

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1195/2020

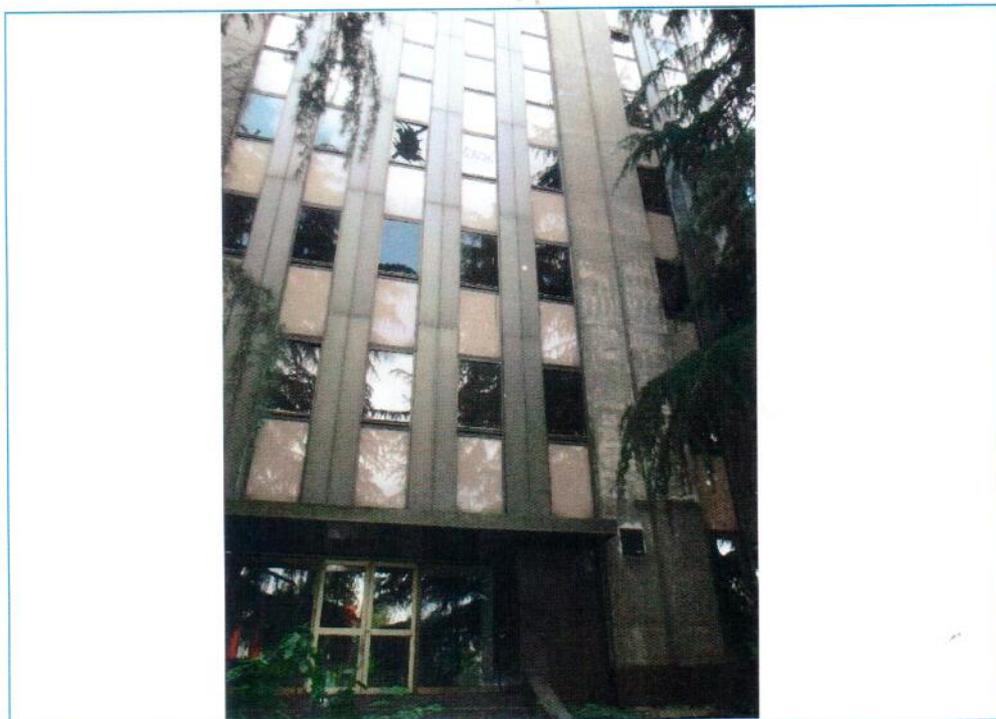
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode Giudiziario: **avv. Pancrazio Timpano**

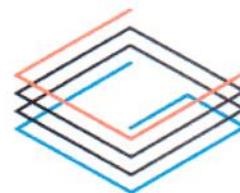
Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: edificio cielo di terra 10 piani oltre a interrato
con annesso terreno a destinazione terziaria
sito in Opera via Sporting Mirasole, 2



Ing. Giuseppe Caminito
Via Vaniglia, 4
20095 - Cusano Milanino (MI)
Tel. 02.6133251 Cell. 338.5888244
studio@caminitoingegnere.it
giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu
www.caminitoingegnere.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Opera via Sporting Mirasole 2

Corpo A

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 701

Corpo B

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 702

Corpo C

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 703

Corpo D

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 704

Corpo E

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 705

Corpo F

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 706

Corpo G

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 707

Corpo H

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 708

Corpo I

Categoria: A10 [Uffici]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterni 709

Corpo J

Categoria: C2 [Magazzino]

Dati Catastali: foglio 1, particella 158, subalterno 710

Corpo K

Categoria F1 [Ente urbano]

Dati Catastali: foglio 1, particella 163

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuna

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 2.190.000,00

da occupato: € non ricorre il caso

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 703**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 362 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 2

Corpo D

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 704**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 362 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 3

Corpo E

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 705**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 362 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 4

Corpo F

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 706**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 362 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 5

Corpo G

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 707**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 365 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 6

Corpo H

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 708**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 362 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 7

Corpo I

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 709**

dati classamento: cat. A/10 classe 2 vani 17,5 sup. cat. 361 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano 8

Corpo J

dati identificativi: **fg. 1 part. 158 sub. 710**

dati classamento: cat. C/2 classe 4 cons. 310 m² sup. cat. 371 m²

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano S1

Corpo K

dati identificativi: **fg. 1 part. 163**

dati classamento: cat. F/1 are 22.00

Indirizzo: via Sporting Mirasole 2 piano T

1.4. Coerenze

L'edificio al mappale 158 confina su tutti i lati con il mappale 163 stessa proprietà
 Terreno mappale 163: via Sporting Mirasole; mappale 293; via Karl Marx; via San

Benedetto da Norcia.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Opera

Fascia/zona: periferica/NOVERASCO

Destinazione: Residenziale, commerciale e uffici

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: vendita al dettaglio, Eurospin, farmacia, scuole, RSA, luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: di superficie linee 94-155 a circa 400 m e a 5,5 km fermata passante ferroviario di Locate Triulzi

Collegamento alla rete autostradale: a circa 850 m svincolo Opera della Tangenziale Ovest

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di dieci piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni Settanta del secolo scorso (1973-1974). L'edificio fa parte di un complesso di due edifici gemelli denominato Torri di Noverasco.

- struttura: c.a.;
- facciate: in pannelli tipo sandwich in alluminio esterno e finestre in vetro e parti in cemento faccia a vista;
- accesso: due portoni in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore: presenti quattro ascensore tutti in disuso, impianti da rifare;
- portineria: prevista zona portineria al piano terra in disuso.
- condizioni generali dello stabile: in **degrado**; l'immobile è **inagibile** nelle attuali condizioni, necessita di completa ristrutturazione, a partire da una pulizia generale, rifacimento di impianti totale e risistemazione degli spazi interni;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Tutti i piani presentano parti comuni e locali con destinazione ufficio, nei vari piani la distribuzione degli spazi destinati ad uffici cambia. Rimangono costanti le zone destinate a servizi igienici poste ai lati della scala comune e la zona centrale con gli ascensori.

Al piano seminterrato si trovano un ampio magazzino, di fatto utilizzabile anche come autorimessa, visto l'accesso carraio e l'ampio spazio di manovra, altri locali deposito e parti comuni (centrale termica, cabina ENEL e locale contatori).

Corpi A-I:

L'edificio si considera nella sua globalità e non per singolo piano

- esposizione: su quattro lati;
- pareti: ove presenti partizioni interne sono di solito in cartongesso tinteggiate; nei servizi rivestimento h. 1,60 in ceramica
- pavimenti: non presenti;
- infissi esterni: in alluminio e vetri; senza persiane
- porta d'accesso: non presenti tranne al piano primo dove è stata forzata una porta blindata;
- porte interne: per lo più non presenti;
- imp. citofonico: da rifare;
- imp. elettrico: da rifare;
- imp. idrico: da rifare;
- imp. termico: da rifare;
- acqua calda sanitaria: da rifare;
- servizi igienici: lavabi e wc da rifare;
- impianto di condizionamento: da rifare;
- altezza dei locali: fino a m. 3,05 circa al piano terra, 3,20 m circa al piano interrato e 3,00 m circa negli altri piani;
- condizioni generali dell'edificio: L'EDIFICIO SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI CON VETRI ROTTI ALLE FINESTRE E PRESENZA DI VOLATILI (PICCIONI) CON FORTE PRESENZA DI GUANO, TUTTI I LOCALI SONO IN PESSIME CONDIZIONI E GLI IMPIANTI SONO DA RIFARE COMPLETAMENTE. NON SONO PRESENTI PAVIMENTI. I CONTROSOFFITTI SONO IN CONDIZIONI PRECARE. **SI SCONSIGLIA L'ACCESSO SE NON DOTATI DI CASCO, SCARPE DA CANTIERE, GUANTI E MASCHERINA.** L'IMMOBILE SEMBRA ESSERE STATO OGGETTO NEL PASSATO DI FENOMENI DI VANDALISMO. SI SEGNALANO ANCHE PROBLEMI DI INFILTRAZIONI AI PIANI 7 E 8.

Corpi J:

Magazzino:

- porta d'accesso: si può accedere sia dall'interno attraverso le scale, sia dall'esterno attraverso la rampa del cortile; la porta dalla rampa è in ferro.
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- **CONDIZIONI GENERALI COME L'EDIFICIO**

Corpi K:

Terreno:

- Il terreno si presenta in stato di abbandono con erbacce infestanti alte più di un metro, detriti nelle parti pavimentate. Manca la recinzione tra i mappali 163 e 293 (questo oggetto di altra procedura esecutiva)
- Pessime condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona si presenta per lo più con destinazione residenziale con presenza di negozi attività varie. Molto vicina la tangenziale Ovest.

Dotata dei servizi principali. Limitrofo all'area sorge il complesso residenziale Sporting

Mirasole realizzato nello stesso periodo delle due Torri di Noverasco.

2.5. Certificazioni energetiche:

Sono presenti gli Attestati di Certificazione Energetica (vedi allegato) che tuttavia scadono il 31 gennaio 2022; inoltre visto l'attuale stato in cui gli impianti sono da rifare, l'immobile si deve considerare privo delle certificazioni.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Gli impianti sono da rifare per cui le certificazioni, se presenti, sono da considerarsi non valide.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta nel Comune di Opera.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/06/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode avv. Pancrazio Timpano e del liquidatore della società proprietaria dell'immobile sig. Orlando Pascucci, l'immobile era libero da persone. Al piano primo, in cui è stata forzata una porta blindata, si sono rinvenuti beni di persone che occupano abusivamente il piano (nulla si può dire sull'identità in quanto non presenti) Il liquidatore ha riferito che svariate volte l'edificio è stato occupato da soggetti senza fissa dimora o extra-comunitari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione. Considerato che l'immobile è inagibile non sono state eseguite indagini presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA (all. ..)

4.1. Attuali proprietari

2
 febbraio
 2012 rep. nn. 179820/40162 trascritto a Milano 2 in data 21 marzo 2012 ai nn. 29394/19870

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza Medici E.N.P.A.M. con sede in Roma CF 80015110580 per acquisto con atto in autentica Notaio dott. Carlo Nannarone di Roma in data 1 ottobre 1985 rep. 35193 trascritto il 19 ottobre 1985 ai nn. 53117/39956

Con atto a rogito Notaio dott. Carlo Marchetti di Rho in data 19 dicembre 2007 rep. 3535/1817 trascritto il 21/12/2007 ai nn. 193119/102091 i beni oggetto di procedura sono stati apportati del fondo comune di investimento immobiliare Social & Public Initiatives – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Fabio Cosenza Notaio in Sasso Marconi (BO) alla data del 15 gennaio 2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

- Servitù perpetua e gratuita di passo per tubazioni ed impianti costituita con atto 16 marzo 1978 n. 450232 di rep. Notaio Giovanni Lainati, registrato il 29 marzo 1978 al n. 12893 e trascritta a Milano 2 il 14 aprile 1978 ai nn. 19654/17073.
- Oneri e diritti derivanti dal Regolamento di Comunione dell'intero complesso regolamento allegato sotto la lettera "D" al sopracitato atto Notaio Giovanni Lainati repertorio n. 450232.
- Convenzione con il Comune di Opera per inedificabilità degli spazi liberi ratificata con atto in data 13 giugno 1975 n. 420852 di rep. Notaio Lainati registrato a Milano il 2 luglio 1975 n. 2166.
- Scrittura depositata in atti Notaio Brambilla del 22 giugno 1976 n. 26354/2921 di rep. Registrata a Busto Arsizio il 5 luglio 1976 al n. 1766 avente ad oggetto la costituzione di servitù a favore dell'ENEL di collocare e mantenere apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei locali siti nel cantinato.

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17 dicembre 2012 ai nn. 123994/21007 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Michele Biagini di Genova in data 13 dicembre 2012 rep. 114785/12244

Importo ipoteca € 12.000.000,00 di cui € 6.000.000,00 di capitale della durata di anni 15

Grava su tutti i beni di procedura

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Si allega certificato di destinazione urbanistica

Sulla base della carta della ricognizione generale dei vincoli (pdr 03) del PGT approvato risulta:

- che l'area e l'immobile distinti in catasto al fog. 001; mpp, 158 (parte) e 163 (parte) risultano essere soggetti al vincolo della fascia di rispetto del reticolo idrico (art. 86 delle N.T.A.);
- che l'area e l'immobile distinti in catasto al fog. 001; mpp, 158 (parte) e 163 (parte) risultano essere soggetti al vincolo della fascia di rispetto stradale (art. 42 delle N.T.A.).

Si precisa inoltre che l'ambito di intervento previsto nel PGT riguarda, oltre al bene oggetto della procedura, anche la torre gemella oggetto di altra procedura pendente presso il Tribunale di Milano III sezione Civile dott.ssa Caterina Trentini RGE 251/2021.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza Edilizia n. 29/73 del 24/12/1973
- Licenza Edilizia n. 4796/74 del 14/11/1974
- Licenza Edilizia n. 30/75 del 6/5/1975
- Abitabilità n. 48/73 e 21/75 del 21/7/1977
- PdC in sanatoria del 5/12/2011 e integrazione prat. edilizia n. 148/2011 del 24/1/2012
- Pur essendo presente l'Agibilità rilasciata a seguito delle pratiche citate, viste le condizioni dei luoghi e la necessità di rifacimento degli impianti e delle finiture, l'agibilità è da ritenersi decaduta per mancanza dei requisiti igienico sanitari e per mancanza di impianti e pertanto andrà richiesta a lavori di manutenzione straordinaria eseguiti.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo tutti i corpi risultavano conformi da un punto di vista edilizio (distribuzione spazi interni) ma inagibili per motivi igienico sanitari e mancanza di impianti.

Non sono presenti abusi, tuttavia l'immobile deve essere completamente ristrutturato.

Costi stimati per rimettere a norma il bene: 3.080.275,00 € (come determinato al punto 9)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo tutti i corpi risultavano conformi.

8 CONSISTENZA

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:

La superficie di ciascun piano risulta di circa m². 390

La superficie complessiva piani da terreno a ottavo (n. 9 piani) è m². 3.510

La superficie complessiva del piano interrato è m². 390 e viene applicato un coefficiente di

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Opera

Fascia/Zona: periferia NOVERASCO

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 7 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: ottobre 2021

Zona: periferia NOVERASCO

valore di compravendita prezzo min. 1.180,54 / prezzo max. 1.535,02 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 5,01 / prezzo max. 6,58 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: *

non riscontrati

Si è fissato un valore di €/m² 1.400,00 circa pari alla media del valore massimo OMI di uffici in stato ottimo (circa 1.650 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.357,78 € - 20% = circa 1.086,22 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Uffici con magazzino e area esterna	A10/C2/E.U.	3.847,00	€ 1.400,00	5.385.800,00 €
				5.385.800,00 €
			Valore totale lotto	<u>5.385.800,00 €</u>

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	€ 5.385.800,00
• Spese per ricostruzione	-€ 3.080.275,00
• VALORE LOTTO 001 AL NETTO DEI COSTI DI RICOSTRUZIONE	€ 2.305.525,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 115.276,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00

TOTALE DA DECURTARE -€ 115.276,25

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 2.190.248,75
 arrotondato € 2.190.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00
 Non ricorre il caso

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

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'area di cui al mappale 293 non è materialmente separata da quella del mappale 163 (non esiste una recinzione o altra forma di barriera divisoria)
- Verificare la possibilità di mettere all'asta il presente immobile e quello di cui alla procedura esecutiva n. 251/2021 (Giudice Dott.ssa Caterina Trentini)
- Limitare l'accesso ai luoghi per motivi di sicurezza

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 28/10/2021

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Descrizione del bene
- 2) Certificati energetici
- 3) Titolo di provenienza
- 4) Formalità immobile
- 5) N.O. 29/73
- 6) Variante del 1974
- 7) Abitabilità
- 8) Sanatoria del 2011
- 9) Costo di costruzione
- 10) Valori di mercato
- 11) Fotografie
- 12) Planimetrie, estratto mappa ed elaborato planimetrico
- 13) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 14) Stralcio PGT