

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 650 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI)
via Amilcare Ponchielli n. 4 (catastalmente al civ. 2)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Cernusco sul Naviglio (MI) via Amilcare Ponchielli n. 2

Categoria: A 10 [Ufficio]

Dati Catastali: foglio 4 particella 106 subalterno 18

Stato occupativo

Al sopralluogo: non utilizzato - libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 240.500,00 (duecentoquarantamilacinquecento)

LOTTO unico

(Ufficio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) via Ponchielli n. 4 - ufficio posto al piano secondo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (all. 1.)

Intestati: XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 4 part. 106 sub. 18**

dati classamento: categoria A/10 - classe 3 - consistenza vani 9 - superficie catastale
mq. 185 - rendita € 2.998,03

Indirizzo: VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 2 piano: 2;

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 22/11/1991 in atti dal 15/10/1998 Registrazione: PREALLINEAMENTO
(n. 6292.1/1991)

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Dell'ufficio: pianerottolo di accesso e vano scala, ascensore, altra unità immobiliare -
lastrico solare su 2 lati - cortile comune.

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

Si precisa che pignoramento e nota di trascrizione indicano il n. civico 4, come il rogito.
Peraltro il complesso immobiliare ai civici 2/4 ha unico ingresso da via Ponchielli.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI) Frazione denominata "Isola Guarnieri".

Fascia/zona: periferica industriale – estensione della zona "industriale nord" di Cernusco, presso il confine con i comuni di Carugate e di Brugherio.

Destinazione: Industriale a confine con zone rurali (Parco Agricolo Nord Est e Parco degli Aironi - di Cernusco).

Tipologia prevalente: terziario produttiva (fabbricati per uffici e capannoni).

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

Servizi offerti dalla zona: zona industriale – presso la strada provinciale 121.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a Carugate (10 minuti a piedi) stazione autobus

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale est – autostrada A 51 - Torino-Trieste

2.2. Caratteristiche descrittive esterne - scala "A" (all. 10 - FOTO)

Edificio di 8 piani fuori terra costruito negli anni '90 del secolo scorso

- struttura: c.a.;
- facciate: principalmente continue a vetro – fascia piano terreno con serramenti vetrina in alluminio;
- accesso: portone in alluminio preverniciato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10 - FOTO)

Ufficio dotato di n. 2 bagni entrambi disimpegnati da antibagno, organizzato in vari locali, tramite divisori, parte in muratura e parte in legno nobilitato.

- esposizione: tripla;
- pareti: parte tinteggiate e parte in legno rivestito, piastrelate nei servizi igienici;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: serramenti continui a nastro in alluminio preverniciato e vetro (facciata continua);
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: tamburate in legno, in parte a scorrere.;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: quasi totalmente sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento ad aria canalizzato (aria calda e fredda) centralizzato + elementi aerotermo – nei 2 antibagni presenti termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, wc, bidet;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa – controsoffitto all'ingresso;
- condizioni generali dell'ufficio: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato (corpo "C") in cui è ubicato l'ufficio fa parte di un complesso terziario produttivo, estensione nord della zona industriale di Cernusco, che si affaccia sulla provinciale 121, da cui è oggi ancora ben visibile l'insegna XXXXXXXXXX posta in copertura.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 2):

La certificazione energetica citata nell'Atto di acquisto del 2010 risulta scaduta; dalle ricerche effettuate dalla scrivente non risulta attiva alcuna certificazione.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica Non fornita.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 9 marzo 2022, l'ufficio è risultato ancora arredato ma, con ogni evidenza, non utilizzato.

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Ufficio del Registro. **(all. 3):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXX) - proprietà per la quota di 1/1 -

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. XXXXXXXX in data 10 agosto 2010 rep nn. 41876 / 5144 trascritto a Milano 2 in data 8 settembre 2010 ai nn. 112748 - 67563 - da XXXXXXXXXXX

Il rogito identifica il bene al civico 4 di via Ponchielli.

L'Atto richiama le pattuizioni di cui al rogito dell'anno 2003 e precisa che ai condomini del CORPO C spetta la manutenzione della cabina elettrica ivi ubicata.

L'Atto indica il valore di MM 47,13 e richiama l'Atto del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rep. 32464 del 10 gennaio 1992, precisando i subalterni comuni non censibili: cortile e piazzale (sub. 1) – vano scala ed ascensore (sub.3) - locale caldaia (sub. 6) – cabina elettrica (sub. 7).

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di riscatto in autentica Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 10 agosto 2010 . rep. 41875 – 5143 trascritto a Milano 2 in data 8 settembre 2010 ai nn. 112747 - 67562 - Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 8 aprile 2003 rep. 55141 trascritto a Milano 2 il 26 aprile 2003 ai nn. 66677 – 41892 - Da XXXXXXXXXXXXXXX -
- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXXXXX per atto di conferimento a rogito Notaio XXXXXXXX in data 13 febbraio 1997 rep. 63167 trascritto a Milano 2 il 4 aprile 1997 ai nn. 23841 – 17750 dal costruttore XXXXXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio XXXXXXXXXXXX alla data del 2 luglio 2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 11 febbraio 2022 si evince:

5.1. 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**

La scrivente ha verificato dal fascicolo edilizio comunale la **Nota di trascrizione a favore del Comune di Cernusco Sul Naviglio** ed a carico di XXXXXXXXXXXX (costruttore) - della scrittura del Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXX rep 11500 del 8 aprile 1992, con la quale è stato costituito **vincolo di destinazione d'uso dell'immobile al mappale 106 a destinazione produttiva, ivi comprendendosi la utilizzazione ad uffici con esclusione delle attività terziarie come definite alle lettere D9 e) dell'art 49 della Legge 88 del 9 marzo 1989.**

La Nota precisa che tale vincolo decadrà a seguito della variazione della destinazione eventualmente operata dagli strumenti urbanistici.

In allegato l'estratto di mappa evidenziante il fabbricato.

La scrivente richiama un estratto della Legge, comunque reperibile via Internet:

D) Terziario

L'istituzione del settore "terziario" costituisce la novità di maggior rilievo nell'ambito della classificazione previdenziale dei datori di lavoro.

In esso confluiscono oltre alle tradizionali attività del commercio, del turismo, dei pubblici esercizi, dei professionisti e degli artisti, tutte le attività di produzione e prestazione di servizi alle imprese e di intermediazione nella produzione e prestazione dei servizi stessi, anche di tipo finanziario, che presentano le caratteristiche precedentemente indicate.

e) Credito, assicurazione e tributi

Sono attribuite al settore le attività bancarie e di credito, quelle assicurative e quelle esattoriali, relativamente, quest'ultime, ai servizi tributari appaltati.

La scrivente precisa di aver cercato di verificare telematicamente l'avvenuta Trascrizione della Nota nei limiti di quanto a sua disposizione, sperando di trovarla in un periodo di circa 2 mesi dalla stipula. L'esito è stato negativo.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 8 settembre 2010 ai nn Registro Particolare 26547 Registro Generale 112749 - derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX in data 8 settembre 2010 - rep. n. 41877 del 10 agosto 2010.

a favore XX con sede in XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- sede in XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Importo ipoteca € 375,000,00 di cui € 250.000,00 di capitale - durata anni 10

Grava Foglio 4 Particella 106 Subalterno 18 Cernusco S/N

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 7 febbraio 2020 ai nn. Registro Particolare 2451 Registro Generale 14844 - derivante da Decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio 8315 del 01 aprile 2019.

a favore XXXXXXXXXXXX.XX con sede in XXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in xxxxxxxxxxxx) - proprietà 1/1

Importo ipoteca € 140.000,00 di cui € 128.514,29 di capitale.

Grava Foglio 4 Particella 106 Subalterno 18 Cernusco S/N

• **Pignoramenti**

Pignoramento - CORTE APPELLO DI MILANO rep. n. 7340 del 12 maggio 2021 - trascritto

a Milano 2 il 18 giugno 2021 ai nn. Reg. Particolare 60010 - Reg. Generale 88330 contro

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

per la somma complessiva di € 85.619,49 oltre interessi e spese.

• **Altre trascrizioni**

Milano 2 - In data 03 dicembre 2021 - Reg. Particolare n. 117840 - Reg. Generale n. 172880 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio n. 82 del 02 febbraio 2021 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXX che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

6.1. Spese di gestione condominiale

CONDOMINIO DUE TORRI - palazzina uffici :	Mill proprietà 58,065
spesa media annuale anno 2022 circa € 2.800	
considerando che non sono comprese le spese di riscaldamento e raffreddamento, in quanto l'ufficio è chiuso e non ha consumato	
ARRETRATI € 11.587,86	
In atto preventivo straordinario per rimozione amianto € 4.156,13	

CONDOMINIO PONCHIELLI per le parti comuni del cortile	Mill proprietà 15,84
Spese annue circa € 240,00	
ARRETRATI € 1.109,29	

Cause in corso: contro precedente Amministratore

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

L'amministrazione condominiale non risulta in possesso dei Regolamenti di Condominio: ha informato che nel cortile sono disponibili posti auto (senza specifica).

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.

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si richiama quanto precisato nell'Atto di acquisto. L'ufficio risulta essere interessato a 2 Condominii.

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No - ubicazione al 2° piano.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cernusco Sul Naviglio in **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – A 7 – LOTTO PRODUTTIVO - art. 40 Piano delle Regole.** L'immobile non risulta assoggettato a vincoli.

Non risultano contestazioni del Comune circa la sua realizzazione e pertanto il bene oggetto della presente Perizia **risulta conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

La scrivente ha provveduto a richiedere ed effettuare visura presso gli Uffici comunali.

Da essa è emerso che il progetto comprendeva n. 3 fabbricati, di cui quello che contiene l'ufficio in oggetto è denominato LOTTO C.

Precisando che il Rogito cita:

- 7.1.1. Concessione Edilizia n. 2533 del 30 agosto 1988 e successive Varianti
- 7.1.2. Autorizzazione di Abitabilità del 21 aprile 1997.

Presso il Comune sono state reperite, relativamente al fabbricato di cui al mappale 106:

- **Seconda Variante alla C.E. n. 2762 del 27.06.1989 a Sanatoria – ad uso industriale – corpo “C” – con planimetria di progetto.**
- **Concessione n. 161/92 per nuova costruzione recinzione interna.**
- **Agibilità dei capannoni “A” “B” “C” n. 11/97.**

Il tutto come da allegati.

Si allega anche frontespizio della denuncia dei Cementi Armati e ai Vigili del Fuoco.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il bene oggetto della presente Perizia è **risultato non conforme.**

Gli abusi consistono in differente suddivisione degli ambienti, essenzialmente riscontrabile nella attuale mancanza del muro divisorio previsto a destra dell'ingresso all'ufficio, a delimitazione dell'atrio.

Sono sanabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati:

€ 1.000 di oblazione + € 1.500 comprensivi di oneri fiscali, per incarico ad un tecnico abilitato

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento **risultava non conforme** alla planimetria presente in banca dati (originaria della denuncia di costruzione dell'anno 1991).

Le difformità consistono in: suddivisione di unico spazio ad uso ufficio in alcuni vani.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica docfa (in relazione alla pratica comunale da presentare in sanatoria).

Costi stimati:

€ 1.500 comprensivi di diritti catastali ed oneri fiscali, per incarico ad un tecnico abilitato.

8 CONSISTENZA (all. 8)

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

L'ufficio si articola in 5 spaziosi e luminosi vani, dei quali uno direttamente all'ingresso, disimpegno e n. 2 bagni disimpegnati da proprio antibagno. **COME DA ALLEGATA PLANIMETRIA REDATA SULLA BASE DEI RILIEVI DI SOPRALLUOGO.**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	185,0	100%	185,0
		185,0		185,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA (all. 9)

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, per la 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) – 2° semestre 2021 – zona centrale / industriale nord - che dà quotazioni da € 1.550 ad € 2.200 per gli uffici.

Si precisa che attualmente per la “Zona industriale Nord” non risultano quotazioni OMI disponibili (anche con ricerche fino all'anno 018).

- PUBBLICITA' Internet – agenzie immobiliari. Dagli annunci recenti e relativi al complesso edilizio si rilevano offerte di vendita a circa € 1.100 / mq. per un intero piano (mq. 360).

Alla luce delle caratteristiche del fabbricato, in buono stato e ben visibile dalla strada provinciale, considerando anche le peculiarità dell'ufficio, pure in buono stato e che si presta ad una facile redistribuzione degli ambienti (data la struttura in c.a.), si considera di applicare il valore di € 1300,00 / mq.

9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A 10	185,0	€ 1.300,00	€ 240.500,00
				€ 240.500,00

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	€ 240.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 12.025,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 4.000,00
Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media oltre a spese a consumo per riscaldamento e raffreddamento	€ 6.000,00

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 218.500,00
---	---------------------

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

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

La scrivente non si esprime al proposito, in quanto l'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto arch. Maria Grazia Mina 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.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale, avendo operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 6 aprile 2022

L'Esperto Nominato
arch. MG MINA

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale
- 2) Ricerca certificazione energetica
- 3) Risposta Ufficio del Registro
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure di Conservatoria
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Documentazione Comunale
- 8) Planimetria di rilievo – da sopralluogo
- 9) Dati OMI
- 10) Fotografie di sopralluogo