

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 977/2020**

**Procedente:** PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

**Esecutata:** -----

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Cornaredo

Via Roma, 11 (negoziò)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Cornaredo (MI), via Roma, 11

Categoria: C/1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 6, particella 226, subalterno 8

### Stato occupativo

Utilizzato dall'esecutata.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: € 168.000,00

Occupato: € non ricorre il caso

# LOTTO 001

(Negozio)

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Cornaredo via Roma n. 11, negozio posto al piano terra e primo composto da due locali, un deposito, un retro, un bagno e ripostiglio a piano terra e da soggiorno/cucina, bagno e camera da letto al piano primo utilizzato come abitazione e sulla cui conformità edilizia si dirà nell'apposito paragrafo.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- -----  
Cod. Fiscale: -----

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo (MI) come segue: (all. 2)

Intestati: -----.

dati identificativi: **fg. 6, part. 226, sub. 8**

dati classamento: categoria C/1, classe 5, consistenza 123 m<sup>2</sup>, superficie catastale 121 m<sup>2</sup>, rendita € 2.699,78, scheda catastale presentata in data 24.01.1989.

Indirizzo: Via Roma, 11 – Cornaredo (MI)

Dati derivanti da: visura catastale

### 1.4. Coerenze

(da nord est in senso orario)

Altra proprietà di cui al mappale 225; cortile comune; cortile comune; via Roma.

### Si dichiara la difformità catastale dell'unità in esame.

La disposizione dei locali non corrisponde alla planimetria catastale allegata e in particolare il piano primo è stato trasformato in abitazione senza provvedimenti autorizzativi e senza ovviamente l'aggiornamento catastale ed è stata rimossa la scala interna di collegamento tra i due piani. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna.

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

Sia nell'atto di pignoramento, sia nell'atto di vendita e relativa nota di trascrizione il bene viene descritto erroneamente come laboratorio, trattandosi invece di negozio come risulta dalla visura catastale dove la categoria riportata è C/1 (negozio).

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cornaredo (Milano)

Fascia/zona: centrale. La via Roma è situata nel settore sud del comune di Cornaredo. Orientata diagonalmente si distacca dalla via Garibaldi per giungere fino al cimitero.

Destinazione: ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente commerciale e terziaria.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto con parcheggi liberi ma scarsi.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie con i paesi circostanti.

Collegamento alla rete stradale: imbocco per autostrada A4, barriera di Rho, a circa 1 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedi allegato fotografico)

Edificio indipendente di 2 piani fuori terra costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco di cemento non tinteggiato a tutti i piani; condizioni: scadenti.
- accesso: serramento in metallo e vetro ad anta singola a lato della vetrina su strada; è presente anche un accesso sul retro.
- scala interna: assente;
- scala esterna: in cemento con pedate in lastre di pietra naturale e parapetto in ferro a servizio del piano primo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone all'interno, discrete all'esterno.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

Fabbricato indipendente a filo strada, con destinazione d'uso a negozio, categoria catastale C/1. La palazzina si sviluppa su due livelli: un piano terra attualmente composto da un negozio con due locali lato strada, un deposito, un retronegozio, un bagno con antibagno; al piano primo attualmente composto da un soggiorno con cucina a vista, una camera da letto ed un bagno. Il piano terra è accessibile sia da lato strada, sia dal cortile interno comune. Il piano primo è accessibile mediante una scala esterna posta sul retro il cui sottoscala funge da ripostiglio contenente la caldaia a servizio del piano terra.

- esposizione: doppia contrapposta (nord-est/sud-ovest);
- pareti: tinteggiate in tutti i locali di colore bianco con finitura a buccia d'arancia al piano terra; in ceramica nel bagno e in cucina;
- plafoni: normalmente tinteggiati di bianco in legno nei locali negozio;
- pavimenti: in parquet in tutti i locali; in piastrelle di ceramica nei servizi;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi in tutti i locali ad eccezione delle due vetrine del negozio che sono in metallo con vetro singolo; gli elementi oscuranti sono costituite da persiane a battente al piano primo lato strada e da scuri in legno sul lato cortile;

- porta d'accesso: in ferro e vetro singolo a lato vetrina per il negozio; in legno e vetro per l'abitazione al piano primo.
- porte interne: in legno ad anta unica;
- impianto citofonico: presente e funzionante posto sul portone comune;
- impianto elettrico: sotto traccia con contatori e quadretti d'utenza indipendenti tra piano terra e primo; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee;
- impianto idrico: sottotraccia, funzionante;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a gas. Sono presenti due caldaie indipendenti una per piano con terminali di emissione costituiti da radiatori in metallo in ogni locale;
- acqua calda sanitaria: fornita dalle stesse caldaie che garantiscono il riscaldamento;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia, funzionanti al piano terra e con lavabo, tazza, bidet e doccia, funzionanti oltre a lavatrice al piano primo.
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m 3,20 al piano terra; m 2,65 min e m 2,71 max al piano primo;
- condizioni generali: buone condizioni generali di conservazione e manutenzione sia del piano terra, sia del piano primo. E' presente il foro di aerazione della cucina.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 01.02.2021 non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

#### 2.6. Certificazione di idoneità statica

Non fornita.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

In data 12 marzo 2021 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Daniela Sartore. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era utilizzata dall'esecutata -----, al piano terra come negozio di abbigliamento in attività, al piano primo come propria abitazione.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Rho, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutata, così come riportato nella dichiarazione qui allegata del 26.03.2021.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero **(all. 8)**.

## 4 PROVENIENZA (all. 4 e 5)

### 4.1. Attuali proprietari

- ----- intera proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 01.06.1982 a rogito notaio Artidoro Solaro di Nerviano rep. 28237 trascritto a Milano 2 in data 19.06.1982 ai nn. 35508/28661 per acquisto da Chiesa Parrocchiale dei SS. Giacomo e Filippo Apostoli in Cornaredo e ----- nata a Rho il 01.07.1909.

#### Osservazioni:

Sull'atto di provenienza del 1982 sopra citato e qui allegato l'immobile viene descritto come laboratorio mentre in realtà è accatastato come negozio, categoria C/1.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Chiesa Parrocchiale dei SS. Giacomo e Filippo Apostoli in Cornaredo che acquistò la proprietà per la quota di 5/6 in forza di successione testamentaria in morte di ----- deceduta in Cornaredo il 1° agosto 1975, denuncia di successione presentata a Rho il 2 febbraio 1976 n. 26 vol. 118; eredità accettata con atto 16 novembre 1978 n. 17093/1613 rep. Notaio Artidoro Solaro trascritto a Milano 2 in data 14.12.1978 ai nn. 77617/57157.
- ----- acquistò la proprietà per la quota di 1/6 in forza di successione testamentaria in morte di ----- deceduto in Cornaredo il 14 settembre 1965, denuncia di successione presentata a Rho il 13.01.1966 n. 11 vol. 108.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina alla data del 23.11.2020 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 26.02.2021 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**

Dall'atto di compravendita del 1982 sopra citato risulta il diritto al cortile comune ad area scoperta al mappale 254 del foglio 6, al gabinetto comune sito in angolo di sud-ovest del cortile predetto ed all'androne carraio alla testata di levante del fabbricato al mappale 225 del foglio 6, dato atto che nel cortile comune è contemplata la possibilità per l'acquirente ed aventi causa di posa di fossa di depurazione, pozzi perdenti, condotti di fognatura e di tubazioni di acqua, luce, telefono e metano.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

### • Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 26.07.2007 ai nn. 120064/33020 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo di Milano in data 29.06.2007 rep. 111126/19940.

a favore di CREDITO BERGAMASCO S.p.a. con sede in Bergamo

contro ----- nata a Corbola (RO) il 29.06.1939

Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale, 20 anni di durata del vincolo gravante sull'immobile in esame.

### • Pignoramenti

Pignoramento del 26.02.2020 rep. 6199 Tribunale di Milano - trascritto a Milano 2 il 19.05.2020 ai nn. 47622/29045 contro la signora ----- a favore di RED SEA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) e gravante sull'unità in esame.

Pignoramento del 24.09.2020 rep. 12307 Tribunale di Milano - trascritto a Milano 2 il 27.10.2020 ai nn. 118919/75537 contro la signora ----- per un credito complessivo di euro 196.044,90 oltre interessi e spese a favore di RED SEA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) e gravante sull'unità in esame.

### • Altre trascrizioni

Domanda giudiziale del 21.06.2007 rep. 21/2007 Tribunale di Milano - trascritta a Milano 2 il 28.06.2007 ai nn. 100335/52582 contro la signora ----- a favore di Passarelli Silvano e gravante sull'unità in esame.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da segnalare.

## 6 CONDOMINIO

Sulla base della dichiarazione rilasciata al custode giudiziario e al sottoscritto dalla signora Tivelli, il complesso immobiliare sito in via Roma n. 11 è privo di amministratore e non è presente documentazione della gestione condominiale.

### 5.4. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nulla da segnalare.

### 5.5. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato in esame sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come è stato dichiarato dal tecnico comunale in fase di accesso agli atti in data 11.06.2021

Il sottoscritto ha infatti protocollato in data 22.04.2021 a mezzo Pec presso l'Ufficio protocollo

del Comune di Cornaredo la richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente acquisire copia delle pratiche edilizie e del certificato di agibilità. A seguito di telefonata del tecnico comunale il sottoscritto è stato convocato per il giorno 11.06.2021.

Nel corso dell'accesso, relativamente al bene in esame è stato accertato che il Comune non dispone della pratica originaria di edificazione, né della relativa agibilità ma ne ha evidenziato l'edificazione in data anteriore al primo settembre 1967 in quanto fabbricato di antica costruzione.

A questo riguardo il sottoscritto segnala che nell'atto di provenienza sopra richiamato il notaio cita le provenienze per successione risalenti al 1965.

Sono state riscontrate le seguenti due pratiche edilizie:

1. Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 313/88 del 19.09.1988 per demolizione e rifacimento della copertura, rilasciata alla signora Maria Pia Tivelli.
2. D.I.A. (Denuncia di inizio Attività) presentata dalla signora ----- n. 63/2007 del 28.03.2007 per intervento di ampliamento consistente in ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso (piano 1° da deposito ad abitazione) di cui si allegano stralci significativi. All'interno della documentazione allegata alla suddetta pratica vi è una dichiarazione della proprietaria e del Progettista e Direttore dei Lavori arch. ----- in cui si dice che: "L'immobile in oggetto è conforme a quanto indicato nelle tavole allegate alla autorizzazione edilizia del 07.08.1986 n. 27 rilasciata dal Comune di Cornaredo", pratica peraltro non presente agli atti esibiti dal Comune.

Successivamente, in data 22.10.2007, la proprietaria signora -----, ha protocollato una comunicazione in cui dichiarava che i lavori erano momentaneamente sospesi anche a seguito delle dimissioni del Direttore dei Lavori e che si sarebbe impegnata ad informare il Comune del nominativo del nuovo Direttore dei Lavori così come della data di ripresa delle opere.

Come accertato, la pratica edilizia non si è mai conclusa, e nulla è mai stato comunicato al Comune di Cornaredo.

Nel corso del sopralluogo, come già segnalato, il sottoscritto ha però riscontrato che i lavori di trasformazione dell'immobile sono comunque stati realizzati in parziale difformità rispetto al progetto presentato con la D.I.A. sopra citata e soprattutto senza rispettare al piano primo l'altezza minima richiesta di m 2,70 nel soggiorno e nella cucina.

In particolare si evidenzia come il piano primo dell'unità in esame è attualmente utilizzato come abitazione, senza che vi sia mai stato il perfezionamento del regolare provvedimento autorizzativo.

Quanto realizzato inoltre non coincide con quanto rappresentato nella scheda catastale del 1989 e neanche con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati alla D.I.A. del 2007.

Da quanto sopra esposto la situazione è irregolare e necessita di regolarizzazione, come si dirà nel prosieguo.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m2.

### **Strumento urbanistico**

Nel vigente P.G.T.:

immobile soggetto a convenzione: No;

immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no.

elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

### 6.1. Conformità edilizia:

#### Immobile non conforme.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, dichiara che lo stato attuale dei luoghi **non corrisponde** a quanto rappresentato nella scheda catastale, che per quanto detto, va assunta quale stato originario autorizzato. Nello specifico è stato riscontrato quanto segue:

1. Il piano primo è stato trasformato in abitazione senza però rispettare il requisito minimo dell'altezza nella cucina e nel soggiorno che perciò rendendo irregolari le opere realizzate a tal punto da non consentire il completamento della pratica edilizia già avviata (D.I.A. n. 63/2007), mediante nuova presentazione, essendo scaduti i termini di validità. La conformazione attuale quindi non ne consente comunque il cambio di destinazione da negozio (C/1) ad abitazione poiché l'altezza utile nei locali citati è inferiore a m 2,70.

Per regolarizzare le difformità nel rispetto della normativa vigente, occorrerà innanzitutto presentare una pratica edilizia a parziale sanatoria e di manutenzione straordinaria che comprenderà onerose opere edili per ricavare l'altezza minima necessaria.

I costi per quanto sopra esposto possono essere stimati indicativamente in:

- € 1.200,00 di oneri professionali per la presentazione della pratica edilizia;
- € 1.000,00 di sanzione amministrativa per la regolarizzazione degli abusi.

Relativamente ai costi delle opere edili il sottoscritto ritiene insufficienti le conoscenze dei luoghi per poter predisporre un computo metrico affidabile che contempli la rimozione integrale del controsoffitto di tutto il locale soggiorno/cucina pari a circa 50 mq. Gli altri locali (bagno, disimpegno e camera da letto) hanno infatti un'altezza compatibile con il regolamento edilizio. Le incognite relative alla rimozione del controsoffitto riguardano in particolare la possibilità poi di posizionarlo ad un'altezza superiore ai m 2,70. Ma nulla si sa della presenza o meno di una soletta o di altri elementi strutturali e delle possibili interconnessioni con la struttura in legno della copertura a falde. Occorrerebbero indagini lunghe ed invasive.

Rimane quindi più vantaggioso ai fini della presente stima ipotizzare di lasciare sostanzialmente inalterati i luoghi e la categoria catastale e riportando semplicemente il soggiorno e la cucina alla destinazione originaria di locale accessorio. Come uniche opere di adeguamento vi sarebbero la realizzazione di una scala di collegamento tra i due piani, come del resto c'era in passato, e la rimozione degli arredi della cucina. Opere che indicativamente il ctu stima in circa 10.000 euro.

Si dichiara pertanto la **non conformità** edilizia.

### 6.2. Conformità catastale

Per le ragioni esposte al paragrafo 6.1 si dichiara la non conformità catastale.

Occorrerà, una volta regolarizzata l'unità da un punto di vista edilizio, procedere alla presentazione della variazione catastale i cui costi sono di circa € 500,00 per oneri professionali e di € 50,00 per diritti catastali oltre i.v.a. e cassa professionale.

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. 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 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:

| Destinazione           | U.M. | Sup. lorda   | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|------------------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| negozio piano terra    | mq.  | 49,0         | 100%   | 49,0                     |
| retro piano terra      | mq.  | 48,0         | 50%    | 24,0                     |
| negozio piano primo    | mq.  | 49,0         | 100%   | 49,0                     |
| locali accessori p. 1° | mq.  | 48,0         | 50%    | 24,0                     |
|                        |      | <b>194,0</b> |        | <b>146,0</b>             |

## 9 STIMA

### 8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della sua attuale appartenenza alla categoria C/1 (negozio) con i conseguenti coefficienti di calcolo per i locali accessori oltre che 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 e per quanto attiene alla irregolarità edilizia ampiamente esposta nel capitolo 6.1.

Come già detto il ctu non ha eseguito l'analisi della possibile valorizzazione dell'immobile conseguente alla trasformazione del primo piano in unità residenziale. Ciò perché da un lato il prezzo unitario delle abitazioni è molto vicino a quello dei negozi e dall'altro lato sussistono una serie di incognite tecniche non risolvibili in sede di ctu quali ad esempio: la stratigrafia del solaio; le eventuali necessità di modifiche inerenti la normativa sulle strutture; i requisiti energetici; le condizioni della copertura, ecc. Tutti aspetti che portano a confermare, in sede di stima, la destinazione originaria.

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 del bene.

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.

### 8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020  
Zona B – Centro Urbano

#### Negozi con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.600,00 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 7,0 / prezzo max. 10,4 Euro/mq x mese

#### Abitazioni economiche con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.300,00 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 4,6 Euro/mq x mese

- CAMERA COMMERCIO - MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia - Settore ovest – Comune di Cornaredo

Appartamenti recenti o ristrutturati:

Centro: valore di compravendita prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Negozi:

Centro: valore di compravendita prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Cornaredo, in zona centrale il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 750,00 e 1.500 €/m<sup>2</sup> per i negozi.

### 8.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Negozio     | C/1                          | 146,0                  | € 1.300,00 | € 189.800,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 189.800,00</b> |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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.

|   |              |
|---|--------------|
| • <b>VALORE LOTTO 001</b>   | € 189.800,00 |
| •   |              |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 9.490,00  |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 12.750,00 |

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 167.560,00  
**arrotondato € 168.000,00**

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**

L'immobile non è locato.

## **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Il bene in esame è già materialmente diviso in due unità indipendenti sostanzialmente equivalenti sebbene quanto realizzato sia privo di provvedimento autorizzativo (vedi regolarità edilizia). L'immobile è comunque pignorato per intero.

## **12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Attualmente sono presenti opere abusive da sanare e incognite sulle opere realizzate relativamente alla stratigrafia del solaio di copertura del piano primo.

---

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta 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'esecutata 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: 21/09/2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Luigi Carretta

**ALLEGATI**

- 1) Copia planimetria catastale
- 2) Copia visura catastale
- 3) Copia estratto di mappa
- 4) Copia conforme del titolo di provenienza del 01.06.1982
- 5) Nota di trascrizione del titolo di provenienza
- 6) Elenco sintetico per immobile del 26.02.2020
- 7) Elenco sintetico per nominativo del 26.02.2020
- 8) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 9) Stralci pratiche edilizie
- 10) Quotazioni Camera di Commercio
- 11) Quotazioni O.M.I. destinazione commerciale
- 12) Quotazione O.M.I. destinazione residenziale
- 13) Fascicolo fotografico