

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA BANCO POP. SOC. COOPERATIVA

Contro

N. Gen. Rep. **1211/2015**

GIUDICE: **Dottorssa M. G. Mennuni**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Davide Piacentini**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17

Tel/fax 02317056

Tel. Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.brogli@pct.pecopen.it

Giudice Dott.: Dott.ssa M.G. Mennuni

Custode: avv. D. Piacentini

Perito: dr. arch. Emilio Broglia

Pagina 1 di 11

Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **279**, part. **204**, sub. **702**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **libero**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 2.203.858,40**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 2.093.665,48**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 6
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
9. Pratiche edilizie	pag. 6
10. Valutazione complessiva del bene	pag. 9
11. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 10
12. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 13 allegati)	pag. 11

**Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via Bassini 56
Lotto unico**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso Uffici, sita in Milano, Via Bassini, civico 56.

Beni immobili composti da: Ingresso con ricevimento, uffici open space e singoli, con relativi servizi igienici, ripostigli, locale cottura a piano seminterrato. Centrale contenente quadri elettrici e di cablaggio e locale blindato a piano interrato. Uffici open space e singoli con annessi locali di attesa, sala riunioni, servizi igienici a piano primo. Ampio archivio a piano intermedio. Locale mensa con relativi servizi igienici e foresteria a piano secondo, con ampi terrazzi. Tutti i piani sono collegati da scala elicoidale e ascensore interno

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un fabbricato elevato a 3 piani fuori terra, ad uso prevalentemente uffici, edificato negli anni '80. Lo stesso si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Destinazione lotto unico uffici	superfici
uffici	mq: 1050,32
Locali accessori a servizio diretto	mq: 40,77
Balconi, terrazzi e simili	mq: 108,15

Identificazione catastale:

intestazione:

1.1. , C.F. , 1000/1000

descrizione:

NCEU foglio **279**, particella **204**, subalterno **702**, cat. **A/10**, classe **3**, consistenza **40,5** vani, rendita **€ 18.092,78**.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 25/07/2009

- **variazione di classamento**

dal 13/03/1997

- **frazionamento divisione**

Variazioni dell'intestazione: dal 13/03/1997

- , C.F. , 1/1

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

part. part. 204; part. 256; part. 258; part. 203.

Eventuali note all'identificazione catastale:

in planimetria non è indicato il piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona semiperiferica ad alta concentrazione residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	zone prevalentemente residenziali;
servizi offerti dalla zona:	buona presenza di scuole di ogni ordine e grado; vicinanza Politecnico e città studi in generale; buona presenza di negozi di vicinato e di grande distribuzione;
collegamenti pubblici (km):	presenza di mezzi di superficie e metropolitana; vicinanza tangenziale, stazione ferroviaria di lambrate.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **libero**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- vedi allegato

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 17/06/2015 è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal 01/01/2007 al 17/06/2015
- 2) proprietari nel periodo di indagine:
dal **18/09/1997**:

a. ;

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

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.3 Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 12/02/1998- Registro Particolare 1119 Registro Generale 4876 Pubblico Ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 47048 del 04/02/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- ISCRIZIONE del 12/04/2010- Registro Particolare 4385 Registro Generale 20439 Pubblico Ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 75408/16780 del 30/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 04/03/2014- Registro Particolare 1450 Registro Generale 10321 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4564/2 del 17/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 17/06/2015- Registro Particolare 22889 Registro Generale 32449 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 20755 del 05/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 02/10/1997- Registro Particolare 24189 Registro Generale 34990 Pubblico Ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 45578 del 18/09/1997; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 17/06/2015- Registro Particolare 13577 Registro Generale 18291 Pubblico Ufficiale BOSSI ROBERTO Repertorio 203418/29281 del 27/03/2014; ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **LIBERO.**

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dott.: Dott.ssa M.G. Mennuni

Custode: avv. D. Piacentini

Perito: dr. arch. Emilio Broglia

Pagina 5 di 11

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: CONFORME

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

**6.2 Conformità catastale: IN PLANIMETRIA NON È INDICATO IL PIANO
INTERRATO**

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	
Totale dovuto	€ 0,00
Cause in corso:	
Atti ablativi:	
Altro:	
Totale dovuto	€ 0,00

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

dal 13/03/1997

a)

Riferito limitatamente a corpo unico

8.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 13/03/1997

a)

9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

9.1 Agli atti del Comune di MILANO risultano:

9.1.1 concessione in sanatoria rilasciata in data 29.10.2007 n.° 2521

CONSIDERAZIONI: il fabbricato risulta conforme

9.2 Previsioni urbanistiche:

**9.2.1 ADR - ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
(Titolo II capo II)**

Descrizione beni di cui al punto 1

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: presumibilmente laterocemento Condizione: buone
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: presumibilmente doppia muratura in mattoni forati Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: copertura piana parte praticabile, parte non praticabile
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno verniciato Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo con doppio vetro Condizioni: buone Protezioni esterne: nessuna.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco Lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: mattoni forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica nei bagni
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: pietra/ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo/vetro
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente Condizione: funzionante Certificazione: non verificata

<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: del tipo tradizionale, con cablaggio rete dati Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: funzionante Fognatura: collegata alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, presente, allacciato alla rete comunale; Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: climatizzazione centralizzata Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: elicoidale Rivestimento: pietra naturale Condizioni: buone
Certificazione energetica:	Cfr allegato 9 – CLASSE ENERGETICA (vedi Dgr 17 luglio 2015)
Ascensore(impianto)	presente Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: vedi impianto termico Condizioni: Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	non presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Giudice Dott.: Dott.ssa M.G. Mennuni
Custode: avv. D. Piacentini
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 8 di 11

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo T (immobili a destinazione terziaria): superficie dei locali aventi funzione principale e accessori diretti: commerciali e reali coincidono (per cat. T/1 accessori al 50%); locali accessori a servizio indiretto: 50% superficie reale se comunicanti, 25% se non comunicanti; balconi terrazzi e simili: 10%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% (per T/1 20%).

10.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – Il semestre 2016

10.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari simili in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
uffici	mq. 1050,32	100%	mq. 1050,32	€ 2.600,00	80%	€ 2.184.665,60
Locali accessori a servizio diretto	mq. 40,77	100%	mq. 40,77	€ 2.600,00	80%	€ 84.801,60
Balconi, terrazzi e simili	mq. 108,15	10%	mq. 10,82	€ 2.600,00	80%	€ 22.505,60
TOTALE						€ 2.291.972,80

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
uffici	mq. 1050,32	100%	mq. 1050,32	€ 2.400,00	80%	€ 2.016.614,40
Locali accessori a servizio diretto	mq. 40,77	100%	mq. 40,77	€ 2.400,00	80%	€ 78.278,40
Balconi, terrazzi e simili	mq. 108,15	10%	mq. 10,82	€ 2.400,00	80%	€ 20.774,40
TOTALE						€ 2.115.744,00

Valore medio € 2.291.972,80 + € 2.115.744,00 / 2 = € 2.203.858,40

11 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0% € 2.203.858,40

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 2.203.858,40

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.093.665,48

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Varie ed eventuali:

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 2.093.665,48

Con osservanza
Milano, lunedì 12 marzo 2018

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglia

ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni Allegato E4: esito agenzia delle entrate
9. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
10. Allegato E6: accesso atti urbanistici
11. Allegato E7: verifica urbanistica
12. Allegato E8: invio CTU alle parti