

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

SIRAM S.p.A., Milano
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. 209/2016

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 209/2016

LOTTO UNICO

valore di stima libero: €. 786.000,00

valore di stima occupato: €. 606.000,00

valore di locazione mensile escluso condominio: €. 5.000,00

LOTTO UNICO COMPOSTO DALLE SEGUENTI UNITA' NEGOZIALI:

Unità negoziale A

Unità immobiliare ad uso ufficio al piano quarto, sita in Milano alla Via Privata Grosio n.10/10 - Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale dell'unità negoziale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 6**, Zona Censuaria 2, Cat. A/10, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale mq. 422, Rendita €. 9.910,81; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: 4.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze dell'ufficio:

Da nord in senso orario: cortile comune, enti comuni, ancora cortile comune, prospetto su Via Grosio.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Unità negoziale B

Posto auto al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Privata Grosio n.10/10 - Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale dell'unità negoziale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 25**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze del posto auto:

Da nord in senso orario: posto auto al sub. 26, spazio di manovra comune di accesso, posto auto di proprietà di terzi al sub. 24, proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: conforme

Unità negoziale C

Posto auto al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Privata Grosio n.10/10 -

Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale dell'unità negoziale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 26**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze del posto auto:

Da nord in senso orario: posto auto al sub. 27, spazio di manovra comune di accesso, posto auto al sub. 25, proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: conforme

Unità negoziale D

Posto auto al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Privata Grosio n.10/10 -

Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale dell'unità negoziale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 27**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze del posto auto:

Da nord in senso orario: posto auto di proprietà di terzi al sub. 28, spazio di manovra comune di accesso, posto auto al sub. 26, proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: conforme

Unità negoziale E

**Posto auto al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Privata Grosio n.10/10 -
Piena proprietà per l'intero**

Identificazione catastale dell'unità negoziale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 29**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze del posto auto:

Da nord in senso orario: posto auto di proprietà di terzi al sub.30, spazio di manovra comune di accesso, posto auto di proprietà di terzi al sub. 28, proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: conforme

Unità negoziale F

**Posto auto al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Privata Grosio n.10/10 -
Piena proprietà per l'intero**

Identificazione catastale dell'unità negoziale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 47**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze del posto auto:

Da nord in senso orario: intercapedine, posto auto di proprietà di terzi al sub. 48, spazio di manovra comune di accesso, posto auto di proprietà di terzi al sub. 46.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: conforme

Allegati:

- A) Rilievo fotografico, planimetrie**
- B) Documentazione catastale**
- C) Elenco formalità**
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- E) Atto di provenienza**
- F) Comunicazioni del Condominio**
- G) Regolamento di Condominio**
- H) Certificazioni degli impianti comuni**
- I) Titoli edilizi**
- L) Verbale di sopralluogo**

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	6
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO	7
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI	8
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	9
3.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO	10
3.3.0. CONDIZIONI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO	12
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	13
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
3.6.0. STATO DI POSSESSO	14
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	14
4.1.1. ISCRIZIONI	14
4.1.2. PIGNORAMENTI	15
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	15
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	16
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	16
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE.....	18
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	19
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	19
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	19
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	19
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	20
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	20
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	20
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	21
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	21
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	22
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	22

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore precedente, con atto Rep. n.3600 del 19/01/2016 venivano pignorati i beni di proprietà della Società debitrice consistenti in una unità immobiliare ad uso ufficio al piano quarto, che sviluppa **circa 407 mq** di superficie lorda commerciale, con annessi cinque posti auto al piano secondo interrato, che sviluppano ciascuno **circa 12 mq** di superficie lorda commerciale, il tutto sito in Milano alla Via Grosio n.10/10.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Intestazione dei beni

XX.

Identificazione catastale dei beni

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano:**

- unità immobiliare ad uso ufficio al piano quarto:

Foglio 121, mappale 47, **sub. 6**, Zona Censuaria 2, Cat. A/10, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale mq. 422, Rendita €. 9.910,81; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: 4.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze dell'ufficio:

Da nord in senso orario: cortile comune, enti comuni, ancora cortile comune, prospetto su Via Grosio.

- cinque posti auto al piano secondo interrato:

- Foglio 121, mappale 47, sub. **25**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n.10/10 piano: S2;

- Foglio 121, mappale 47, sub. **26**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n.10/10 piano: S2;

- Foglio 121, mappale 47, sub. **27**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n.10/10 piano: S2;

- Foglio 121, mappale 47, sub. **29**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n.10/10 piano: S2;

- Foglio 121, mappale 47, sub. **47**, Zona Censuaria 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza mq.12, Superficie catastale mq.12, Rendita €. 117,75; Indirizzo: VIA PRIVATA GROSIO n. 10/10 piano: S2.

Indirizzo degli immobili:

Via Privata Grosio n.10/10, Milano.

Coerenze dei posti auto:

- dei posti auto subalterni 25, 26 e 27, in corpo: posto auto di proprietà di terzi al sub.28, spazio di manovra comune di accesso, posto auto di proprietà di terzi al sub. 24, proprietà di terzi;
- del posto auto subalterno 29: posto auto di proprietà di terzi al sub.30, spazio di manovra comune di accesso, posto auto di proprietà di terzi al sub. 28, proprietà di terzi;
- del posto auto subalterno 47: intercapedine, posto auto di proprietà di terzi al sub. 48, spazio di manovra comune di accesso, posto auto di proprietà di terzi al sub. 46.

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 1:

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 3600 del 19/01/2016, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, trascritto a Milano 1 in data **02/02/2016** - Registro Particolare 3502 Registro Generale 5314.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO

Atto di provenienza alla debitrice

I beni pignorati sono pervenuti alla società debitrice in forza di atto in data **27/12/2012** n.3491 di rep. – n. 2855 di racc. del notaio Claudio Caruso di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il **15/01/2013** - Registro Particolare 1583 Registro Generale 2176, dalla società **“GE.FI. FIDUCIARIA ROMANA - SOCIETÀ PER AZIONI”**, con sede legale in ROMA, codice fiscale 05917280587.

Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

Alla predetta società **“GE.FI. FIDUCIARIA ROMANA - SOCIETÀ PER AZIONI”** con sede in Roma la proprietà delle porzioni immobiliari in argomento era pervenuta mediante atto di compravendita di immobile strumentale a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto derivante da locazione finanziaria, in data **27/12/2012** n.3489 di rep. – n. 2854 di racc. del notaio Claudio Caruso di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il **15/01/2013** - Registro Particolare 1557 Registro Generale 2148, dalla società

“LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI SOCIETÀ PER AZIONI”, con sede in Milano.

Alla predetta società **“LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI SOCIETÀ PER AZIONI”** la proprietà delle porzioni immobiliari in argomento era pervenuta con atto in data **30/07/2003** n. 35790 di repertorio Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi di Cusano Milanino, trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data **07/08/2003** ai numeri 67745/44177, dalla società **“ITINERA S.P.A.”**, con sede in Tortona.

I medesimi immobili erano stati conferiti - fra maggior consistenza - alla predetta società **“ITINERA S.P.A.”** con atto in data **01/06/1998** n. 69020 di repertorio Notaio Remo Rissotti di Tortona, trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data **16/03/1999** ai numeri 11832/7990, con provenienza dalla società **“ITINERA COSTRUZIONI GENERALI - S.P.A.”**, con sede in Tortona.

Le porzioni immobiliari predette erano state acquistate - fra maggior consistenza - dalla predetta società **“ITINERA COSTRUZIONI GENERALI - S.P.A.”** con atto in data **06/11/1997** n. 52538 di repertorio Notaio Guido Bianchi, trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data **14/11/1997** ai numeri 41344/28436, con provenienza dalla società **“INIZIATIVA 2 - S.R.L.”**, con sede in Milano, alla medesima pervenute con atto in data **23/04/1987** n. 26634/3842 di repertorio Notaio Guido Bianchi di Milano, registrato a Milano, atti privati, in data 05/05/1987 al n. 25701 serie 2, trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data **13/05/1987** ai numeri 23657/16522.

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di vendita è ubicato nel quadrante Nord Ovest di Milano, nella zona periferica Gallarate, Musocco, Certosa. L'area presenta una decisa connotazione terziaria, con presenza di una viabilità adeguata ed aree di parcheggio sufficienti. La micro zona, caratterizzata da corposi edifici isolati multipiano, prevalentemente ad uso uffici, è in una posizione strategica, molto ben collegata con la grande viabilità a scorrimento veloce dell'area a Nord di Milano, con particolare riferimento all'Autostrada A4 Torino - Trieste.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

Il bene si colloca in una microzona molto ben attrezzata, con parcheggi e viabilità di servizio. La particolare localizzazione, in posizione di cerniera tra la periferia Nord di Milano ed il nodo autostradale della A4, rende l'immobile anche abbastanza prossimo ai servizi tipici delle aree residenziali.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'edificio non è ben servito dai mezzi pubblici e non vi è, in prossimità, alcuna fermata della metropolitana. Tuttavia, seppure in maniera indiretta, l'immobile gode dei collegamenti pubblici presenti sulla via De Gasperi e sul Viale Certosa. Nel raggio di circa 500 metri vi sono le fermate delle seguenti linee urbane di superficie: Bus 40 (Bonola M1 - Niguarda Parco Nord); Tram n°14 (Cimitero Maggiore – Lorenteggio); Bus 72 (San Siro Stadio M5 - Molino Dorino M1).

Le stazioni della metropolitana più vicine sono quelle di Uruguay e di Lampugnano, della linea M1 rossa, che sono raggiungibili in pochi minuti in automobile. A causa della viabilità a scorrimento veloce della via De Gasperi e delle relative arterie secondarie, il raggiungimento delle stazioni della metropolitana a piedi non è agevole.

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

Il complesso condominiale in cui è l'immobile oggetto di vendita fu edificato tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, con destinazione d'uso per uffici. Il complesso fu edificato su un lotto triangolare e si compone di un corpo di fabbrica, dalla caratteristica sagoma triangolare, ed una corte circostante, in cui sono realizzate delle aiuole coltivate a prato e la viabilità d'accesso ai livelli interrati. Il fabbricato si compone di 2 piani interrati e 6 piani fuori terra, oltre copertura piana praticabile. L'edificio ha un aspetto gradevole, presenta le facciate dei tre fronti con finestre a nastro, in cristallo riflettente, alternate con pannelli opachi di colore verde. In corrispondenza dei tre cantonali tra le facciate, vi sono dei particolari decorativi in calcestruzzo a vista dalla forma semicilindrica. Il complesso è recintato con una robusta cancellata metallica in cui vi sono l'accesso pedonale, dotato di citofono esterno, e l'accesso carraio. Il percorso pedonale e quello carraio sono separati dalle aiuole. La viabilità pedonale è rifinita con idonea pavimentazione in quadrotti prefabbricati di cemento con finitura in sasso di fiume piccolo, con pozzetti e griglie di scarico in acciaio zincato. Le aiuole sono realizzate con cordoli prefabbricati in cemento. La viabilità carraia presenta rampe rifinite in cemento industriale con idonea finitura superficiale antisdrucciolevole. Le aree esterne sono dotate di un impianto di illuminazione con paletti bassi, del tipo da giardino. L'edificio ospita numerosi uffici, dislocati nei vari piani, dal primo seminterrato al quinto (sesto fuori terra). L'ingresso principale pedonale è ben rifinito, presenta porte automatiche in cristallo a tutta luce, ed un androne con soluzioni di illuminazione da arredo, dove una bella tabella indica l'ubicazione delle attività ivi domiciliate. L'androne comune non è presidiato ed il complesso è privo di servizio di portineria. L'edificio è dotato di n°3 ascensori e di una

scala, che assolve anche la funzione di scala di emergenza. Tutti gli impianti principali sono di tipo condominiale, il riscaldamento, il condizionamento dell'aria ed il sistema di estinzione incendi. Inoltre il complesso è dotato di una cabina di trasformazione della corrente elettrica da media a bassa tensione. Le parti comuni presentano una bella pavimentazione di tipo granito grigio, con finitura lucida, nei pianerottoli del corpo ascensori, e finitura ruvida nel corpo scale. Gli ascensori servono tutti i piani, compreso il piano secondo interrato destinato ad autorimessa comune con posti assegnati. Il piano dell'autorimessa presenta finiture di tipo industriale, pavimentazione in cemento industriale, soffitti in calcestruzzo liscio a vista e pareti in blocchi di gas beton lasciati a vista. Al di sotto dei soffitti vi sono tutti gli impianti, con tubi e canalizzazioni da esterno a vista. I posti auto di proprietà esclusiva sono individuati con la segnaletica orizzontale. Il complesso si presenta bene.

3.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone delle seguenti unità negoziali:

- a) Ufficio sito al piano 4° di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 6;
- b) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 25;
- c) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 26;
- d) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 27;
- e) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 29;
- f) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 47;

Dell'unità negoziale A

L'unità negoziale è costituita da una porzione immobiliare, dalla caratteristica sagoma planimetrica triangolare, che corrisponde all'intero piano 4°. Si tratta di un ampio appartamento adibito ad uffici, che presenta un nucleo centrale (in cui sono i bagni ed i cavedi degli impianti comuni) intorno a cui sono articolati gli spazi di lavoro, con uffici di dimensioni variabili ed open space, serviti da un percorso anulare, che lambisce il nucleo centrale, formando tratti di corridoio, in funzione della suddivisione degli uffici. In corrispondenza del soffitto del percorso anulare vi è la derivazione interna di un impianto di areazione (probabilmente per il raffrescamento), che forma l'anello di canalizzazione dell'aria e determina il ribassamento del plafone. Lungo il perimetro esterno, invece, in corrispondenza delle finestre a nastro, nella parte bassa della parete, si trova il cassone continuo della derivazione interna di un altro impianto di areazione (probabilmente per il riscaldamento). L'unità presenta due porte di accesso dal pianerottolo comune, una principale, in prossimità degli ascensori, ed una secondaria. La distribuzione all'interno

dell'unità immobiliare è organizzata su tre lati, corrispondenti alle tre facciate esterne. E' possibile individuare tre bracci, seppure non separati fisicamente, ma serviti dal percorso anulare continuo: quello esposto verso Sud-Est, quello esposto verso Ovest e quello esposto verso Nord-Est. Provenendo dall'ingresso principale si trova un'area dedicata al desk della reception, che introduce al braccio esposto verso Sud – Est. E' questa la parte maggiormente rifinita e di rappresentanza, che presenta una sala riunioni e due uffici, realizzati con idonee soluzioni di arredo, di tenore medio alto, con delle belle pareti e porte in cristallo ed una moquette al pavimento. Gli altri due bracci presentano rifiniture di tipo ordinario: tre uffici sono stati realizzati con idonei sistemi integrati di arredi componibili opachi, di tenore inferiore rispetto a quelle già descritte, ed altri due sono stati realizzati con tavolati in cartongesso. Oltre gli otto vani descritti, gran parte dell'unità è organizzata come un open space intorno al nucleo centrale. Strutturalmente l'edificio è stato organizzato a pianta libera ed infatti presenta dei pilastri circolari, con maglia regolare, che ben si adattano a qualsiasi tipo di soluzione. Nel nucleo centrale, che presenta pareti in muratura, oltre i vari cavedi per gli impianti, sono realizzati tre gruppi di servizi igienici dotati di antibagno e bagno, il locale CED, dotato di unità di condizionamento a split dedicata e di un'apposita porta taglia fuoco, ed un piccolo ripostiglio.

Delle unità negoziali B, C, D, E ed F

Le cinque unità negoziali sono altrettanti posti auto assegnati, nell'autorimessa comune sita al piano 2° interrato. Il piano dell'autorimessa è ben concepito, i corselli sono ben dimensionati e consentono l'agevole movimentazione delle autovetture, l'accesso avviene da una rampa unica con due sensi di marcia. L'individuazione dei posti è determinata da linee di colore giallo ed, all'interno di ogni stallo, vi è l'indicazione del numero di interno. Con riferimento alle unità negoziali elencate si riporta la seguente numerazione riscontrata in loco:

Unità B (Foglio 121, mappale 47, sub. 25) stallo n° 31;

Unità C (Foglio 121, mappale 47, sub. 26) stallo n° 32;

Unità D (Foglio 121, mappale 47, sub. 27) stallo n°33;

Unità E (Foglio 121, mappale 47, sub. 29) stallo n°35;

Unità F (Foglio 121, mappale 47, sub. 47) stallo n°14.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'unità negoziale A, destinata ad uso ufficio, presenta l'altezza utile di circa 2,70 metri in tutti gli ambienti, ad eccezione del nucleo centrale e del percorso anulare che lo circonda,

dove l'altezza interna è variabile tra metri 2,40 e 2,38, per effetto delle canalizzazioni degli impianti e per il diverso livello del pavimento galleggiante.

Le unità negoziali B, C, D, E ed F presentano altezza libera fin sotto gli impianti a vista di circa 2,50 metri.

Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Unità negoziale	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A	Ufficio al piano 4°	407,22	1	407,22	Nord-Est; Sud-Est; Ovest	Ordinarie
B	Posto auto al piano 2° interrato	12,74	0,35	4,46		Ordinarie
C	Posto auto al piano 2° interrato	12,27	0,35	4,29		Ordinarie
D	Posto auto al piano 2° interrato	12,95	0,35	4,53		Ordinarie
E	Posto auto al piano 2° interrato	12,50	0,35	4,37		Ordinarie
F	Posto auto al piano 2° interrato	12,34	0,35	4,32		Ordinarie
Totale superficie commerciale equivalente				429 mq		

3.3.0. CONDIZIONI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

L'unità principale, ad uso ufficio, presenta finiture e soluzioni tecniche generalmente di medio livello. Gli ingressi sono dotati di portoncini di sicurezza metallici con vetri satinati. I serramenti esterni sono delle vetrate a nastro in alluminio dotate di vetro camera, con tendine parasole a rullo interne integrate. Alcuni moduli presentano apertura a vasistas verso il basso. Al di sotto delle finestre continue, lungo tutte le pareti esterne, vi è la scocca continua, in materiale plastico, dell'impianto di areazione descritto precedentemente. Le partizioni interne sono realizzate, talvolta con pareti mobili componibili in vetro ad uso ufficio, talvolta con altri sistemi ad uso ufficio, componibili ed integrati con armadi, e talvolta ancora con cartongesso. Entrambi i sistemi componibili ad uso ufficio comprendono anche le relative porte. Negli ambienti con tavolati in muratura o in cartongesso le porte interne sono del tipo ad anta liscia battente tamburate. Il locale CED è dotato di una porta taglia fuoco con una targa con indicazione REI 120. Entrambi i gruppi di servizi igienici del nucleo centrale, con accesso dal braccio rivolto verso Ovest, presentano le porte dell'antibagno e del bagno, di ampiezza inferiore rispetto allo standard normativo. L'unità è dotata di pavimento galleggiante esteso a tutta l'area operativa, ne sono sprovvisti i bagni. Tutta la superficie dei soffitti è rifinita con un controsoffitto in doghe di alluminio, dall'aspetto non fresco, con lampade integrate al neon. Soltanto la porzione del percorso anulare che lambisce il nucleo centrale presenta il controsoffitto in cartongesso con faretti incassati.

Nella porzione del braccio rivolto verso Sud Est, al di sopra del pavimento galleggiante, vi è una bella moquette scura in ottimo stato di conservazione. Le pavimentazioni dei bagni sono di tipo gres porcellanato di scelta commerciale in formato ordinario, in tinte neutre scure. Su tutte le pareti degli antibagni e dei bagni vi è il rivestimento, di qualità analoga al pavimento, ed in tinta più chiara, abbinata a quest'ultimo. I rivestimenti sono fino all'altezza di circa 2 metri, nel servizio con accesso dal braccio di rappresentanza, rivolto verso Sud-Est, a tutta altezza nei due servizi con accesso dal braccio rivolto verso Ovest. In entrambi questi ultimi, all'interno del bagno, vi sono vaso, bidet e piatto doccia; nell'antibagno vi sono due lavabi. Nel servizio con accesso dal braccio di rappresentanza vi è un lavabo, nell'antibagno, ed un vaso ed un bidet nel bagno. I bagni presentano sanitari e finiture di tipo economico, i vasi igienici presentano cassette di scarico a zaino.

Gli impianti esclusivi, alla vista, sembrano ben concepiti ed in buono stato. Sono stati visionati l'armadio elettrico e vari punti terminali e non sono state riscontrate criticità evidenti. Al sopralluogo peritale il locale CED era condizionato ed il server era attivo, si presuppone pertanto che vi sia una linea dati funzionante. L'unità è dotata anche di un impianto antifurto, con centralina elettronica, ed impianto di videosorveglianza, con telecamere sugli ingressi. Tuttavia, vista la particolare destinazione d'uso e l'estensione della superficie servita, sarà necessario provvedere con verifiche strumentali, per poter valutare l'effettiva condizione di consistenza ed efficienza degli impianti presenti.

I cinque stalli auto al piano 2° interrato, come anticipato, sono comodi e ben collegati con gli uffici soprastanti. La segnaletica orizzontale, con cui sono individuati e numerati, tuttavia risulta molto degradata e necessita di essere ripristinata.

Si evidenzia che i due servizi con accesso dal braccio rivolto verso Ovest, risultano allo stato originario e pertanto è prevedibile che in breve tempo dovranno essere rifatti. In condizioni non ottimali è anche il controsoffitto in doghe di alluminio, che mostra qualche segno di manomissione. Nel complesso, comunque, il compendio immobiliare si presenta bene.

3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

L'edificio presenta una cospicua dotazione di impianti condominiali funzionali alle attività ivi allocate. Gli impianti di natura condominiale principali sono: impianto di condizionamento; impianto termico; impianti antincendio; ascensori; impianto elettrico di messa a terra. Vista la specifica destinazione d'uso, come luogo di lavoro, e la forte incidenza degli impianti comuni sulla funzionalità del compendio immobiliare oggetto di stima, si è ritenuto opportuno provvedere ad acquisire le certificazioni e le verifiche

periodiche, anche degli impianti comuni, disponibili presso l'Amministratore del Condominio.

E' stato richiesto più volte anche alla società debitrice di fornire le certificazioni ed esibire i progetti degli impianti esclusivi, con particolare riferimento all'impianto elettrico, linea di messa a terra, linea dati, eventuali altri impianti speciali, ma nessuna documentazione relativa è stata prodotta, né esibita.

3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico risulta depositato l'attestato di prestazione energetica (APE) di natura Condominiale, da cui risulta che l'immobile è in classe E.

3.6.0. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo peritale è stato svolto in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato ed alla presenza di un rappresentante della società debitrice, che collaborava con le operazioni peritali ed indicava che il compendio immobiliare oggetto di valutazione è occupato saltuariamente dal personale della società debitrice e da altre società dello stesso gruppo.

4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.1.1. ISCRIZIONI

Iscrizione del 15/05/2015 - Registro Particolare 4042 Registro Generale 25660, Milano 1;
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO n. 14688 del 22/04/2014, iscritta per €. 1.200.000,00

a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in argomento.

Iscrizione del 15/05/2015 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 25661, Milano 1;
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO n. 41159 del 06/11/2013, iscritta per €. 850.000,00

a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in argomento.

4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 02/02/2016 - Registro Particolare 3502 Registro Generale 5314, Milano 1;
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 3600 del
19/01/2016;

a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in argomento.

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale di Milano 6 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non è risultato alcun contratto di locazione e nemmeno di compravendita di fabbricato registrato presso il medesimo Ufficio. Lo stesso comunicava anche che, presso l'Ufficio Territoriale di Pinerolo dell'Agenzia delle Entrate, risultano registrati numerosi contratti di locazione, in cui la società debitrice risulta come dante causa.

L'Ufficio Territoriale di Pinerolo dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Torino, a seguito di specifica richiesta, comunicava che risultava la scrittura privata di comodato registrata il 07/04/2015 al n°636, in cui la società debitrice figura come dante causa, ed inerente immobili compresi nel compendio pignorato, sito in via Privata Grosio n°10/10 in Milano. Oltre quanto indicato non risultavano registrati ulteriori contratti di cessione dei beni pignorati.

Dalla lettura del contratto, che si riporta in allegato, si evince che la cessione a titolo gratuito, a favore di un'altra società, aveva per oggetto una porzione dell'unità principale ad uso Ufficio, al piano 4°, ivi compresi anche i beni mobili, che tuttavia erano di proprietà di ulteriore altra società, diversa dalla debitrice esecutata, e che alla stessa erano ceduti in comodato d'uso e che la stessa, a sua volta, concedeva in comodato d'uso insieme alla porzione immobiliare in oggetto. Il comodato era stato sottoscritto in data 08/01/2015 ed aveva durata fino al 31/12/2015. Dalle notizie rinvenute, pertanto, il contratto risulta decaduto e l'immobile libero. Si evidenzia che il pignoramento è stato notificato in data 19/01/2016 e trascritto in data 02/02/2016.

Si riporta a seguire uno stralcio della planimetria allegata al contratto di comodato, per l'individuazione dell'area che fu oggetto della cessione.



4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene alla società debitrice esecutata, si evince che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto di valutazione è stato costruito in conformità ai seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 7 maggio 1986 n. 208 (atti 279607/644/84);
2. Variante in data 17 novembre 1987 n. 1134, (atti 92545/23044/87);
3. Volture con concessione in data 4 marzo 1988 n. 146, rettificata in data 5 maggio 1998 con prot. n. 5210/13052/88.
4. Concessione per opere edilizie in data 2 settembre 1993 n. 172 (atti 238376/5878/90);
5. DIA nel 2007 per la realizzazione di un secondo accesso all'ufficio e per spazi di distribuzione interna.

A seguito di istanza di accesso agli atti depositata presso il competente Ufficio del Comune di Milano, venivano rinvenuti i titoli edilizi di cui ai punti da 1 a 4 dell'elenco che precede. Dall'Ufficio preposto non è stato rinvenuto alcun titolo corrispondente alle indicazioni di cui al punto 5 dell'elenco. E neanche mediante la ricerca telematica, eseguita nella specifica sezione del sito web del Comune di Milano, è stata rinvenuta un'anagrafica corrispondente alla DIA suddetta.

Veniva in fine reperito il certificato di abitabilità del 03/09/2001 n° 670.01.

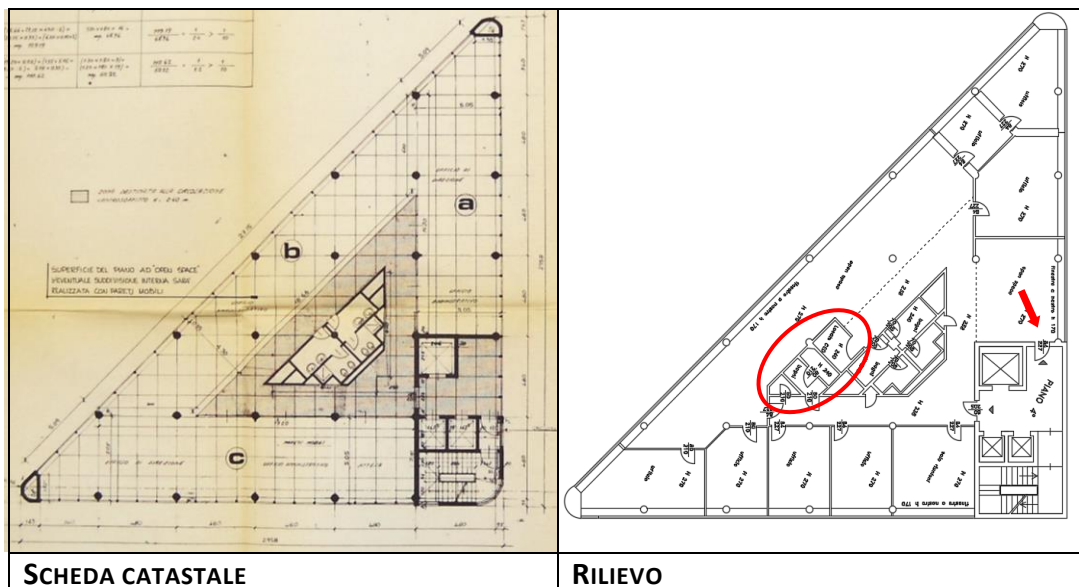
Dallo studio della documentazione elencata si evince che il titolo edilizio più recente è la Concessione Edilizia n°172 del 02/09/1993, (a seguito della quale fu rilasciato anche il Certificato di abitabilità del 03/09/2001 n°670.01) e pertanto è rispetto a quest'ultimo titolo edilizio che sarà valutata la conformità.

Dell'ufficio al piano 4°

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo citato, emergono le seguenti difformità:

- a) Diforme realizzazione di tavolati e aperture di vani porta con formazione del locale CED, di un bagno ed un ripostiglio, e formazione della seconda porta d'ingresso all'unità immobiliare;
- b) Diforme realizzazione di tavolati vari per la formazione di stanze con pareti mobili e con tavolati in cartongesso;
- c) L'ampiezza delle porte dei bagni è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Nella grafica che segue si evidenziano le difformità più rilevanti ivi riscontrate



Con riferimento ai punti a) e b) le difformità sono di carattere secondario e potranno essere sanate con una pratica di CILA tardiva.

Le difformità di cui al punto c) sono inerenti l'accessibilità dei locali alle persone con disabilità motorie e pertanto non sono sanabili e dovranno essere eliminate con interventi di adeguamento. All'uopo si evidenzia anche che la struttura non è dotata di alcun servizio igienico per disabili.

Per quanto rilevato, ai fini di sanare le criticità di tipo edilizio evidenziate e per l'esecuzione degli adeguamenti necessari, dovrà essere depositata una pratica di CILA tardiva ed in variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. Sarà in tal modo possibile anche rifare i bagni, adeguando l'ampiezza delle porte e/o realizzando anche un servizio igienico per disabili.

Dei posti auto al piano 2° interrato

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al citato titolo edilizio di cui al punto 4 nell'elenco che precede, si evince che. Per le porzioni immobiliari corrispondenti ai 5 posti auto oggetto di valutazione, non emergono difformità.

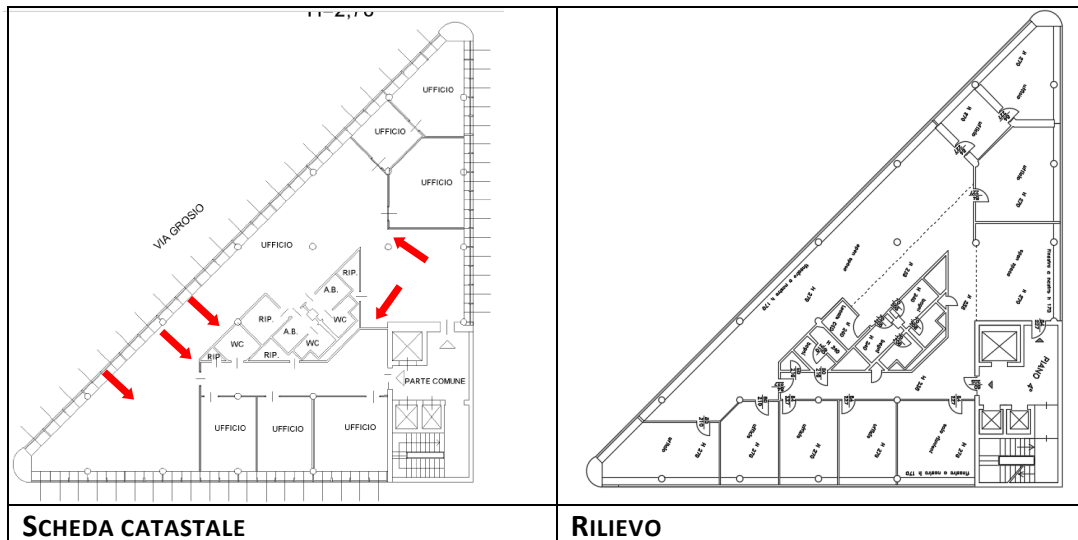
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Dell'ufficio al piano 4

La scheda catastale dell'ufficio al piano 4° non è conforme allo stato di fatto. Dal confronto dello stato di fatto con la scheda catastale si rilevano le seguenti difformità:

- omessa rappresentazione di un tavolato di separazione tra antibagno e bagno alle spalle del locale CED;
- errata rappresentazione dei tavolati del ripostiglio adiacente al bagno di cui al punto precedente;
- omessa rappresentazione dei tavolati che formano due uffici;
- errata rappresentazione di un tavolato presso il vano ascensore;
- omessa rappresentazione di una porzione di tavolato presso una colonna.

Nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità salienti della scheda catastale rispetto allo stato di fatto rilevato.



Dei posti auto al piano 2° interrato

Le schede catastali dei posti auto al piano 2° interrato sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, a meno dell'erroneamente indicazione dell'altezza di metri 3,30, in luogo dell'altezza effettiva, tra il pavimento e l'intradosso del solaio, pari a metri 2,70.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore del Condominio, che collaborava con le operazioni peritali, fornendo anche il regolamento di Condominio e la documentazione disponibile inerente gli impianti comuni, produceva le seguenti informazioni:

- sono state deliberate spese straordinarie per ascensori e per riscaldamento;
- le spese della gestione ordinaria del compendio immobiliare in oggetto ammonta a circa €.25.000,00 all'anno, di cui circa €.24.000,00 per l'ufficio al piano 4° e circa €.1.000,00 per l'insieme dei cinque posti auto al piano 2° interrato;
- esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministratore del Condominio comunicava che, alla data 09/11/2016, esisteva un debito complessivo della proprietà nei confronti del Condominio, comprendente l'ufficio al 4° piano ed i cinque posti auto al piano 2° interrato, pari a € 18.572,31.

6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016;
- Osservatorio Borsino immobiliare.

6.2.0. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un compendio immobiliare ad uso uffici con relativi posti auto, localizzato in un'area terziaria periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. È possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze, al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile oggetto di valutazione sono:

Superficie attività principale lorda = 1,00;

Superficie dei posti auto coperti in autorimessa collettiva = 0,35.

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto di stima, compreso nell'edificio per uffici sito in Milano, in via privata Grosio 10/10, si compone delle seguenti unità negoziali:

- a) Ufficio sito al piano 4° di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 6;
- b) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 25 – stallo n°31;
- c) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 26 – stallo n°32;
- d) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 27 – stallo n°33;
- e) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 29 – stallo n°35;
- f) Posto auto al piano 2° interrato di cui al Foglio 121, mappale 47, sub. 47 – stallo n°14.

Il compendio suddetto, costituito dall'unità principale, ad uso ufficio, che occupa l'intero 4° piano, oltre n°5 stalli per automobili in autorimessa comune coperta al piano 2° interrato, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 429,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili ad uso uffici strutturati, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto anche della qualità del fabbricato condominiale, è circa 2.100,00 €/mq.

Pertanto il **compendio immobiliare composto da un'unità ad uso ufficio al piano 4° e da cinque posti auto di proprietà nell'autorimessa comune al piano 2° interrato, sito in Milano alla Via privata Grosio n.10/10**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano** al **Foglio 121, Mappale 47, Subalterni 6, 25, 26, 27, 29 e 47**, viene stimato a corpo in **€. 900.900,00**.

6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Si stima 5%. Si evidenzia, titolo esemplificativo, la complessità degli impianti esclusivi, privi delle certificazioni.	€. 45.045,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 5.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di rifacimento dei bagni e lavori minimi di ripristino delle tinteggiature, ripristino dei controsoffitti in doghe di alluminio e lavori complementari.	€. 15.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 180.180,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€.50.000,00

6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€. 786.000,00**.

6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€. 606.000,00.**

6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Dalle indagini di mercato svolte, per il **lotto unico**, nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo un canone di locazione mensile, oltre le spese condominiali, pari a circa **€.5.000,00.**

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata alla società debitrice ed al creditore precedente.

Milano, li 07.01.2017

L'esperto
arch. Luca Bocchini