

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 332/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Maria Gabriella Mennuni**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)- Via Tertulliano 70



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Tertulliano 70

Categoria: D1 [Opifici]

Dati Catastali: foglio 531, particella 190, subalterno 6,

Stato occupativo

Corpo A:

A seguito sopralluogo effettuato in data 04/12/2020 alla presenza del Custode Giudiziario ██████████, si è rilevato che l'immobile è occupato dalla ██████████. La stessa ha dichiarato che occupa l'unità immobiliare senza un contratto registrato.

Da un ulteriore sopralluogo effettuato in Via Tertulliano 70, in data 20/01/2021, si è riscontrato che l'unità immobiliare non è più occupata.

La sottoscritta CTU ha inoltre richiesto per pec all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contatti di locazione, ma alla data odierna non è ancora stata data risposta.

Contratti di locazione in essere

NON PERVENUTA RISPOSTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **563.000,00 (cinquecentosessantatremila,00)**

da occupato: **non ricorre il caso**

LOTTO 001

(OPIFICIO)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Tertulliano 70, unità immobiliare composta da un'area adibita a laboratorio e uffici al piano terra e da una zona adibita a deposito e archivio a piano primo. E' presente una vasta area di soppalco realizzata lungo tre lati del laboratorio. Fa parte dell'unità immobiliare anche un'area esterna di pertinenza, adibita a parcheggio.

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, si trova all'interno di una ex area industriale che è stata riqualificata, dove sono presenti varie attività, non solo industriali, che hanno

parzialmente riconvertito l'area. Le varie unità immobiliari sono collegate tra loro da strade di percorso interno, zone di pertinenza privata per parcheggio e passi carrai.

Il condominio è dotato di servizio di portineria e racchiuso da cancelli telecomandati.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Santa Margherita Ligure (GE)
CF: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 2)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 531 particella 190 sub. 6**

dati classamento: **Zona censuaria 2 – Categoria D/1 – Rendita Euro 7.726,20**

Indirizzo: Via Tertulliano 70 piano: T-1

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23/07/2009 protocollo n. MI0753077 in atti dal 23/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 178835.1/2009)

1.4. Coerenze

Da nord verso est in senso orario:

corte comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

La Via Tertulliano è situata in zona periferica sud di Milano compresa tra Viale Umbria e Viale Puglie.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio economico, caratterizzato da residenze edificate tra i primi anni del Novecento e gli anni Sessanta, con la presenza di qualche attività artigianale.

Fascia/zona: Periferica/TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI

Codice zona: D16

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona non è particolarmente ben dotata dei principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 100 metri di distanza si trova la fermata degli autobus linee 84 e 93.

A circa 1,5 chilometri di distanza si trova la stazione della metropolitana della linea 3 (Lodi).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nei primi anni del Novecento, si trova all'interno di un ex complesso industriale che è stato riqualificato in laboratori e spazi commerciali. L'edificio si sviluppa su due piani. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Tertulliano 70 e l'immobile si affaccia solo sul cortile interno comune.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

La facciata sul cortile è rivestita in intonaco di colore giallo con una zoccolatura in cemento al piano terra e si presenta scrostata in qualche punto.

- struttura: mattoni pieni;
- facciate: rivestite in intonaco in sufficiente stato di conservazione
- copertura: a volta con copertura in guaina bituminosa
- accesso allo stabile: portone a due battenti in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'unità immobiliare è composta da un laboratorio a piano terra con antibagno e WC accessibile dallo stesso, da una zona uffici e antibagno e WC, da una zona soprastante la zona uffici, dove si trovano la zona spogliatoio, due bagni, il locale centrale termica e una zona d'archivio. L'accesso al piano superiore avviene da una scala a chiocciola.

All'interno dell'area laboratorio è stato realizzato un soppalco che si sviluppa su tre lati, al quale si accede dalla scala a chiocciola e da una piattaforma elevatrice.

Per una maggiore identificazione dello stato attuale viene allegata una pianta del rilievo effettuato con l'indicazione delle opere murarie realizzate successivamente. (vedi All. 3)

Corpo A:

Laboratorio/Uffici/zone di servizio:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h.1,80 metri
- pavimenti: in battuto di cemento nell'area produttiva, in piastrelle di ceramica in tutti locali in sufficiente stato di conservazione;
- infissi esterni: in ferro con vetro singolo e protezioni esterne mediante inferriate solo al piano terra ;
- porte d'accesso: non blindate a doppio battente;
- porte interne: in ferro/vetro con apertura a battente nella zona uffici, e a piano primo, ad esclusione delle porte dei bagni in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel locale centrale termica a piano primo ;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo e WC,
- impianto di condizionamento: presente solo nei due uffici a piano terra ;
- altezza dei locali: mt. 8,00 circa nel capannone, mt. 3,85 negli uffici a piano terra, mt. 2,45 nei locali al piano prima;

Condizioni generali: in normale stato di manutenzione per la tipologia dell'immobile

2.4 Breve descrizione della zona

In Comune di Milano

La Via Tertulliano è situata in zona periferica sud di Milano compresa tra Viale Umbria e Viale Puglie.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio economico, caratterizzato da residenze edificate tra i primi anni del Novecento e gli anni Sessanta, con la presenza di qualche attività artigianale.

Sulla via, a doppio senso di marcia, si trovano scarsi spazi di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato nessun **APE**.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata data risposta dall'Amministratore

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

A seguito sopralluogo effettuato in data 04/12/2020 alla presenza del Custode Giudiziario [REDACTED], si era rilevato che l'immobile era occupato dalla [REDACTED]. La stessa ha dichiarato che occupa l'unità immobiliare senza un contratto registrato.

Da un ulteriore sopralluogo effettuato in Via Tertulliano 70, in data 20/01/2021, si è riscontrato che l'unità immobiliare non è più occupata.

La sottoscritta CTU ha inoltre richiesto per pec all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contatti di locazione, ma alla data odierna non è ancora stata data risposta.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NON PERVENUTA RISPOSTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

██████████ – C.F. ██████████ con sede in Milano - piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto a rogito Notaio ██████████ di Milano del 28/09/2016 repertorio n. 34373/19056, registrato a Milano 1 il 30/09/2016 al n. 32144 serie IT.

La Società ██████████ si è trasformata in ██████████
dal **09/10/2014** al **17/10/2018**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai certificati ipotecari alla data del 24/07/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi alla data del 28/01/2021 si evince:

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

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

NESSUNA

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

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **30/06/2008** ai nn. ██████████ a garanzia di un'apertura di credito a rogito Notaio ██████████ in data 21/06/2008 rep. n. 6588/2787 a favore di BANCA CARIGE S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova, c.f. 03285880104 contro la Società ██████████

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Tertulliano 70, censita al foglio 531, particella 190, sub 6.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/03/2018 rep. n. 9112 trascritto il **10/04/2018** ai nn. ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di "██████████" con sede in Genova c.f. 01391870993

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Tertulliano 70, censita al foglio 531, particella 190, sub 6.

Pignoramento del 28/02/2020 rep. n.4646 trascritto il **30/04/2020** ai nn. ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BRAMITO SPV S.R.L. con sede in Roma, c.f. 14367871002.

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Tertulliano 70, censita al foglio 531, particella 190, sub 6.

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO (All. 5)

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo Milano Property Management s.r.l. con sede in Milano in Viale Regina Giovanna 35 – info@milano-pm.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 25/01/2021 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Il complesso immobiliare è dotato di Condominio e Supercondominio.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato per il Condominio: **45,2490/1000**

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato per il Supercondominio: **32,2470/1000**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile per il Condominio: circa **€. 1.800,00 annue**

Spese ordinarie annue di gestione immobile per il Supercondominio: circa **€. 1.600,00 annue**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 6.822,00.**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, è stata eseguita anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ADR Ambiti contraddistinti da un**

disegno urbano riconoscibile (Art. 21)

L'immobile **non è conforme** dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano – Municipio 4

- **Art. 26 n. 1128/1989**, del 08/05/1989 per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoio e spostamento scala ausiliaria interna nel fabbricato uso laboratorio con uffici.

Dall'analisi della pratica edilizia del 1989 si è rilevato che gli identificativi catastali riportati non sono corrispondenti a quelli dell'immobile oggetto di procedura, ma il disegno allegato si riferisce all'unità immobiliare, come anche l'intestazione della pratica edilizia.

7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico.

7.3 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il laboratorio non risulta conforme alla pratica edilizia depositata presso il Municipio 4 di Milano.

Nel laboratorio è stato realizzato un soppalco lungo i tre lati del laboratorio, ad uso magazzino.

Dalla visura delle pratiche edilizie online del Comune di Milano, non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia riguardante la realizzazione del soppalco.

Con l'adozione del nuovo PGT 2030 del Comune di Milano, la superficie dei soppalchi non rientra più nelle superfici accessorie (SA) e va quindi computata come ulteriore SL (superficie lorda).

La superficie realizzata inoltre è superiore a quanto prescritto dal R.E. all'art. 99 comma 8, che stabilisce che la profondità dei soppalchi non possa essere superiore a cm. 250, quando invece la profondità realizzata varia tra metri 4,10 e i 5,00.

In base a quanto accertato, attualmente l'indice di edificabilità Territoriale unico è pari a 0,35 mq/mq per tutto il territorio di Milano e parrebbe che la SL disponibile sia stata già saturata all'interno del lotto in cui si trova l'immobile.

Secondo quanto previsto dal R.E. **non è possibile richiedere una CILA in sanatoria** in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione.

Si dovrà quindi provvedere alla rimozione del soppalco e i costi stimati per la demolizione dovrebbero aggirarsi intorno ai **16.000,00 Euro**.

L'opera abusiva realizzata può essere demolita senza pregiudicare la staticità dell'immobile.

Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate **NON SONO SANABILI**.

Bisognerà presentare una CILA per demolizione opere abusive

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico

circa €. 16.000,00 per costi di demolizione del soppalco

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio **non risultava conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/12/1996 per la presenza del soppalco, ma conforme alla pratica edilizia del 1989.

8 CONSISTENZA (All. 3 - rilievo metrico)

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Nel conteggio delle superfici non si è tenuto conto della superficie del soppalco realizzata senza la presentazione di una pratica edilizia.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio e uffici P.T.	mq.	550,0	100%	550,0
locali di servizio P.1	mq.	92,0	60%	55,2
cortile fino a mq. 25	mq.	25,0	10%	2,5
cortile oltre mq. 25	mq.	70,0	2%	1,4
		737,0		609,1

Superficie commerciale arrotondata a mq. 610,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2020 – zona D16 – Periferica/TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI che dà quotazioni per laboratori in stato conservativo normale da **700** euro/mq. a **1.100** euro/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: D16

Valore mercato prezzo min. **700** / prezzo max. **1.100** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. **5,0** / prezzo max. **6,20** (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2020

Zona: Settore Sud – Corvetto

valore di compravendita prezzo min. **650** / prezzo max. **800** (Euro/mq)

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra 950 e 1.400 €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare, considerando la destinazione d'uso assentita, ma in relazione alla tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne ed interne superiori a quelle riscontrabili nella tipologia ordinaria dei laboratori e al fatto che bisognerà provvedere alla demolizione di quanto realizzato senza permessi autorizzativi, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.000,00/mq**.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	610,0	€ 1.000,00	€ 610.000,00
				€ 610.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 610.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 30.500,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 16.800,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 562.700,00
arrotondato	€ 563.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 10/05/2021

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura storica, planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico laboratorio
- 4) Atto di provenienza
- 5) Estratto conto condominiale
- 6) Pratica edilizia
- 7) Richiesta all'Agenzia delle Entrate