Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. Fallimenti n. **375/2020**

S.I.V.A. STUCCATURE IMBIANCATURE VERNICIATURE AFFINI S.R.L.

Giudice Delegato: **Dott. F. PIPICELLI**

Curatore: **dott. Federico Vigevani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto U
MILANO
VIA MAC MAHON N.7

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via G. B. Fauchè n. 33 - Milano
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mac Mahon n. 7 – MILANO (MI)

Lotto U

Unità immobiliare censita presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Milano** al:

Foglio 219, Mapp. 328, Sub 712.

2. Stato di possesso

Possesso:

Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: NO.

4. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno.

5. Misure Penali

Misure Penali: NO

6. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene immobile sito in **MILANO (MI)**

Via Mac Mahon n. 7

Lotto U

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo

Magazzino con uffici (categ."D/8") posto al piano S1 di Via Mac Mahon n. 7, MILANO, oltre ad annessa quota di ½ della rampa di accesso.

1.1 Quota e tipologia del diritto *(Allegato n. 1)*

Piena proprietà: S.I.V.A. STUCCATURE IMBIANCATURE VERNICIATURE AFFINI S.R.L., sede legale in Milano - C.F. 00718140155.

Eventuali comproprietari

Nessuno.

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati *(Allegato n. 2)*

Bene immobile censito presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Milano** come segue:

Magazzino alla Via Mac Mahon n. 7 (MI)

Intestazione: S.I.V.A. STUCCATURE IMBIANCATURE VERNICIATURE AFFINI S.R.L. - Proprietà per 1/1.

Identificazione: **Foglio 219, Part. 328, Sub 712**,

Categoria D/8, Zona Censuaria 2, Rendita Catastale € 4.038,72, Indirizzo: Via Mac Mahon n. 7, piano S1.

Coerenze da nord in senso orario:

cortile comune mapp. 332, altra proprietà mapp.li 329 e 374, altra proprietà mapp.li 333 e 346, rampa di accesso comune ai subb. 712 e 703, parti comuni.

Osservazioni: la rampa di accesso al piano S1 è in comproprietà tra il sub. 712 ed il sub. 703.

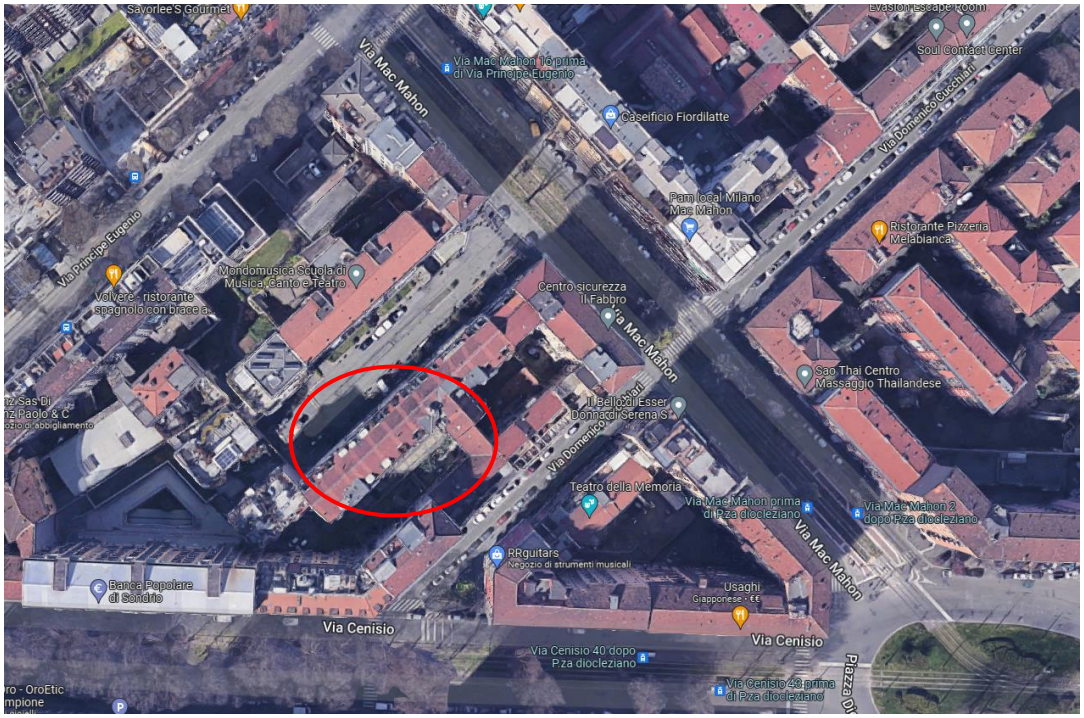
1.3 Sentenza di Fallimento

Sentenza n. 380/2020 del 21/09/2020 emessa dal Tribunale di Milano.

1.4 Atto di Provenienza *(Allegato n. 1)*

L'immobile risulta di piena proprietà della società **S.I.V.A. STUCCATURE IMBIANCATURE VERNICIATURE AFFINI S.R.L.** in forza dell'Atto di Vendita n. rep. 60347/12536 del 04/05/2004, stipulato dal notaio Giuseppe Antonio MASINI, registrato a Milano 3 il 14/05/2004 al n. 5119 serie 1T, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 19/05/2004 ai nn. reg. gen. 36740 reg. part. 20773.

2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):



Il bene immobile in oggetto si trova nel comune di Milano, alla Via Mac Mahon n. 7, ad una distanza di circa 4 km da Piazza Duomo. Il quartiere è semicentrale, situato a nord-ovest, caratterizzato da una prevalenza di edifici a destinazione residenziale, realizzata tra i primi decenni del '900 e gli anni '50-'60.

Nel raggio di ca. 1 km. si trova il centro commerciale del Portello ed il quartiere City Life, dotato di ampio parco, cinema multisala, supermercato e centro commerciale, ambedue di recentissima realizzazione.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Nelle vicinanze: tutte le infrastrutture secondarie e terziarie: supermercati, sportelli bancari e postali, farmacie, mercato rionale di Via G.B. Fauchè, scuole pubbliche.

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita da diverse linee di trasporti pubblici: tram 14, fermate Cenisio e Gerusalemme della Metropolitana linea Lilla a ca. 700 m.; dalla vicina p.zza Firenze è possibile utilizzare le linee bus nn. 43/48/57/69 e quelle dei tram nn. 14/1/19.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 08/09/2021, ha potuto constatare che l'immobile era libero.

3.2 Esistenza Contratti

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto constatare che la società S.I.V.A. STUCCATURE IMBIANCATURE VERNICIATURE AFFINI S.R.L. non risulta quale dante causa in alcun contratto di locazione (*Allegato n. 3*):

Per questo motivo l'immobile si considera "LIBERO al decreto di trasferimento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura *(Allegato n. 4)*

4.2.1 Iscrizioni:

a) Ipoteca volontaria:

A favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa a responsabilità limitata, sede: Sondrio (SO), C.F. 00053810149,

Contro: S.I.V.A. Stuccature Imbiancature Verniciature Affini S.R.L. sede: Milano (MI), C.F. 00718140155,

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo

Importo ipoteca: € 1.020.000,00;

Importo capitale: € 600.000,00;

A rogito di: Notaio Giuseppe Antonio MASINI, in data 04/05/2004, n. rep. 60348/12537;

Iscritto a: **Milano 1** in data 19/05/2004 ai nn. 36741/7927.

Gravante su:

Bene in Milano – Via Mac Mahon n. 7,

identificato al foglio 219, mapp. 328, Sub. 702,

categ. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali.

4.2.2 Trascrizioni:

Nessuna

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso NON è consentito ai diversamente abili.

Spese condominiali Insolute:

Spese Ordinarie MEDIE annue = 6.900 € circa

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna attestazione risulta depositata presso il catasto energetico della Regione Lombardia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: Non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà

. Dal 04/05/2004 ad oggi

S.I.V.A. STUCCATURE IMBIANCATURE VERNICIATURE AFFINI S.R.L., ad essa il bene è pervenuto in forza di atto di Vendita n. rep. 60347/12536, per notaio Giuseppe Antonio MASINI, registrato a Milano 3 il 14/05/2004 al n. 5119 serie 1T, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 19/05/2004 ai nn. reg. gen. 36740 reg. part. 20773.

6.2 Precedenti proprietari

. Dal 09/09/1962 al 19/05/2004 (ante ventennio)

in forza dell'atto per notaio Lorenzo Fenaroli coadiutore del dr. Nocolò Livreri di Milano, in data 09/09/1962 rep. 146332/11520, registrato a Milano in data 19/10/1962 al n. 14637 vol.1406 e trascritto a Milano in data 18/10/1962 n. 53146/42902. La società Elwege s.p.a. successivamente ha modificato la denominazione in . e si è poi trasformata in

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA *(Allegati n. 2 e 5)*

7.1 Conformità edilizia

Pratiche edilizie

Si dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è iniziata in data anteriore al 1967.

Si riportano le autorizzazioni edilizie che si sono susseguite sull'immobile in oggetto:

- Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 27/03/1986 e seguente Concessione in Sanatoria n. 606 del 03/05/2004, per la trasformazione di depositi in magazzini commerciali (magazzino con permanenza di persone).

Si tratta di opere realizzate in data anteriore al 1967 per le quali non sono dovuti oneri.

Presente la relativa Certificazione di Abitabilità / Agibilità.

- S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire presentata in data 19/09/2018 progr. 31490/2018, P.G. 403399/2018 per il recupero del piano seminterrato secondo i dettami della Legge Regionale n. 7/2017 per la realizzazione degli uffici.

Regolarità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 08/09/2021 con la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio e si è potuto constatare che sono presenti alcune piccole difformità nella distribuzione interna.

In particolare:

- al piano ammezzato un ufficio ed il servizio hanno una superficie maggiore rispetto a quanto riportato nei grafici;
- al piano ammezzato, lato magazzino, i gradini di accesso al ripostiglio non sono riportati;
- al piano ammezzato, lato magazzino, il vuoto su piano S1 ha una superficie inferiore rispetto a quanto riportato nei grafici;

- al piano S1 non è riportata la bussola tra l'ufficio e il disimpegno di collegamento con le scale;
- al piano S1, tra magazzino ed ufficio è riportato un gradino che in realtà non è presente;
- al piano S1, nel magazzino, è presente un piccolo deposito con parete mobile che non viene riportato nei grafici;

Per questo motivo si ritiene necessaria la presentazione al comune di Milano di CILA in sanatoria per opere già eseguite. I costi di tale pratica si aggirano intorno ai 2.000,00 € per il tecnico incaricato oltre a 1.000,00 € di sanzione amministrativa, per un totale di **3.000,00** che si decurteranno dal valore dell'immobile.

7.2 Conformità catastale

Le stesse irregolarità riscontrate al paragrafo precedente si trovano anche confrontando l'ultima planimetria catastale in atti con lo stato dei luoghi. Per questo motivo si ritiene necessaria la presentazione alla sezione territorio dell'Agenzia delle Entrate di aggiornamento di planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA. I costi di tale pratica si aggirano intorno ai **500,00 €** che si decurteranno dal valore dell'immobile.

7.3 Conformità urbanistica

Note sulla conformità: CONFORME dal punto di vista urbanistico.

L'immobile ricade nell'area T.U.C. Tessuto Urbano Consolidato – A.D.R. Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2) – classe di fattibilità geologica II – Fattibilità con modeste limitazioni. Nessun vincolo D. Lgs. 42/2004.

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato *(Allegato n. 6)*

L'immobile è posto al piano seminterrato di un fabbricato a prevalentemente destinazione residenziale, composto da 8 piani fuori terra.

Le facciate dell'edificio sono state appena ristrutturate, quindi in stato conservativo come nuovo.

La copertura è a doppia falda inclinata con la presenza di abbaini.

E' attivo il servizio di portineria.

É presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni si trovano in stato di manutenzione buono.

L'edificio è dotato di ascensore.

Descrizione dell'immobile – Magazzino con uffici al piano S1

L'ingresso pedonale avviene tramite le parti condominiali sia al piano ammezzato dell'immobile tramite accesso pedonale dalle parti condominiali.

Inoltre si può accedere direttamente al magazzino posto S1 tramite rampa carrabile di proprietà al 50% tra il sub 712 ed il sub. 703.

Il piano S1 è così composto:

- magazzino di circa 245 mq;
- ufficio di circa 68 mq;
- servizio;
- disimpegno di circa 7 mq, da qui partono le due scale di accesso al piano ammezzato.

Il piano ammezzato invece è così composto:

- magazzino di circa 37 mq;
- n. 2 servizi;
- ripostiglio di circa 7 mq;
- n. 5 uffici con superficie che varia dai 13 ai 17 mq;
- disimpegno.

Componenti edilizie e impianti:

Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro a battente, condizioni: buone.
Oscuranti: non presenti.
Infissi interni: in legno laminato a battente, condizioni: buone.
Pavimenti Interni: ubicazione: magazzino: graniglia, condizioni: mediocri; uffici: gres, condizioni: buone; servizi: piastrelle, condizioni: mediocri.
Rivestimento: piastrelle di ceramica nei servizi, condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico: sotto traccia (non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive).
Riscaldamento: Esiste impianto di riscaldamento centralizzato.
Condizionamento: Esiste impianto di condizionamento.
Allarme: Esiste impianto allarme.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale si considera la somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva di tutti i muri interni calcolati al 100% e di quelli perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
S1	MAGAZZINO	260,00	0,50	130,00
	UFFICIO	90,00	1,00	90,00
AMMEZZATO	MAGAZZINO	65,00	0,50	32,50
	UFFICIO	114,00	1,00	114,00

TOT. 366,50 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;

Agenzia Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.9000 e 2.100,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia di Milano - Comune di Milano - zona: Semicentrale / Cenisio, Farini, Sarpi – Destinazione: Residenziale

- MAGAZZINI - Stato conservativo: Normale - Intervallo tra 700,00 e 950,00 €/mq;
- UFFICI – Stato conservativo: Ottimo - Intervallo tra 2.100,00 e 3.500,00 €/mq.

8.3 Valutazione LOTTO U

BENE SITO NEL COMUNE DI MILANO (MI) - VIA MAC MAHON n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Sup. equivalente Mq	*Valore Unitario €/mq*	*Valore Complessivo Corpo €*
366,50 mq	€ 1.900,00	**696.350,00 €**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, riduzione delle spese condominiali ordinarie relative agli ultimi due anni, riduzione delle spese necessarie per la regolarità edilizia e catastale già valutate.

Valore Complessivo €	*Riduzione del 5%*	*Spese per regolarità edilizia e catastale*	*VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI €*
696.350,00 €	**- 34.817,50 €**	**- 3.500,00 €**	**658.032,50 €**

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO U:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **658.032,50 €**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **658.032,50 €**

Data 30-06-2022

L'Esperto alla stima

arch. Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1

Atto di Provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura e Planimetria.

Allegato n. 3

Esistenza contratti.

Allegato n. 4

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 5

Edilizia.

Allegato n. 6

Rilievo Fotografico.