

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

COPIA

Procedura R. G. 1290/2008

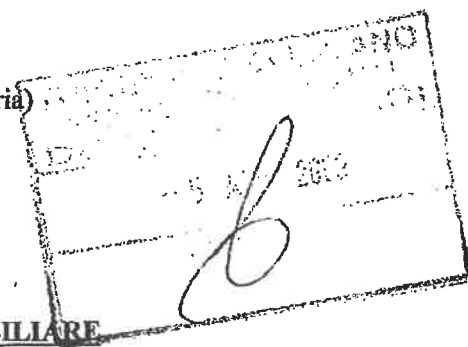
promossa da INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S. p. A. - IFIBANCA S. p. A.  
contro

Intervento di EFIBANCA S. p. A. (creditrice fondiaria)

G. E. Dott.ssa Valentina Boroni

Esperto nominato: arch. Pietro M. Testa

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**



Il sottoscritto arch. Pietro Testa, con studio in Milano, Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 24 Marzo 2009 innanzi al Signor Giudice Dott.ssa V. Boroni, avviava le operazioni peritali.

Il quesito formulato richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'acquisizione dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto e la data di inizio operazioni peritali; l'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con indicazione dello stato occupativo, fatta attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano registrati e nel caso verificare la data di registrazione, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: domande giudiziali - sequestri ed altre trascrizioni - atti di asservimento urbanistici - eventuali limiti all'edificabilità - diritti di prelazione - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso: oneri reali - obbligazioni propter rem - servitù - uso - abitazione; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01 indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 Settembre 1967; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla L. 10/91 e successivi decreti legislativi; della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

## Premessa

- Dopo aver dato notizia alle parti dell'incarico ricevuto e della data di inizio operazioni peritali con raccomandate a. r. inviate in data 27.03.2009 e regolarmente ricevute da [redacted] (31.03.2009) e dal precedente (30.03.2009), si effettuava il sopralluogo come previsto in data 29 Aprile 2009 procedendo ad una ricognizione generale. Nell'occasione non si presentava alcun rappresentante di Trianto S.r.l.
- Il complesso edilizio dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento é costituito da più edifici.
- Tra gli immobili pignorati vi sono tra gli altri:
  - in fregio alla via Trivulzio: dodici appartamenti ai piani primo, secondo, terzo e dodici cantine all'interrato;
  - internamente al piano primo interrato: dodici box pertinenziali.
  - internamente al piano secondo interrato: area per posti auto che dalle tavole grafiche fornite dal Comune risulta pari a mq. 2.218 destinata a parcheggio, gravata da servitù perpetua di uso pubblico.
  - area di mq. 1.348 (attuale mapp. 371) con destinazione parcheggio di uso pubblico e verde.
- Agli atti sono presenti due note di trascrizione della Convenzione di cui all'atto notaio Todeschini in data 23.10.1996 rep. 116809/13895, presentate entrambe in data 06.11.1996 (ante pignoramento), a favore di Comune di Milano e contro Trianto S. r. l., che si riferiscono rispettivamente:
  1. **nn. 36411/26579: cessione di diritti reali a titolo gratuito.**  
La cessione si riferisce a n. 12 appartamenti, n. 12 cantinole, n. 12 parcheggi (box) di pertinenza ed all'area di mq. 1.348 (mapp.371 attuale) con destinazione parcheggio di uso pubblico e verde;
  2. **nn. 36412/26580: costituzione di diritti reali a titolo gratuito.**  
Costituzione di servitù perpetua di uso pubblico dell'area di mq.2.218 destinata a parcheggio localizzata nel secondo piano interrato; inoltre dell'area di mq. 2.170 con destinazione a verde e dell'area di mq. 1.258 con destinazione viabilità e verde di arredo (aree che non risultano indicate nel pignoramento).
- E' stato reperito un rogito notarile a firma Notaio Ferrari rep. 125310/6957 del 05/003/2004 trascritto a Milano 1 in data 01/04704 ai nn. 23480/13113 (ante pignoramento) riportante la vendita di un box al P.S1 indicato al Fg. 379 mapp. 370 senza sub. (si ritiene essere con certezza il sub. 181).  
Il rogito descrive l'immobile "... autorimessa al piano secondo interrato ... censita nel NCEU .... come segue: mappale 370 - sub. 181 - via Trivulzio, 18 - piano S1 - int. 147...".  
La trascrizione dell'atto non riporta il subalterno ma indica il piano di ubicazione come S1.  
Dal Regolamento di Condominio Box reperito, cui é allegata la planimetria dei piani S1 e S2, si rileva che il box contraddistinto con l'interno 147 si riferisce a box sito al piano primo interrato.
- Visto quanto sopra venivano richieste al Comune Settore Valorizzazione Aree Comunali Via Pirelli n. 39, in data 26.03.2009, copia della convenzione e relative planimetrie allegate, documentazione consegnata allo scrivente in data 12 Maggio. La lettura delle suddette tavole grafiche ha permesso di identificare gli immobili oggetto di convenzione che si riferiscono a quelli sopra citati e colpiti da pignoramento.
- Rilevato inoltre che gli immobili a catasto risultano tutti ancora intestati a Trianto S.r.l., sono state richieste ulteriori delucidazioni in merito al medesimo Ufficio Comunale il quale, nella persona del funzionario, ha comunicato che:
  - gli immobili, limitatamente ai 12 appartamenti, 12 cantine e 12 box di pertinenza oggetto di cessione di cui alla Convenzione al punto 1, sono stati presi in carico dal Comune in data 27 Novembre 2008 (post pignoramento), con verbale unilaterale, reperito ed allegato alla presente;
  - il Comune ha provveduto alla chiusura a chiave ed ha tuttora in corso le operazioni relative alla voltura;
  - non risulta ancora presa in carico dal Comune di Milano all'area di mq. 1.348 (mapp. 371 attuale) con destinazione parcheggio di uso pubblico e verde;
- Individuati gli immobili oggetto di Convenzione si provvedeva a richiedere al Comune, sempre in data 26.03.2009, copia delle tavole progettuali allegate alla pratica edilizia e relative agli altri immobili non oggetto di convenzione. Le documentazione veniva resa disponibile dagli Uffici in data 9 Luglio 2009.
- A seguito di quanto sopra e dell'impossibilità d'accesso, si provvedeva ad informare il Signor Giudice il quale, in data 14 Maggio 2009, disponeva in merito autorizzando il sottoscritto a procedere alla stima esclusivamente dei beni che non furono oggetto di cessione al Comune di Milano e contestualmente provvedeva alla sostituzione del Custode nominando la SIVAG.
- Con la scorta delle tavole grafiche reperite presso gli Uffici Comunali ed alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Albino Bertoletti per SIVAG nominata, si provvedeva ad effettuare il sopralluogo agli immobili in data 15 Luglio.

**Elenco dei beni colpiti dalla procedura come da atto di pignoramento e nota di trascrizione**

1. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379
  - Piano T-1 Mapp. 224 sub. - cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 225 sub. 2 cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 227 sub. 2 cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 237 sub. - cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 248 sub. 1 cat. D/1
  
2. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379
  - Piano T-1 Mapp. 225 sub. 1 cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 227 sub. 1 cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 329 sub. - cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 330 sub. - cat. D/1
  - Piano T-1 Mapp. 348 sub. - cat. D/1
  
3. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379
  - Piano S-1, Mapp. 225, sub. 3, cat. D/1
  
4. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379
  - Piano T-S1 Mapp. 248 sub.2 cat. A/4
  - Piano T, Mapp. 248 sub. 3 cat. A/4
  - Piano I-S1 Mapp. 248 sub. 4 cat. A/4
  - Piano I-S1 Mapp. 248 sub. 5 cat. A/4

**N.B.** Gli immobili elencati ai punti da 1 a 4 sono quelli precedentemente esistenti ed in seguito demoliti, sulla cui area sono stati edificate tutte le unità successivamente elencate facenti parte del complesso edilizio.

**Unità immobiliari pignorate facenti parte dell'attuale complesso edilizio**

5. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379 – mappale 370  
Appartamento custode.
  - Piano T Int. A sub. 64 cat. A/2
  
6. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379 – mappale 370  
Oggetto di Cessione al Comune di Milano
  - Piano S.1 Int. 104 sub. 138 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 105 sub. 139 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 106 sub. 140 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 107 sub. 141 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 108 sub. 142 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 109 sub. 143 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 110 sub. 144 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 111 sub. 145 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 136 sub. 170 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 137 sub. 171 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 138 sub. 172 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 188 sub. 218 cat. C/6
  - Piano S.1 Int. 147 sub. 181 cat. C/6 oggetto di vendita Atto Notaio Ferrari del 05.03.2004 ante pignoramento (cfr. atto allegato)

7. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379 – mappale 370

Oggetto di Convenzione con il Comune di Milano per costituzione di servitù perpetua di uso pubblico dell'area di mq. 2.218 destinata a parcheggio.

Secondo interrato composto da posti auto:

- Piano S.2 Int. 1 sub. 315 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 2 sub. 316 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 3 sub. 317 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 4 sub. 318 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 5 sub. 319 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 6 sub. 320 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 7 sub. 321 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 8 sub. 322 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 9 sub. 323 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 10 sub. 324 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 11 sub. 325 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 12 sub. 326 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 13 sub. 327 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 14 sub. 328 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 15 sub. 329 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 16 sub. 330 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 17 sub. 331 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 18 sub. 332 cat. C/6

---

- Piano S.2 Int. 19 sub. 333 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 20 sub. 334 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 21 sub. 335 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 22 sub. 336 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 23 sub. 337 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 24 sub. 338 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 25 sub. 339 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 26 sub. 340 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 27 sub. 341 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 28 sub. 342 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 29 sub. 343 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 30 sub. 344 cat. C/6

---

- Piano S.2 Int. 31 sub. 345 cat. C/6

---

- Piano S.2 Int. 32 sub. 346 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 33 sub. 347 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 34 sub. 348 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 35 sub. 349 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 36 sub. 350 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 37 sub. 351 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 38 sub. 352 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 39 sub. 353 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 40 sub. 354 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 41 sub. 355 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 42 sub. 356 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 43 sub. 357 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 44 sub. 358 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 45 sub. 359 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 46 sub. 360 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 47 sub. 361 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 48 sub. 362 cat. C/6

- Piano S.2 Int. 49 sub. 363 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 50 sub. 364 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 51 sub. 365 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 52 sub. 366 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 53 sub. 367 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 54 sub. 368 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 55 sub. 369 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 56 sub. 370 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 57 sub. 371 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 58 sub. 372 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 59 sub. 373 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 60 sub. 374 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 61 sub. 375 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 62 sub. 376 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 63 sub. 377 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 64 sub. 378 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 65 sub. 379 cat. C/6
- Piano S.2 Int. 66 sub. 380 cat. C/6
- Piano S.2 sub. 702 cat. C/6 (locale deposito che in scheda viene indicato come box)

8. Piano S. 1 - sub. 393 - cat. D/1

Cabina ENEL

9. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379 – mappale 370

- Piano T.-1-S.1 sub. 395 cat. C/1

10. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379 – mappale 370

Oggetto di cessione al Comune di Milano.

Il Comune ha preso in carico i beni con verbale unilaterale in data 26.11.2008 che si allega.

- Piano 2 Int. 1 sub. 396 cat. A/2
- Piano 2 Int. 2 sub. 397 cat. A/2
- Piano 2 Int. 1 sub. 398 cat. A/2
- Piano 2 Int. 2 sub. 399 cat. A/2
- Piano 3 Int. 3 sub. 400 cat. A/2
- Piano 3 Int. 4 sub. 401 cat. A/2
- Piano 3 Int. 3 sub. 402 cat. A/2
- Piano 3 Int. 4 sub. 403 cat. A/2
- Piano 4 Int. 5 sub. 404 cat. A/2
- Piano 4 Int. 6 sub. 405 cat. A/2
- Piano 4 Int. 5 sub. 406 cat. A/2
- Piano 4 Int. 6 sub. 407 cat. A/2
- Piano S.1 sub. 408 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 409 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 410 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 411 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 412 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 413 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 414 cat. C/2

- Piano S.1 sub. 415 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 416 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 417 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 418 cat. C/2
- Piano S.1 sub. 419 cat. C/2
- Piano sub. 420, Lastrico solare

11. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18 – foglio 379 – mapp. 370

- Piano T-S. 1 sub. 735 cat. A/10
- Piano T-S. 1 sub. 736 cat. A/10
- Piano T-S. 1 sub. 733 cat. A/10
- Piano T-S. 1 sub. 734 cat. A/10

12. In comune di Milano Via Antonio Bartolomeo Trivulzio n. 18

Oggetto di Cessione al Comune di Milano

- Piano T foglio 379 mapp. 371 cat. Area urbana sup. 1.348

---

**Rapporto di stima del compendio immobiliare**

La presente relazione peritale, a seguito delle considerazioni sopra espresse e richiamate, ha per oggetto solo i beni sopra individuati ai numeri 5 - 7 - 9 - 11.

**Comune di Milano Via A. B. Trivulzio n. 18**

- **non oggetto di convenzione con il Comune di Milano:**
  - A. Piano T.-I-S.1 - sub. 395: negozio
  - B. Piano T-S. 1 - sub. 733: ufficio
  - C. Piano T-S. 1 - sub. 734: ufficio
  - D. Piano T-S. 1 - sub. 735: ufficio
  - E. Piano T-S. 1 - sub. 736: ufficio
  - F. Piano T - Int. A - sub. 64: appartamento custode
- **oggetto di convenzione con il Comune di Milano gravata da servitù perpetua di uso pubblico:**
  - G. Area di mq. 2.218 destinata a parcheggio localizzata nel secondo piano interrato al mappale 370 Sub. da 315 a 380.

IDENTIFICAZIONE - CARATTERISTICHE SPECIFICHE - DESCRIZIONE  
DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

**CORPO A**  
**negozio**

Comune di Milano - Via Antonio Trivulzio, 18

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 16/06/2008 ai nn. 35243/21014 a favore di INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.p.A. - IFITALIA con sede in Milano, notificato in data 13/05/2008 rep. 8809/2008 Tribunale di Milano, ~~comunicazione di pignoramento con sede in Roma~~

**1. Descrizione analitica.**

Negozio posto al P. T. - P. Primo (soppalco) - P. Seminterrato servito da scala interna.

**2. Identificazione catastale Comune di Milano**

Foglio 379 - mappale 370 - sub. 395 - cat. C/1 - cl. 5 - consistenza mq. 99 - Superficie catastale mq. 120  
PT-1-S1 - R.C. € 2.909,25.

**3. Coerenze in corpo unico**

Via Trivulzio e passaggio comune sub. 421, atrio comune, locali condominiali, altra ditta.

**4. Caratteristiche**

**Zona**

Centrale in contesto residenziale/terziario (nelle vicinanze del quartiere De Angeli Frua), di fronte al Pio Albergo Trivulzio con tessuto urbano consolidato, negozi al dettaglio e servizi per la residenza nelle immediate vicinanze; linea MM1 stazione De Angeli a m. 100 circa.

**Caratteristiche generali dell'Immobile**

Fabbricato condominiale di recente edificazione (fine lavori 2003 circa) con buona tipologia, composto da quattro piani oltre interrato, scala condominiale interna con ascensore, accesso carraio con comando elettrico, affaccio diretto sulla via Trivulzio, ottima visibilità del negozio.

Il negozio si trova al P. Terreno e Seminterrato, oltre piano primo a soppalco, tutti collegati da una scala interna elicoidale; vetrine ad angolo sulla via.

Condizioni generali: al rustico.

**Componenti edilizie condominiali ed impianti del negozio**

- facciate: intonacate;
- struttura: cemento armato e laterizio;
- tetto: a falde inclinate con manto in tegole;
- scale interne: in ferro con andamento elicoidale;
- serramenti esterni: vetrine in metallo e vetro, serrande avvolgibili di metallo a rete;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia/parte a vista, incompleto di placche esterne, ecc. (da completare e da certificare)
- imp. idrico: esistente sotto traccia (bagno);
- imp. termico/condizionamento: autonomo con elementi e split a parete nel locale al P. Terra, non presente al Seminterrato.

**Composizione, distribuzione interna, finiture**

Negozio al P. Terra: accesso dalla Via Trivulzio sotto il passaggio comune; si compone di un ampio locale per la vendita al pubblico, a doppia altezza in quanto una parte presenta un soppalco in c.a. con parapetto e scala elicoidale in ferro che conduce al soppalco ed al P. Seminterrato, oltre ad antibagno e bagno. Tutto il negozio si trova attualmente allo stato rustico.

Altezza interna: 6.00 (pavimento/soffitto); 2.75 (pavimento soppalco); 2.95 (pavimento soppalco/soffitto).

Stato di manutenzione: al rustico

- pareti: intonaco tintecciato; piastrelle di ceramica nei servizi;
- accesso: vetrine in ferro e vetro;

- pavimenti: sottofondo con canalizzazione impianti, le piastrelle in gres porcellanato stoccate nel locale, non sono state posate; nel bagno pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- porte interne: non esistenti; al P. Seminterrato manca la porta di accesso;
- bagno: solo predisposizione, mancano i sanitari;

**Locale al P. Seminterrato:** accessibile dalla scala interna del negozio e anche dal corridoio condominiale al P. Seminterrato; risulta composto da un unico vano.

Altezza interna: m. 2.70.

Stato di manutenzione: al rustico

- pareti: intonaco tinteggiato;
- serramenti: non presenti;
- pavimenti: battuto di cemento;
- impianto di riscaldamento: non presente

**N.B.** Nel negozio è presente un tubo di adduzione dell'acqua ad uso condominiale che attraversa il locale al P. Seminterrato, sale per la scala, entra nel bagno, con fori nelle pareti, e fuoriesce in un locale condominiale; si tratta di una conduttura volante installata in fase di cantiere e non rimossa.

#### 5. Consistenza

Superficie commerciale complessiva al lordo delle murature interne ed esterne, comprensive dei muri divisorii a confine per metà, adottando i coefficienti riduttivi indicati e come da planimetrie catastali:

• negozio al P.T.	mq. 72,00
• soppalco	mq. 21,00
• locale al P. Seminterrato mq. 53.00 x 0,50	<u>mq. 26,20</u>
Superficie commerciale circa	<b>mq. 119,80 arrotondato a mq. 120,00</b>

#### 6. Maggiori oneri ed avvertenze per l'acquirente

- Il futuro aggiudicatario, al fine di conoscere eventuali oneri condominiali a carico dell'immobile, dovrà farsi parte attiva e reperire c/o l'Amministratore, il riparto spese a consuntivo aggiornato alla data d'asta relativamente a:
  - ultimi due anni di esercizio, comprese eventuali spese straordinarie;
  - importo spese straordinarie deliberate.
- Sussistono oneri ed incombenze a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia e/o per esecuzione di opere varie di adeguamento come indicato al successivo punto 9.
- Si segnala che il negozio è stato oggetto di contratto preliminare non concluso tra **[REDACTED]** **[REDACTED]** stipulato il 10/12/2002, e successiva trascrizione di citazione in data 13/03/2006 nn. 19521/10716

#### 7. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

Al sopralluogo il negozio è risultato vuoto anche perché incompleto di rifiniture e parte degli impianti.

#### 8. Pratiche edilizie

L'immobile è stato edificato in forza di C.E. n. 371 del 21/03/1997 e successiva C.E. in variante n. 246 del 19/06/2001. In data 12/11/2002 autorizzazione per opere edilizie di completamento n. 506 con termine di ultimazione dei lavori entro tre anni dalla data suddetta.

#### 9. Conformità urbanistico - edilizia

- Con riferimento alle C.E. si sono riscontrate difformità consistenti in: mancanza del tavolato e della porta di accesso al P. Seminterrato, dal corridoio condominiale.

L'esecuzione delle suddette opere risulta necessaria per rendere conforme l'unità immobiliare alle tavole di progetto approvate. La regolarizzazione, oltre alla esecuzione delle opere, dovrà essere supportata da relativa pratica edilizia avente per oggetto la richiesta di idoneo titolo autorizzativo per opere di completamento, accompagnata da Relazione Tecnica descrittiva delle motivazioni che hanno causato il ritardo nella conclusione dei lavori.

Costo stimato per forniture e manodopera € 3.000,00 circa.

Costo stimato per spese tecniche € 2.000,00 circa.



**10. Conformità catastale: conforme.**

La scheda catastale del negozio risulta conforme allo stato dei luoghi visionati

**11. Certificato di abitabilità ed agibilità**

Non esistente.

**12. Certificazione energetica e di conformità degli impianti**

Non presenti.

**13. Cause e/o Convenzioni**

Il negozio è stato oggetto di contratto preliminare non concluso [redacted] stipulato in data 10/12/2002, e successiva trascrizione di citazione in data 13/03/2006 nn. 19521/10716

**14. Titoli**

Come da certificazione ipotecaria in data 17/07/2008 in atti, relativamente al ventennio dalla data del pignoramento notificato il 13/05/2008 e dall'atto di proprietà, al ventennio le porzioni immobiliari, in diverso stato e consistenza, risultavano di proprietà:

Attuali proprietari:

- [redacted] con sede in [redacted] dal 05/07/1988 ad oggi  
Atto Notaio Todeschini di Milano in data: 05/07/1988 rep. 87064/9204  
Trascritto all'Ufficio di Milano 1 in data: 22/07/1988 nn. 33532/23210  
I beni elencati si riferiscono al vecchio complesso industriale e per uffici, in seguito demolito, esistente sull'area che è stato in seguito oggetto di nuova edificazione.

Precedenti proprietari:

- FINTRIVULZIO S.r.l. con sede in Milano da data antecedente il ventennio al 05/07/1988; fusione di società tra FINTRIVULZIO S.r.l. e MAGENTA SOCIETA' IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano con atto Notaio Soresi rep. 35304/4369 del 23/06/1988 trascritto a Milano 1 in data 28/06/1988 ai nn.28855/19895.

**15. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura, come da certificazione ipotecaria in data 17/07/2008 in atti.**

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 15/01/1997 ai nn.2136/377 a favore di EFIBANCA ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO S.p.A. con sede in Roma per la somma capitale di € 26.500.000.000,00 totale ipoteca € 66.250.000.000 per anni 12 mesi 6.

Trascrizioni

- Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 16/06/2008 ai nn.35243/21014 a favore di INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.p.A. - IFITALIA con sede in Milano, notificato in data 13/05/2008 rep. 8809/2008 Tribunale di Milano, fino alla concorrenza di € 2.648.418,46 oltre interessi e spese.

**16. Valutazione**

**Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione**

metodo comparativo basato sui valori di mercato attualmente praticati in zona e rilevati da compravendite di beni similari; agenzie immobiliari operanti in zona; osservatori del mercato immobiliare listino CAAM n. 34, tenuto conto della incompletezza edilizia e impiantistica.

Negoziato posto al P. Terreno - Primo (soppalco) e Seminterrato

Sup. commerciale mq. 120,00 circa x €/mq. 2.500,00 = € 300.000,00

## 17. Valore

Si indicano di seguito i valori per la quota intera dell'immobile sia libero, sia occupato.

### Immobile libero

- La procedura colpisce il bene nella quota intera pari a € 300.000,00
  - Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata e senza garanzia per vizi occulti dell'opera; per la quota di possesso
- € 45.000,00  
€ 255.000,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso,  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, immobile libero € 255.000,00

### Immobile occupato

- Immobile libero € 255.000,00
  - Riduzione del 10% per locazione € 25.500,00
- € 229.500,00  
arrotondato € 230.000,00

ADDE  
INTEGRAZIONE PERMANENTE

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso,  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, immobile occupato € 230.000,00

Il consulente nominato  
arch. Pietro M. Testa



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 822392 del 27/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Trivulzio Antonio Tolomeo

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 379

Particella: 370

Subalterno: 395

Compilata da:  
Calabrese Davide

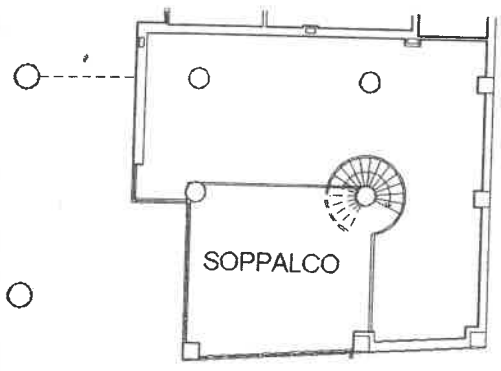
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Milano

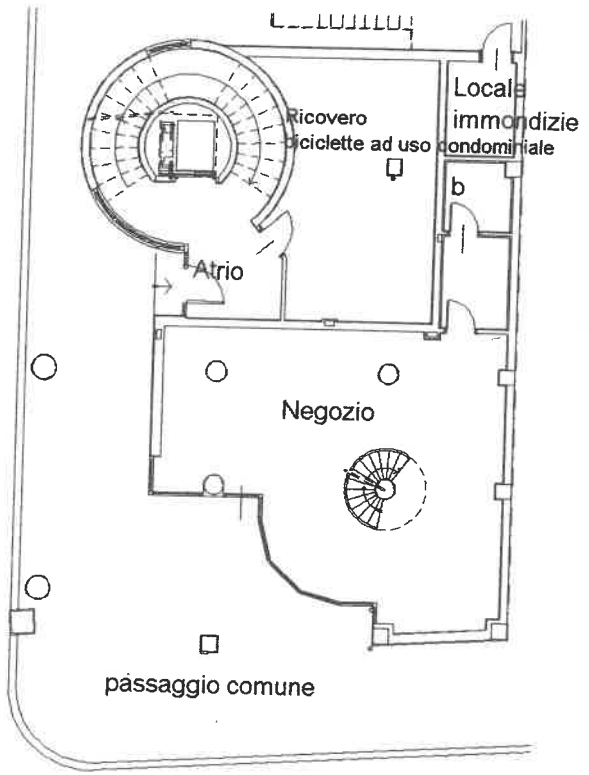
N. 9668

Scheda n. 1

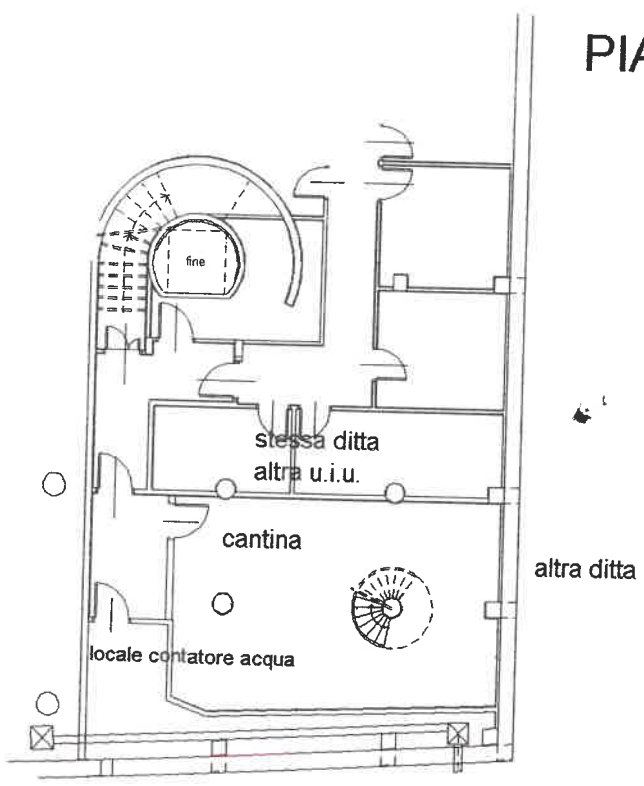
Scala 1:200



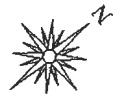
**PIANO PRIMO  
(SOPPALCO) h: 3.00**



**PIANO TERRENO h: 6.00**



**PIANO SEMINTERRATO h: 2.70**



Catasto del fabbricati - Situazione di 10/04/2009 - Comune di MILANO (F205) - Foglio: 379 Particella: 370 - Subalterno 395 -  
VIA ANTONIO TOLOMEO TRIVULZIO n. 18 piano: 1-1-Sl interno: B scala: B edificio: B1;

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 10/04/2009 - n. MI0308474 - Richiedente TESTA

lot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva R.G. 1290/2008**

promossa da INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S. p. A. - IFIBANCA S. p. A.

contro

[REDACTED]

**G.E. Dott. Giacomo Puricelli**

Delegato alla vendita: avv. Gianluca Paracciani  
Esperto nominato: arch. Pietro M. Testa

**INTEGRAZIONE PERIZIA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Pietro Mario Testa, con studio in Milano, Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, già nominato esperto nella Procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati e successivi aggiornamenti, tra cui la verifica presso gli Uffici Comunali circa la possibilità di ottenere una costituzione di servitù per i parcheggi al piano secondo interrato, nel corso dell'udienza in data 21.05.2019 veniva incaricato come segue: «*il Giudice invita il perito a depositare un'integrazione della sua perizia per il lotto A al valore attuale*».

A fronte dell'incarico ricevuto, la relazione è strutturata come segue:

- **PARTE 1 - Aggiornamento del valore di stima del negozio lotto A al valore attuale**  
Stima al valore attuale del lotto A, costituito da negozio al piano terra con zona soppalcata e sotto negozio al piano interrato senza permanenza di persone (*precedente relazione peritale in data 5 agosto 2009*).
- **PARTE 2 - Aggiornamento in merito alla possibilità da parte del Comune di realizzare una via alternativa per l'accesso ai posti auto al 2° piano interrato e relativa tempistica**  
Si ritiene utile fornire inoltre, vista la comunicazione del Funzionario del Settore Valorizzazione Aree Comunali arch. G. Tancredi in data 5 settembre 2019, un aggiornamento in merito alla possibilità da parte del Comune di realizzare una via alternativa per l'accesso ai posti auto al 2° piano interrato e relativa tempistica (*precedente aggiornamento in data 8 maggio 2019*).



## **PARTE 1**

### **Aggiornamento del valore di stima del negozio lotto A al valore attuale** *(precedente relazione peritale depositata in data 4 agosto 2009)*

Il sottoscritto in data 8 luglio 2019, accompagnato dal Custode Giudiziario SIVAG S.p.A. e alla presenza del Signor Gianni Trovò, quale rappresentante della Società INVENIT di Gabriella Paterno e Gianni Trovò S.n.c., proprietaria di oggetti presenti nell'immobile costituiti da plurime scatole di calzature e un ciclomotore, in possesso delle chiavi, provvedeva a effettuare la ricognizione interna dell'immobile, al fine di constatarne lo [REDACTED] to al precedente sopralluogo del 15 Luglio 2009.

#### **Condizioni generali dell'immobile**

L'unità immobiliare, come già descritto nella precedente relazione del 4 agosto 2009, si trova allo stato rustico e incompleta degli impianti tecnologici, che dovranno essere oggetto di verifica e revisione con rilascio delle relative certificazioni di conformità.

Al piano terra si è rilevato uno stato di generale peggioramento dovuto sia al normale degrado per il mancato utilizzo da oltre dieci anni dei locali, sia per infiltrazioni d'acqua successive alla precedente ricognizione, provenienti da colonne e/o pluviali condominiali presenti a soffitto, in corrispondenza delle quali se ne rilevano le tracce pregresse.

Il piano interrato presenta uno stato di degrado più marcato, per infiltrazioni succedutesi nel tempo, di cui si trova riscontro sui cartoni stesi a pavimento, che evidenziano i segni di avvenuta imbibizione. Al piano si è riscontrato un forte odore, caratteristico di muffe e funghi, tipico di un ambiente con alte e persistenti concentrazioni d'umidità, tanto che la permanenza al piano è possibile solo per un limitato lasso di tempo.

Anche le scale condominiali, tramite le quali si accede al piano interrato da altro ingresso, pur non facendo parte dell'immobile oggetto di analisi, presentano i segni di infiltrazioni con estese efflorescenze e deterioramento dell'intonaco.

La scala di metallo interna al negozio, che mette in comunicazione il piano terra con il soppalco e con il piano interrato, presenta plurime porzioni arrugginite.

Le impennate in metallo e vetro del piano terra sono da revisionare e/o in parte da sostituire, in quanto sono state oggetto di tentativo di effrazione.

Nel negozio è sempre presente, come già rilevato, una tubazione per adduzione dell'acqua consistente in una condotta per la maggior parte a vista, installata in fase di cantiere e non rimossa, che dal locale pompe dell'edificio attraversa il piano sotto negozio, sale per la scala interna del negozio, attraversa il piano terra e il servizio igienico, fuoriesce in altro locale condominiale e continua all'esterno, raggiungendo una zona a verde del cortile antistante l'edificio "Torre Trianto".

Quanto sopra verrà tenuto in considerazione nella successiva attribuzione di valore.

#### **Spese condominiali**

Da informazioni assunte presso lo studio Citarella, Amministratore del Condominio "Torre Trianto", e presso l'adiacente negozio speculare a quello in esame, non è stato costituito un Condominio specifico per i due negozi; entrambi hanno gestione autonoma.



### **Conformità urbanistico-edilizia**

Come già esplicitato nella precedente relazione peritale del 04.08.2009:

- l'immobile è stato edificato in forza di C.E. n. 371 del 21.03.1997 e successiva C.E. in variante n. 246 del 19.06.2001. In data 12.11.2002 autorizzazione per opere edilizie di completamento n. 506 con termine di ultimazione dei lavori entro tre anni dalla data suddetta;
- con riferimento alla Concessione Edilizia e successiva Variante, l'immobile al piano interrato presenta delle difformità consistenti nella mancanza del tavolato e della porta di accesso dal corridoio condominiale. L'esecuzione delle suddette opere risulta necessaria per rendere conforme l'unità immobiliare alle tavole di progetto approvate, che tra l'altro indicano il piano "seminterrato" e non "interrato" come nella realtà (corretta l'indicazione nella scheda catastale). La regolarizzazione, oltre alla esecuzione delle opere, dovrà essere supportata da relativa pratica edilizia, avente per oggetto la richiesta di idoneo titolo autorizzativo per opere di completamento, accompagnata da Relazione Tecnica descrittiva delle motivazioni che hanno causato il ritardo nella conclusione dei lavori, il tutto di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Maggiori oneri ed avvertenze per l'acquirente**

Oltre all'esecuzione di opere varie di completamento (di cui si tiene conto nella successiva attribuzione del valore), sussistono ulteriori oneri ed incombenze a carico dell'aggiudicatario per:

- **regolarizzazione edilizia** mediante realizzazione di un tavolato e dei relativi intonaci, fornitura e posa di porta per l'accesso dal corridoio condominiale al piano sotto negozio;
- **rimozione tubazione** di cantiere che dal piano sotto negozio si articola fino al cortile antistante il Condominio "Torre Trianto".

Costo stimato aggiornato per spese tecniche: € 3.000,00 circa.

Costo stimato aggiornato per fornitura materiali e manodopera: € 4.000,00 circa.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie commerciale complessiva, arrotondata al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>
Negozio a P.T.	Sup. lorda	72,00	1,00	72,00
Soppalco	Sup. lorda	21,00	1,00	21,00
Sotto negozio s.p.p. (*)	Sup. lorda	53,00	0,50	26,50
				<b>119,50</b>

(\*) superficie commerciale 0.50 in quanto locale s.p.p. è comunicante con il soprastante



**Valutazione complessiva aggiornata del lotto****Critério di stima**

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona, confrontati con i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino della Camera di Commercio di Milano/Monza Brianza/Lodi, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione, delle caratteristiche, dello stato di conservazione dello stabile e dello stato in cui si trova l'unità immobiliare, ovvero al rustico, con opere edilizie ed impiantistiche di completamento e/o da eseguire.

**Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Ufficio Tecnico del Comune di Milano; Agenzia delle Entrate OMI - 2° semestre 2018; Listino prezzi della Camera di Commercio Milano/Monza Brianza/Lodi - 2° semestre 2018; Agenzie Immobiliari operanti in zona.

**Parametri estimativi**

- **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**  
2° semestre 2018  
Provincia: Milano – Comune: Milano  
Fascia/zona: Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani  
Codice zona: D24 - Microzona: 46 - Tipologia prevalente: abitazioni civili  
Destinazione: residenziale  
Tipologia: negozi  
Valore di mercato: normale min. 1.300,00 €/m<sup>2</sup> – max. 2.100,00 €/m<sup>2</sup>
- **Valori relativi al Listino Camera di Commercio di Milano/Monza Brianza/Lodi**  
2° semestre 2018  
Settore ovest  
Tipologia: negozi  
Selinunte/Rembrandt (cod. 60):  
- Valore mercato: min. 1.200,00 €/m<sup>2</sup> – max. 2.400,00 €/m<sup>2</sup>  
Bande Nere/Giambellino (cod. 61):  
- Valore: min. 1.200,00 €/m<sup>2</sup> – max. 2.150,00 €/m<sup>2</sup>

**Valutazione****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

*Immobile allo stato rustico con impianti da completare e revisionare come descritto*

Destinazione	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo €
Negozio a P.T.	72,00	1.600,00	115.200,00 €
Soppalco	21,00	1.600,00	33.600,00 €
Sotto negozio s.p.p.	26,50	1.600,00	42.400,00 €
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>191.200,00 €</b>





<b>Valore complessivo intero</b>	<b>191.200,00 €</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>191.200,00 €</b>

### Adeguamento e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 5%, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	<b>- 9.560,00 €</b>
Costi regolarizzazione edilizia: fornitura materiali, manodopera, spese tecniche	<b>- 7.000,00 €</b>

### Prezzo aggiornato di base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova (totalmente al rustico con opere edili ed impiantistiche di completamento da eseguire e/o revisionare), a corpo e non a misura:	<b>174.640,00 €</b>
<b>Prezzo di vendita arrotondato del lotto:</b>	<b>175.000,00 €</b>



<b>Valore complessivo intero</b>	<b>191.200,00 €</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>191.200,00 €</b>

**Adeguamento e correzioni alla stima**

Riduzione del valore del 5%, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati

- 9.560,00 €

Costi regolarizzazione edilizia: fornitura materiali, manodopera, spese tecniche

- 7.000,00 €

**Prezzo aggiornato di base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova (totalmente al rustico con opere edili ed impiantistiche di completamento da eseguire e/o revisionare), a corpo e non a misura:

**174.640,00 €**

**Prezzo di vendita arrotondato del lotto:**

**175.000,00 €**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/11/2019 - Ora: 15.50.48 Fine  
Visura n.: T255441 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MILANO ( Codice: F205)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 379 Particella: 370 Sub.: 395</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		379	370	395	2		C/1	5	99 m <sup>2</sup>	Totale: 112 m <sup>2</sup>	Euro 2.909,25	VARIAZIONE del 19/09/2018 protocollo n. MI0364742 in atti dal 19/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 124830.1/2418)
<b>Indirizzo</b>												
VIA ANTONIO TOLOMEO TRIVULZIO n. 18 piano: T-1-S1 interno: B scala: B edificio: B1;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94); di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 822392/2003												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
COSTITUZIONE del 11/06/2002 protocollo n. 491003 in atti dal 11/06/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3670.1/2002)				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 379 - Particella 370

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria