9	100%	168,92
scala esterna	mq.	7,0	30%	2,11
solai (solo h>1,5m)	mq.	3,8	25%	0,94
		<b>179,7</b>		<b>172,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 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.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.850,00 Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6 / prezzo max. 9 Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: marzo 2020

Zona: Semiperiferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

valore di compravendita prezzo min. 1.188,07 / prezzo max. 1.668,88 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 6,14 / prezzo max. 8,60 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.200,00 pari al valore nominale OMI di un ufficio. Il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.428,48 € - 23% = circa 1.100 €/m<sup>2</sup>), lo si ritiene eccessivamente penalizzante.

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio con solai	A10	172,00	€ 1.200,00	€ 206.400,00

**€ 206.400,00**

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 206.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.320,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
•	
Spese ordinarie condominiali insolte nel biennio :	-€ 6.914,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 187.166,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 185.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00  
Non ricorre il caso

Spese straordinarie condominiali insolte nel biennio non detratte dal valore: € 5.142,00

**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.**

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al custode a mezzo mail.

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: 02/10/2020

l'Esperto Nominato





**ALLEGATI**

- 1) Certificato catastale
- 2) Atto di provenienza
- 3) Estremi pratica comunale
- 4) Quotazioni immobiliari
- 5) fotografie
- 6) planimetria catastale
- 7) descrizione del bene
- 8) vincoli giuridici
- 9) lettera amministratore

