

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 4260/2012 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott.ssa Idamaria Chieffo

Creditore Procedente
II° Creditore Intervenido

III° Creditore Intervenido
IV° Creditore Intervenido
con

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 22/09/2017 data di
giuramento: 23/10/2017
data udienza: 08/11/2018

INDICE:

SCHEMA DI SINTESI.....	
.....	3
0- PREMESSA.....	5
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	5
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	8
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	9
5- STATO DI POSSESSO.....	11
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	21
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	22
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	25
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	25
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	26
11 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	27
	- DETERMINAZIONE DEL

SCHEMA DI SINTESI (vedere approfondimento pagg. 26 - 27 del presente rapporto di stima)

 Casella di testo: Bene immobile sito in Milano, via Cesare Ajraghi 30

Creditore precedente Creditore iscritto intervenuto:

Creditore iscritto intervenuto:

Creditore iscritto intervenuto:

Creditore iscritto intervenuto:

Creditore iscritto non intervenuto:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE

Superficie calpestabile:

- Ingresso/aula/riposo	130,10 mq
- Disimpegni e wc	11,70 mq
- Disimpegni mensa, spogliatoi e wc	29,50 mq
- Totale superficie calpestabile interna	171,30 mq
- Totale Soppalco superficie calpestabile	49,00 mq <u>Superficie</u>
<u>commerciale immobile:</u>	
- Unità immobiliare (superficie comprensiva delle parti perimetrali)	198,50 mq
- Soppalco (52,50 mq x 0,80)	42,00 mq
- cortiletto privato (110 mq x 0,10)	11,00 mq

Casella di testo: Totale superficie commerciale 251,50 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: sintetico comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia.

- Ministero delle Finanze - Agenzia del Territorio: 1.300,00 - 1.800,00€/mq

3

- Rilevamento prezzi tramite rete internet: 1.800,00 - 2.700,00 €/mq

Casella di testo: - Valore immobile stimato 1.900,00 x 251,50 mq =

Definizione valore immobile a base d'asta

- Stima dell'immobile 477.850,00 €

- Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (10%) - 47.785,00 €

- Detrazione spese condominiali relative ad anno 2017 e anno 2018 - 16.091,84 €

- Totale 413.973,16 €

Casella di testo: - Valore immobile arrotondato - base d'asta 413.970,00

0 – PREMESSA

Con ordinanza in data 22/09/2017 dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 23/10/2017 la sottoscritta si impegna ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio in data 18/01/2018 ore 11,00 attraverso un sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in via Cesare Ajraghi 30, Milano.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., anche l'avv. Paola Tremolada (nominata custode giudiziario dei beni pignorati); per l'accesso si è reso necessario l'intervento di un fabbro. Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'unità immobiliare ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visura storica dell'immobile con la relativa piantacatastale
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Visura dell'immobile e degli atti di fabbrica relativi all'immobile
- Richiesta di eventuali pratiche edilizie depositate relative all'immobile in oggetto
- Spese condominiali gravanti sull'immobile

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dalla documentazione agli atti, verificata nel sopralluogo e nelle diverse documentazioni ottenute, si rileva che (di seguito parte eseguita) risulta intestatario dell'intera proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare identificata in:

- Toponomastica comunale: Via Cesare Ajraghi 30; piano T; Milano (MI) -

- Catasto fabbricati del Comune di Milano (MI): Foglio 126, mappale 305, subalterno 951, categoria D/2, rendita Euro 1.650,00 (allegato 1).

Trattasi di unità immobiliare al piano terra di un compendio denominato “Supercondominio Ajraghi” nel fabbricato “X”.

L’u.i. in oggetto è una porzione di immobile comprensiva di piccolo cortiletto di proprietà, utilizzata dalla parte esecutata come asilo nido; è composta da un locale open space soppalcato adibito alle specifiche attività e corredato da spazi accessori quali piccola cucina, servizi igienici e ripostigli. Dalla scheda catastale (allegato 2) risulta invece essere composto da un’aula, un locale riposo, due locali spogliatoio con tre bagni, due disimpegni, locale mensa e locali deposito (nel soppalco).

Si precisa che la consistenza e le destinazioni d’uso catastali ed anche alcune partizioni interne non sono totalmente conformi a quelle riscontrate in fase di sopralluogo, come in seguito verrà descritto.

Essendo derivata dalla fusione di due u.i. sono presenti due porte di ingresso dal vano scala comune (accesso scala X2). Una delle due porte, quella che attualmente si trova all’interno dei locali adibiti a servizi igienici, non risulta presente all’interno della scheda catastale mentre la seconda porta di ingresso risulta posizionata in modo non conforme (allegato 3), poiché viene occupata una porzione delle parti comuni del pianerottolo condominiale.

Per questa modifica e per altre interne così come sopra citate occorrerà porre in essere adeguamenti e relative sanatorie e/o ripristini.

L’unità immobiliare risulta attualmente in stato di abbandono e denota alcuni segni di degrado e assenza di manutenzione, in particolare nelle finiture interne. Parte dei sanitari è stata rimossa o smontata, così come parti del pavimento e delle protezioni di scala e soppalco risultano essere parzialmente assenti.

La superficie lorda dell’u.i. è di mq. 198,50 oltre a mq. 52,50 di piano soppalco.

6

- Coerenze:

dalla mappa catastale (allegato 4) si evince che l’u.i. fa parte di un complesso destinato a residenza e uffici/terziario in genere e confina a nord con un’altra proprietà estranea dal “Supercondominio”, a ovest con u.i. dello stesso complesso, a sud con parti esterne condominiali e a nord-est con il cortile di proprietà. L’u.i. è quindi libera su due lati dove presenta due pareti finestrate. Un terzo lato invece è perimetrale allo stabile, ma verte sulla rampa di accesso ai garage condominiali.

L’u.i. è stata acquisita con (allegato 5):

- Atto di compravendita da Sull’u.i.gravano (allegato6):
- Contratto di Mutuo Fondiario:
- Atto di Pignoramento:
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento:

3 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel comune di Milano, in una traversa di Via Varesina, a ridosso di Piazzale Accursio nelle vicinanze dell'area Portello, precisamente in Via Cesare Ajraghi e fa parte di un complesso ex industriale recentemente ristrutturato con portineria, laboratori, uffici e loft su più livelli, nonché l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Lo stabile era stato concepito e costruito con struttura in cemento armato come stabilimento industriale della Ditta Giusti Alfredo negli anni '50.

L'u.i. in questione si trova ora all'interno di un fabbricato denominato "Supercondominio Ajraghi" al piano terra del fabbricato "X", facente parte di un comprensorio di più edifici tutti con destinazioni plurifunzionali simili per struttura e tipologia.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente perizia, è costituito da un edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito ad autorimessa, disposto sul cortile interno di Via Ajraghi civico n.30.

L'ingresso all'edificio "X" si pratica da Via Ajraghi attraverso androne carraio e pedonale con citofono su fronte strada e portineria in prossimità del portone di ingresso.

Attraverso la lettura del Database Topografico Regionale (mappa DBTR) si rileva che il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente perizia viene identificato tipologicamente come edificio capannone alla data di rilievo 01/01/12 (allegato 7).

Urbanisticamente l'u.i. si trova inserita in una zona che il P.G.T. di Milano definisce come ARU (ambiti di rinnovamento urbano) e che viene normata al Titolo II – Capo III del PdR – art. 17.2 (tessuti di rinnovamento urbano) (allegato 8).

Siamo nell'ambito del Municipio 8 - Nucleo Identità Locale n. 71 - Villapizzone.

4 – DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento consistono in una porzione immobiliare ad uso asilo al piano terra sita nel "Supercondominio Ajraghi", nel fabbricato X in comune di Milano - via Cesare Ajraghi 30 (aerofotogrammetrico allegato 9) e costituita, (come da scheda catastale) da aula, un locale riposo, tre locali spogliatoio con bagno, due disimpegni, locale mensa, spogliatoio e locale deposito (nel soppalco). Nello stabile è presente un corpo ascensore posto fra i due ingressi, costituiti da due portoncini blindati in legno, presenti all'interno del vano scala.

L'ingresso, oltre che dai due portoncini interni appena citati, avviene tramite cortiletto privato su cui affacciano grandi serramenti in ferro e vetrocamera. Una di queste portefinestre funge da ingresso, mentre una, dotata di maniglione antipanico, è adibita ad uscita di emergenza.

L'u.i. è composta da un unico locale, contrariamente da quanto risulta dalle scheda catastale, adibito a aula/locale riposo e da locali accessori quali bagni, ripostigli e locale mensa così come già definiti nella scheda catastale anche se con partizioni e aperture leggermente differenti.

In allegato 10 il rilievo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

E' presente il soppalco ma anche in questo caso ci sono difformità in termini di dimensioni (occupa anche la parte sopra l'ingresso spostato verso le parti comuni come precedentemente indicato) e presenta una scala di accesso al piano diversa dalla scheda catastale.

L'accesso avviene quindi dal vano scala o dal cortiletto privato e quindi direttamente allo spazio utilizzato come aula. Questo spazio funge anche da disimpegno per raggiungere ogni altro locale, in particolare per accedere allo spazio mensa e agli spogliatoi con wc è necessario servirsi di rampa o gradini per superare il dislivello presente.

L'altezza dei locali è di 418 cm. anziché 450 cm. come da scheda catastale (per quanto riguarda i locali a tutta altezza). Questa differenza di quota è però dovuta alla presenza di controsoffitti che fungono da alloggio per gli impianti di climatizzazione ed elettrici. Nell'area sopra il soppalco invece lo spazio non risulta controsoffittato per ovvie ragioni di altezza. Si rileva una quota di 222 cm. (spazio di aula sotto il soppalco) e 204 cm. (sopra il soppalco) che, insieme allo spessore della soletta del soppalco, consentono di calcolare un'altezza totale di circa 452 cm., tenendo però in considerazione il fatto che molte aree, tra cui anche quelle sopra e sotto al soppalco, sono sprovviste della finitura di rivestimento a pavimento.

9

Durante il sopralluogo l'u.i., eccezion fatta per le finiture rimosse o smontate, risultava essere in buono stato e con finiture recenti bisognose di opere di manutenzione.

Le porte interne sono alte h 210 cm e sono in tamburato impiallacciate color bianco; in parte sono invece state rimosse e di loro resta solo il telaio o il falsotelaio.

La pavimentazione dell'area ingresso-aule si presenta in cemento grezzo senza rivestimento a pavimento. Verso la zona spogliatoi-mensa i pavimenti si presentano rivestiti da laminato effetto parquet di legno industriale e in ceramica presso gli spazi accessori, dove si palesano alcune rotture o mancanze.

La piccola scala interna verso l'area mensa è rivestita in lastre di marmo; mentre struttura in ferro e pedate in legno compongono la scala che porta al soppalco.

Sono mancanti alcune parti dei battiscopa e dei parapetti della scala e totalmente quelli del soppalco.

Alcuni elementi degli impianti sono stati in parte rimossi e/o mancano di alcuni elementi: assenti alcuni frutti elettrici e parti dell'impiantistica idrico-sanitaria; sono stati rimossi anche parte dei sanitari che vi erano nei locali wc e altri sono invece smontati ma presenti in loco. Si evidenzia la presenza di più punti di ispezioni per collettori idraulici, un radiatore in ghisa nell'area mensa ed elementi di riscaldamento/raffrescamento a soffitto.

Il tutto necessita però di una revisione e manutenzione.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia, tranne nella zona mensa dove sono presenti canaline e scatole di derivazione esterne in PVC; all'ingresso è presente un quadro di distribuzione elettrica suddiviso per utenze, ma l'impianto necessita di una verifica prima dell'utilizzo.

Il cortiletto si presenta con pavimentazione in autobloccante e ha una recinzione cieca in pannelli modulari amovibili (tranne sul lato in prossimità della macchina esterna di condizionamento).

La facciata, per quanto concerne la porzione specifica interessata dalla u.i. in oggetto è intonacata con finitura colore grigio, mentre nella zona mensa ne cambia colore e asse direzionale e si presenta di colorazione turchese.

10

5- STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà della società

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipocatastale (allegato 12), dalla visura storica dell'immobile e dal certificato notarile redatto dal notaio, , in cui viene esposta la storia ipotecaria ventennale, è stato possibile considerare l'exkursus di proprietà dell'immobile.

Ad oggi l'immobile risulta essere di piena proprietà della società Alla società Sede da

11

Si riporta di seguito ciò che è stato rilevato dalla VISURA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

esperita presso la CONSERVATORIA DEI RR. II. DI MILANO 1

Immobili oggetto di ispezione:

in comune di MILANO, via Cesare Ajraghi 30, nel "Supercondominio Ajraghi", nel fabbricato X: porzione immobiliare ad uso asilo al piano terra costituito da aula, un locale riposo, tre locali spogliatoio con bagno, due disimpegni, locale mensa, spogliatoio e locale deposito (nel soppalco), il tutto distinto in Catasto come segue:

NCEU fg. 126 part. 305 sub 951 cat. D/2 piano T, derivante - giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - da frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano numero 71182.1/2006 del 30 ottobre 2006 - dalle unità già distinte al NCEU fg. 126 part. 305 sub 756 e sub 757 e da parte del sub 755, a loro volta derivanti - giusta variazione per ampliamento- demolizione parziale-diversa distribuzione degli

spazi interni - ristrutturazione numero 12416.1/2006 del 28 febbraio 2006 - dalle unità precedentemente censite al fg. 126 part. 305, part. 408 sub 102 (ex part. 408 sub 4), part. 408 sub 6 (ex part. 408 subb. 2 e 3), part. 408 sub 7 (ex part. 408 subb. 2 e 3), part. 408 sub 8 (ex part. 408 sub 4 e 5), part. 227, part. 296, part. 297, part. 305 sub. I, part. 306, part. 407, part. 408 sub I e part.409.

Il complesso immobiliare compendiante l'unità immobiliare in oggetto insiste su area censita al NCT - partita I fg. 126 part. 305 ente urbano di mq. 7511 (comprendente le part. 227, 295, 296, 297, 300, 306, 407, 408,409).

Trascrizione nn.– Compravendita

Atto di compravendita rogito notaio Aquaro Alfredo di Milano in data 24 aprile - numero

A favore:

Diritto di intera piena proprietà del seguente bene immobile:

in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30 - NCEU fg. 126 part. 305 sub 951 cat. D/2

12

- Fusione di società per incorporazione

atto di fusione di società per incorporazione rogito notaio Zara Monica di Milano in data

Diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili:

in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30 NC EU fg.

126 part. 295 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 300 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 227 cat. D/1 NCEU fg. 126

part. 296 cat. D/1

NCEU fg. 126 part. 297 graffata alla part. 305 sub 1, part. 306, part. 407, part. 408 sub 1 e part.

409 cat. D/1

NCEU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 408 sub 6 cat. D/10 vani 7.5 NCEU fg. 126

part. 408 sub 7 cat. D/10 vani 6 NCEU fg. 126 part. 408 sub 8 cat.

D/2 vani 9 NCEU fg. 126 part. 408 sub 102 cat. D/3 vani 9.5

Diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili:

in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30 NCEU fg.

126 part. 295 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 300 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 227 cat. D/1

NCEU fg. 126 part. 296 sub 2 graffata alla part. 297, part. 305 sub 1, part. 306, part. 407, part. 408 sub 1 e part. 409 cat. D/1

13

NCEU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 408 sub 6 cat. D/10 vani 7.5 NCEU fg. 126 part. 408 sub 7 cat. D/10 vani 6 NCEU fg. 126 part. 408 sub 8 cat. D/2 vani 9 NCEU fg. 126 part. 408 sub 102 cat. D/3 vani 9.5

Trascrizione nn.

A favore:

Diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili: in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30

NCEU fg. 126 part. 295 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 300 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 227 cat. D/1

NCEU fg. 126 part. 296 sub 2 graffata alla part. 297, part. 305 sub 1, part. 306, part. 407, part. 408 sub 1 e part. 409 cat. D/1
NCEU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 408 sub 6 cat. D/10 vani 7.5 NCEU fg. 126 part. 408 sub 7 cat. D/10 vani 6 NCEU fg. 126 part. 408 sub 8 cat. D/2 vani 9 NCEU fg. 126 part. 408 sub 102 cat. D/3 vani 9.5

- Mutamento di denominazione

sociale Scrittura privata autenticata

dal notaio A favore:

14

Diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili: in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30

NCEU fg. 126 part. 227 cat. D/1 piano T

NCEU fg. 126 part. 296 graffata alla part. 297 graffata alla part. 305 sub 1, part. 306, part. 407, part. 408 sub 1 e part. 409 cat. D/1 piano T
NCEU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato piano T-1

NCEU fg. 126 part. 408 sub 6 cat. D/10 vani 7.5 piano 1 NCEU fg. 126 part. 408 sub 7 cat. D/10 vani 6 piano 1 NCEU fg. 126 part. 408 sub 8 cat. D/2 vani 9 piano 2
NCEU fg. 126 part. 408 sub 102 cat. D/3 vani 9.5 piano 2 NCT fg. 126 part. 295 nat. corte o resede di mq. 2250 NCT fg. 126 part. 300 nat. corte o resede di mq. 430

Diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili: in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30

NC EU fg. 126 part. 227 cat. D/1 piano T

NCEU fg. 126 part. 296 graffata alla part. 297 graffata alla part. 305 sub 1, part. 306, part. 407, part. 408 sub 1 e part. 409 cat. D/1 piano T
NC EU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato piano T-1

NC EU fg. 126 part. 408 sub 6 cat. A/10 vani 7.5 piano I NC
EU fg. 126 part. 408 sub 7 cat. A/10 vani 6 piano I NC EU fg.
126 part. 408 sub 8 cat. A/2 vani 9 piano 2
NC EU fg. 126 part. 408 sub 102 cat. A/3 vani 9.5 piano 2 NC T
fg. 126 part. 295 nat. corte o resede di mq. 2250

15

NC T fg. 126 part. 300 nat. corte o resede di mq. 430

Conferimento Conferimento autenticato dal notaio
Conferimento dei seguenti beni immobili:

In data 17 dicembre

in comune di MILANO con accesso da via Cesare Ajraghi 30 fg. 126 part.
227 piano T cat. D/I

fg. 126 part. 297, 305 sub 1, 408 sub 1, 409, 407, 309 e 296 graffate cat. fg. 126
part. 305 sub 2 piano I cat. A/4 cl. 4 vani 3.5

fg. 126 part. 408 sub 2 piano T1 cat. A/3 cl. 6 vani 6 fg. 126 part.

408 sub 3 piano I cat. A/3 cl. 5 vani 7.5 fg. 126 part. 408 sub 4

piano 2 cat. A/3 cl. 5 vani 7 fg. 126 part. 408 sub 5 piano 2 cat.

A/3 cl. 6 vani 6.5 nonchè fg. 126 part. 295 e 300 cortili comuni

Trascrizioni gravanti:

Per bene immobile in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30 NCEU
fg. 126 part. 305 di mq. 7511

1) Trascrizione nn- Verbale di pignoramento immobili Verbale di pignoramento immobili del
Tribunale di Milano in

A favore: Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente bene
immobile: in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30 NCEU fg. 126
part. 305 sub 951 cat. D/2 piano T

Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente bene immobile: in comune
di MILANO - via Cesare Ajraghi 30
NCEU fg. 126 part. 305 sub 951 cat. D/2

2) Iscrizione nn. - Ipotecavolontaria

Contratto di apertura di credito rogito notaio

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti beni immobili: in
comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30
NCEU fg. 126 part. 295 nat. fabbricato NCEU fg.
126 part. 300 nat. fabbricato

17

NCEU fg. 126 part. 227 cat. D/1 NCEU fg. 126

part. 296 cat. D/1

NCEU fg. 126 part. 297 graffata alla part. 305 sub 1, part. 306, part. 407, part. 408 sub 1 e part.

409 cat. D/1

NCEU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 408 sub 6 cat. A/10 vani 7.5 NCEU fg. 126

part. 408 sub 7 cat. A/10 vani 6 NCEU fg. 126 part. 408 sub 8 cat.

A/2 vani 9 NCEU fg. 126 part. 408 sub 102 cat. A/3 vani 9.5

ULTERIORI TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn.

Costituzione di vincolo autenticata dal

Relativa ai seguenti beni immobili:

in comune di MILANO

NCT fg. 126 part. 295 nat. terreno NCT fg. 126

part. 296 nat. terreno NCT fg. 126 part. 297 nat.

terreno NCT fg. 126 part. 300 nat. terreno NCT

fg. 126 part. 305 nat. terreno NCT fg. 126 part.

306 nat. terreno NCT fg. 126 part. 407 nat.

terreno NCT fg. 126 part. 408 nat. terreno NCT

fg. 126 part. 409 nat. terreno

NCT fg. 126 part. 425 nat. terreno di mq. 630

18

Costituzione di vincolo autenticata

Relativa ai seguenti beni immobili:

incomunedimILANO-viaCesareAjrighi30 NCT fg. 126

part. 295 nat. terreno

NCT fg. 126 part. 296 nat. terreno NCT fg. 126

part. 297 nat. terreno NCT fg. 126 part. 300 nat.

terreno NCT fg. 126 part. 305 nat. terreno NCT

fg. 126 part. 306 nat. terreno NCT fg. 126 part.

407 nat. terreno NCT fg. 126 part. 408 nat.

terreno NCT fg. 126 part. 409 nat. terreno

NCT fg. 126 part. 425 nat. terreno di mq. 630

A margine della nota si rileva la seguente formalità:

- trascrizione nn.

Trascrizione nn. Costituzione di vincolo autenticata dal

Relativa ai seguenti beni immobili:

in comune di MILANO - via Cesare Ajrighi 30 NC EU

fg. 126 part. 295 nat. terreno

NCEU fg. 126 part. 296 nat. terreno NCEU fg. 126 part. 297 nat. terreno NCEU fg. 126 part. 300 nat. terreno NCEU fg. 126 part. 305 nat. terreno NCEU fg. 126 part. 306 nat. terreno

19

NCEU fg. 126 part. 407 nat. terreno NCEU fg. 126 part. 408 nat. terreno NCEU fg. 126 part. 409 nat. terreno

A marginella della nota si rileva la seguente formalità:

trascrizione - Costituzione di vincolo

Trascrizione nn.

Relativa ai seguenti beni immobili:

in comune di MILANO - via Cesare Ajraghi 30 NCEU fg. 126 part. 295 nat. ente urbano NCEU fg. 126 part. 296 nat. fabbricato

NCEU fg. 126 part. 297 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 300 nat. ente urbano NCEU fg. 126 part. 305 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 306 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 407 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 408 nat. fabbricato NCEU fg. 126 part. 409 nat. Fabbricato

20

7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna Atti di asservimento

urbanistico: Non Pervenuta _____ Oneri di natura condominiale:

Sull'immobile gravano spese condominiali riguardanti spese di proprietà, di gestione, di acqua potabile, di riscaldamento, di manutenzione e gestione + varie.

Gli importi pervenuti dall'amministrazione condominiale (allegato 13) sono relativi agli anni 2016, 2017 e 2018:

- dal consuntivo del 2016 (dal 01 gennaio al 31 dicembre 2016) risulta che non sono state versate rate per euro 7.983,24 e che mancano i versamenti precedenti pari ad euro 14.905,78 e pertanto la situazione debitoria porta un saldo finale di euro 22.889,02;
- dal consuntivo del 2017 (dal 01 gennaio al 31 dicembre 2017) risulta che non sono state versate rate per euro 8.169,39 e che mancano i versamenti precedenti pari ad euro 22.889,02 e pertanto la situazione debitoria porta un saldo finale di euro 31.058,41;
- dal preventivo del 2018 (dal 01 gennaio al 31 dicembre 2018) risulta che dovranno essere versate rate per un totale di euro 38.980,86 comprensive dei residui degli anni precedenti pari ad euro 31.058,41 e pertanto i costi della gestione 2018 saranno di euro 38.980,86 - euro 31.058,41 = euro 7.922,45; tali rate sono tutte scadute ad eccezione dell'ultima che scadrà comunque nel mese di novembre.

In conclusione al fine della riduzione del valore di base vengono presi in esame solo i mancati versamenti relativi all'anno in corso e a quello precedente in quanto si ricorda che l' Art. 63, Disp. Att. Cod. civ. così recita:

- “1. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.
2. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.”

Verranno quindi portati in deduzione:

- Spese relative al solo <u>anno 2017</u>	8.169,39€
-	
Spese relative al solo <u>anno 2018</u>	7.922,45 €
Totale debito condominiale 2017/2018:	16.091,84€

7.2 – Regolarità edilizia del beneesecutato

Conformità urbanistico-edilizia: Non pervenuta

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano per l'immobile sito in Via Ajraghi n. 30, senza purtroppo averne un riscontro soddisfacente.

In un secondo momento è stata fatta recapitare al sottoscritto CTU una missiva in cui si comunicava che non vi era altra documentazione agli atti ad eccezione di quella visionata, relativa ad immobili generici in Via Cesare Ajraghi 30, ma non relativa all'immobile oggetto di perizia (allegato 14).

Tramite l'amministrazione si è comunque reperita parte dei titoli abilitativi con cui l'immobile è stato ristrutturato e la relativa richiesta di agibilità (allegato 15); informazioni non pertanto complete, ma che hanno consentito una ricostruzione pressochè lineare della storia dell'u.i.

Non è stato possibile reperire la DIA protocollo PG1041057/2006, ma è stata presentata specifica richiesta formale di visura al Comune di Milano.

Conformità catastale: diverse difformità alcune lievi altre incidenti sulla proprietà condominiale. Dal confronto tra la pianta catastale depositata in data 30/10/2006 e lo stato dei luoghi, esaminati in fase di sopralluogo, si è potuta appurare una difformità tra le stesse: si evince che l'u.i. è composta da un unico locale, contrariamente da quanto risulta dalle scheda catastale, adibito ad aula/locale riposo e da locali accessori quali bagni e ripostigli e locale mensa così come già definiti nella scheda catastale anche se con partizioni e aperture leggermente differenti.

Il soppalco è presente ma anche in questo caso ci sono difformità sia in termini di dimensioni (occupa la parte sopra l'ingresso spostato verso le parti comuni come precedentemente indicato) e presenta una scala di accesso al piano, diversa dalla scheda catastale.

Alcune difformità risultano essere irrilevanti e facilmente sanabili in quanto il cambiamento non comporta cambiamenti di volumi o di spazi, né cambiamenti ai rapporti aeroilluminanti, più difficoltoso e costoso sarà invece sanare la posizione la porta di ingresso dal vano scala che ha invaso, se pur di poco, lo spazio comune. In questo caso occorrerà richiedere l'autorizzazione del condominio con l'acquisto dello spazio comune o, più semplicemente eseguire il ripristino dello stato dei luoghi.

Nonostante ciò, per adeguamento di quanto sopra citato, non potendo risalire agli atti di fabbrica, si consideri un abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza

22

di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Per quanto concerne la conformità urbanistica si segnala che la era proprietaria dell'area sita in Milano, Via Cesare Ajraghi n. 30 e che detta area era contraddistinta al Catasto Terreni al Fg. 126 con i mapp. n. 295, 296, 297, 300, 305, 306, 407, 408, 409 ed è così coerenzata: a nord mapp. 203, a est mapp. 425, 299, 301, 302, 303 e 304, a sud mapp. 289, 299, via Ajraghi e mapp. 307, ad ovest mapp. 307, 234, 230, 231 e 229.

In data 27 giugno 2003 detta società che poi alienerà alla società presenta al Comune di Milano relativa Denuncia di Inizio Attività (P.G. N. 26106176/2003) per la Ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile esistente sull'area sopraccitata.

In data 16 febbraio 2006 la società presenta al Comune di Milano una domanda di variante alla Denuncia di Inizio Attività (P.G. N. 152553/2006); e, a seguire in data 7 novembre 2006, presenta una seconda variante alla Denuncia di Inizio Attività (protocollata PG1041057/2006).

A questa variante fa seguito la relativa Dichiarazione di fine lavori e relativa Richiesta di Certificato di Agibilità in data 09/11/2006 con prot. 9000/2006 PG 1050484/2006 a cura della committente/proprietaria Dalla stessa risulta che l'immobile "X" di Via Ajraghi 30 - Milano è composto da un ufficio, 2 laboratori e un asilo (al P.T.), 2 laboratori e 2 uffici (al P. 1), 4 laboratori (al P. 2), 3 laboratori e un ufficio (al P.3) e 2 laboratori (al p.4).

A seguire, in data 15 ottobre 2007 con l'area edificabile limitrofa all'intervento eseguito (allegato 16).

L'area è confinante, è già inglobata nel numero civico 30 di via Ajraghi ed è identificata in Catasto Terreni al Fg. 126 mapp. 425 (allegato 4) della superficie fondiaria di mq. 630 e potenzia la capacità edificatoria dell'intervento eseguito.

Si segnala che l'area era compresa dall'allora vigente P.R.G. in Zona Omogenea BI con destinazione funzionale "I" (zone industriali ed artigianali) ed era regolata dall'ART.32 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed aveva una potenzialità edificatoria pari a mq. 756 (630X1,2).

Detta capacità edificatoria viene inglobata all'intervento in oggetto con atto unilaterale di asservimento
di 23

rep., registrato a Milano il 4 dicembre 2007

." trasferisce l'intera capacità edificatoria prevista dalle prescrizioni degli indici urbanistici vigenti e si impegna a mantenere le destinazioni d'uso consentite e si precisa che il progetto originario era su di un area di mq. 7.434,50 con una S.L.P. ammissibile pari a mq 8.921,40 con un totale di superficie realizzata in progetto

di mq 8.889,17 e che fra le destinazioni comprese vi è quella dell'asilo per una S.L.P. esistente di mq. 192,28 pari al 2,18% della S.L.P. totale.

Si precisa quindi che la realizzazione dell'asilo con la sua relativa destinazione d'uso era stata autorizzata da convenzioni stipulate con il Comune di Milano.

In particolare la regolarità edilizia del complesso di cui fa parte il supercondominio Ajraghi è stato interessato poi anche dalle seguenti convenzioni:

Trascrizione nn.

Con questo atto si conferma la destinazione d'uso ad asilo con i suoi 192.28 mq pari al 2,18% della S.L.P. TOTALE.

8 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento da doversi cancellare rispetto all'attuale proprietario affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente (il tutto salvo errori e come meglio in fatto - in riferimento iscrizioni e trascrizioni al Capitolo 6 del presente rapporto di stima: pagg. 11-20):

Iscrizione contro

- Contratto di Mutuo Fondiario stipulato a rogito notaio Dott. Aquaro Alfredo Notaio in Milano (MI), Contro:

Trascrizioni contro

- Sentenza di
Fallimento A favore:

- Verbale di Pignoramento Immobili derivante da Decreto Ingiuntivo Esecutivo

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Dalle informazioni reperite l'unità immobiliare non risulta già essere in possesso dell'attestato di Certificazione Energetica non avendone avuto l'esigenza o la necessità.

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione

25

Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

10 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare è stata oggetto di rilievi di verifica dimensionale, a seguito dei quali si evidenziano i seguenti dati:

Superficie calpestabile

- Ingresso/aula/riposo	130,10 mq
- Disimpegni e wc	11,70 mq
- Disimpegni mensa, spogliatoi e wc	29,50 mq
- Totale superficie calpestabile interna	171,30 mq

Soppalco	49,00 mq
Totale Soppalco superficie calpestabile	49,00 mq

Superficie commerciale immobile

- Unità immobiliare (superficie comprensiva delle parti perimetrali)	198,50 mq
- Sopplachi (52,50 mq x 0,80)	42,00 mq
- cortiletto privato (110 mq x 0,10)	11,00 mq
Totale superficie commerciale	251,50 mq

Si precisa che le misurazioni sopra descritte fanno riferimento al decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito poi dalla legge n. 90 e che la Sup. commerciale dell'immobile è stata misurata secondo i parametri del Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Agenzia delle Entrate considerando al 100% i muri perimetrali e al 50% i muri perimetrali in comunione.

26

11 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: sintetico comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia.

Applicazione del valore medio commerciale per mq. Comune di

Milano (MI) – Fonti e relative quotazioni.

- Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio: 1.300,00 - 1.800,00 €/mq
- Rilevamento prezzi tramite rete internet: 1.800,00 – 2.700,00 €/mq
- Valore immobile stimato 1.900,00 x 251,50 mq = 477.850,00 € NB: si è considerata la valutazione media in considerazione della due diverse fonti prese in esame e in merito alla condizione in cui versa l'u.i.

Definizione valore immobile a base d'asta

- Stima dell'immobile 477.850,00 €
- Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (10%) - 47,785,00 €
-
- Detrazione spese condominiali anno 2017 e anno 2018: - 16.091,84 €
- Totale 413.973,16 €

- Valore immobile arrotondato - base d'asta 413.970,00 €

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Milano, 25 ottobre 2018

Il Tecnico Incaricato

Architetto Laura Favazzi