

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 436/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Corsico - Via C. Colombo n. 1/C
Capannone ad uso laboratorio posto al piano terra con annesse porzioni cortilizie.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Corsico, Via C. Colombo n. 1/C

Categoria: **C3** [Laboratori]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 33 graffiata alla particella 102**

Stato occupativo:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dalla Sig.ra OMISSIS, liquidatore della società debitrice.

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Comproprietari:

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 363.142,00**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO - VIA CRISTOFORO COLOMBO 1/C
 Capannone ad uso laboratorio posto al piano terra con annesse porzioni cortilizie.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene (come desunta dall'atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico, Via Cristoforo Colombo n. 1/C consistente in capannone ad uso laboratorio posto al piano terra composto da un unico locale, ripostiglio e due bagni con annesse porzioni cortilizie pertinenziali ed una tettoia in fregio alla via Cristoforo Colombo.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** con sede in Milano, C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue:

Intestato 1: **OMISSIS** proprietà di 1/1

Dati identificativi: **foglio 2, particella 33 graffata alla particella 102**

Dati classamento: **cat. C/3, classe 4, consistenza 494 mq, superficie catastale totale: 488 mq; rendita Euro 1.275,65**

Indirizzo: Comune di Corsico, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 1/C piano: T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare 05/01/2015 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2015 protocollo n. MI0071395 in atti dal 05/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65949.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/04/2000 derivante da: VARIAZIONE del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 RISTRUTTURAZIONE (n. 1698.1/2000);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/1984 derivante da: COSTITUZIONE del 28/06/1984 in atti dal 28/03/2000 CLASSAMENTO ISTANZA N.1611/00 (n. 35257.1/1984).

1.4 Coerenze

Proprietà al mappale 31, Via Cristoforo Colombo, proprietà di terzi al mappale 37, strada comunale e proprietà di terzi.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Corsico

Fascia/zona: Periferica / GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: fabbricati produttivi/artigianali.

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

Principali collegamenti pubblici: a 120 mt. circa dai bus - linee 321 e 322; a 1.5 Km. circa dalla stazione ferroviaria – fermata Corsico

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3.3 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in oggetto è costituito da edificio destinato a laboratorio/capannone la cui area di pertinenza risulta delimitata da recinzione in muratura sormontata da porzioni di rete metallica. Sono presenti due aree cortilizie interne pertinenziali, la prima antistante gli accessi del laboratorio, che risulta pavimentata in elementi autobloccanti di cls ed ospita i posti auto di pertinenza dello stabile, oltre a porzione coperta da tettoia in lastre traslucide in vetroresina tipo "ondulux" prospiciente l'area destinata a carico/scarico merci; la seconda area cortilizia è posta sul retro del fabbricato e consente di accedere ad un locale esterno destinato a magazzino. Si segnala che questa seconda porzione cortilizia, alla data del sopralluogo, risultava coperta con tettoia in ondulit ed al suo interno era posizionata la macchina di generazione della pompa di calore destinata al riscaldamento ed alla climatizzazione dell'interno dello stabile. L'accesso pedonale al cortile principale dello stabile avviene da Via Cristoforo Colombo per mezzo di porta in ferro con anta a battente ed apertura manuale, mentre l'accesso carraio avviene dalla medesima via per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica. Nel corso del sopralluogo, lungo il muro di confine Nord -Ovest del cortile principale, si è rilevata presenza di porta in ferro con anta a battente che mette in comunicazione l'immobile in oggetto con la proprietà confinante di terzi.

- Struttura: c.a.
- copertura: a volta realizzata con struttura ad arco in c.a. prefabbricata e soprastanti tegoli in c.a.; il manto di copertura, originariamente realizzata con lastre in cemento/amianto, secondo quanto dichiarato nel corso del sopralluogo dal liquidatore della società, Sig.ra OMISSIS, risulterebbe regolarmente bonificato.
- solai: la soletta di pavimentazione è di tipo industriale (cls) con sovrapposte pavimentazioni di varie tipologie.
- balconi: non presenti
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato
- accesso pedonale al cortile: porta in ferro con anta singola a battente
- accesso carraio al cortile: portone in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica;
- scale: non presenti;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di Nulla Osta Edilizio del 20.12.1963 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Corsico, Via Cristoforo Colombo n. 1/C consistente in capannone ad uso laboratorio posto su unico livello con annesse porzioni cortilizie pertinenziali. Dal cortile principale dello stabile, prospiciente Via Cristoforo Colombo è possibile accedere al fabbricato per mezzo di porta in ferro con anta a battente; è altresì presente ulteriore porta d'accesso in ferro e vetri con doppia anta a battente destinata al carico/scarico merci con accesso diretto ad un locale magazzino, internamente soppalcato per mezzo di struttura metallica. Internamente l'immobile presenta ingresso con reception e servizi igienici, oltre ad area principale internamente suddivisa, prevalentemente per mezzo di pareti mobili prefabbricate in laminato e vetri, in locali destinati ad uffici, sale riunioni, piccoli laboratori, archivio e zona pranzo; le pareti dei servizi igienici sono realizzate in muratura. L'ultimo locale posizionato sul lato Nord-Ovest del fabbricato è collegato ad ulteriore area cortilizia retrostante il fabbricato, pavimentata in battuto di cemento, dalla quale si accede a vano destinato a ripostiglio/magazzino; all'interno del cortile è inoltre presente la macchina di generazione della pompa di calore destinata al riscaldamento ed alla climatizzazione dell'interno. Si segnala che alla data del sopralluogo tale porzione cortilizia risultava coperta con tettoia in lastre traslucide tipo "ondulux".

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

Laboratorio

- Esposizione: doppio affaccio a Nord-Est e Sud-Ovest;
- accesso pedonale al laboratorio: porta in ferro con anta a battente;
- accesso carico/scarico merci del laboratorio: portone in ferro e vetri con doppia anta a battente;
- infissi esterni: serramenti ferro con vetro singolo ed inferriate esterne;
- sistema di oscuramento: nessuno;
- porte interne: in legno con anta singola per i bagni, in laminato con vetri per l'accesso ai locali suddivisi da pareti mobili;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nei bagni;
- pavimenti: prevalentemente in elementi autobloccanti di cls, pavimento galleggiante con elementi componibili con finitura in laminato nella zona uffici, in ceramica nei bagni;
- controsoffitti: negli uffici in doghe metalliche su struttura metallica e nei rimanenti ambienti in pannelli di fibra mineralizzata su struttura metallica.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia nei bagni; misto negli altri ambienti;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico e di climatizzazione: impianto autonomo canalizzato con canalizzazioni passanti al di sopra del controsoffitto; la macchina di generazione con pompa di calore è installata nel cortile posto sul retro del fabbricato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal medesimo sistema alimentato con pompa di calore;
- servizio igienico uomini: attrezzato con doppio lavabo in antibagno, due vasi igienici separati e box doccia;
- servizio igienico donne: attrezzato con box doccia in antibagno oltre a vaso igienico e lavabo;

- altezza dei locali: h. mt. 3.04 al controsoffitto; altezza interna del capannone alla copertura a volta minima mt. 3.50 massima mt. 6,50 (altezza ricavata dalle tavole di concessione in quanto presente controsoffitto non praticabile);
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche

Da verifiche effettuate presso la banca dati del CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) si sono rilevati due diversi Attestati di Prestazione Energetica relativi all'immobile in oggetto, depositati dal medesimo tecnico e a breve distanza temporale l'uno dall'altro. Nel secondo deposito si è provveduto alla sola rettifica del numero civico dell'indirizzo del laboratorio.

Il primo APE risulta depositato al catasto energetico in data 13.02.2018 con codice identificativo 1509300004918 valido fino al 13.02.2028.

Il secondo APE risulta depositato al catasto energetico in data 6.03.2018 con codice identificativo 1509300007318 valido fino al 6.03.2028.

In entrambi gli Attestati Energetici l'immobile ricade in classe energetica "D": con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 280,48 kWh/ m²a.

(all. 04 - Attestato di Prestazione Energetica del 13.02.2018; all. 05 - Attestato di Prestazione Energetica del 6.03.2018)

- 2.5 **Certificazioni di conformità degli impianti:** si rimanda al paragrafo 7.1 della relazione di stima.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto l'11.12.2021.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario del bene Avv. Massimo Panetti, è stato ricevuto dalla Sig.ra OMISSIS, liquidatore della società debitrice.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura avente quale dante causa la società esecutata, come da esito trasmesso dall'Agazia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agazia delle entrate (UT MI2 e MI4)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Aminta Mele Notaio in Segrate, che fa stato fino al 9.06.2021 (**all. 07**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agazia delle Entrate (**all. 09**), valide fino al 14.12.2021 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 21.04.2000 n. 197998/12551 di repertorio, registrato a Milano il 3.05.2000 al n. OMISSIS serie 1V, trascritto presso l'Agazia del Territorio

Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28.04.2000 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS

N.B: Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti *la società* OMISSIS con atto Notaio OMISSIS in data 5.05.2000 n. 98406 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 3.10.2000 ai nn. OMISSIS ha cambiato la propria sede legale da Milano a Corsico.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 23.01.1974 al 28.04.2000

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 23.01.1974 n. 68239/17230 di repertorio, registrato a Milano il 29.01.1974 al n. OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.01.1974 ai nn. OMISSIS.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Aminta Mele Notaio in Segrate, che fa stato fino al 9.06.2021 **(all. 07)**, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all. 08)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 09)**, valide fino al 14.12.2021 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: no
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 6.12.2018 ai nn. OMISSIS derivante da atto di mutuo a rogito Notaio OMISSIS del 28.11.2018 rep. nn. OMISSIS

A favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 300.000,00 - Importo capitale: Euro 15.000,00

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 31.03.2021 rep. 6190 **trascritto a Milano 2 il 22.04.2021 ai nn. OMISSIS** contro OMISSIS in liquidazione .in favore di OMISSIS

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile e soggetto valida fino al 14.12.2021 **(all. 09)** e rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 07)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per lo stabile in oggetto.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Nulla Osta Edilizio del 20.12.1963 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Corsico in "Poli terziari esistenti" oltre che in "TU Ctc - Tessuto Urbano Consolidato terziari-commerciale" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi al Comune di Corsico - Pratica n. AA_479/2021 in data 23.09.2021 - PG 23012 del 24.09.2021 mediante procedura telematica, ed in data 1.12.2021 ha effettuato visura atti presso l'ufficio tecnico.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Nulla Osta Edilizio Prof. n. 78 del 20.12.1963**

Intestazione: OMISSIS.

A seguito di domanda presenta in data 16.01.1963 con il Nulla Osta di cui sopra si autorizzava la costruzione di un "capannone industriale in cemento armato, ad uso deposito cartoni, con annessi uffici e servizi aziendali vari".

(all. 10 - Nulla Osta Edilizio Prof. n. 78 del 20.12.1963 ed elaborati grafici)

- **Nulla Osta Edilizio Prof. n. 17200 del 29.11.1974**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

A seguito di domanda presenta in data 5.11.1974 con il Nulla Osta di cui sopra si autorizzava la costruzione della "recinzione verso strada in muratura, completa di rivestimento in lastre di ceppo e pensilina in lamiera verniciata, in sostituzione di quella esistente, e l'innalzamento dei muretti di recinzione, verso strada e verso i lati interni, con rete metallica plastificata".

(all. 11 - Nulla Osta Edilizio Prof. n. 17200 del 29.11.1974 ed elaborati grafici)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria Prof. n. 7866/10885 del 22.05.2000**

Intestazione: OMISSIS.

A seguito di domanda presenta in data 19.04.2000 con la C.E. di cui sopra si autorizzava costruzione di "capannone e tettoia in difformità dalla C.E. originale in Via Colombo 1/C".

(all. 12 – C.E. in Sanatoria Prot. n. 7866/10885 del 22.05.2000 ed elaborati grafici)

In data 19.04.2000 la OMISSIS. presentava DIA n. 7805 successivamente integrata in data 11.05.2000 per la realizzazione di locali destinati ad uffici all'interno dell'immobile in Via Colombo 1/C.

In data 30.05.2000 il Comune di Corsico inoltrava ai richiedenti comunicazione prot. 7805/10688, con la quale si precisava che la pratica edilizia presentata "non è stata accettata, in quanto, sentito anche l'ASL di competenza, non è stato rispettato il vigente regolamento d'igiene, con particolare riferimento ai rapporti aeroilluminanti".

(all. 13 – Comunicazione del 30.05.2000 per diniego DIA n. 7805 del 19.04.200)

• **Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 10802/20913 del 23.10.2000**

Intestazione: OMISSIS.

A seguito di domanda presenta in data 2.06.2000 con la C.E. sopra citata veniva autorizzata la *"formazione uffici e sistemazioni esterne in Via Colombo 1/C"*.

(all. 14 – C.E. in Sanatoria Prot. n. 10802/20913 del 23.10.2000 ed elaborati grafici)

A seguito di ispezione in data 13.02.2001, il Comune di Corsico rilasciava **Licenza d'uso n. 3651 in data 14.02.2001.**

Alla licenza d'uso di cui sopra risultava allegata:

- Dichiarazione di fine lavori dell' 11.01.2001;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione del 31.07.2000;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 22.05.2000 con verifica dell'impianto di terra.

(all. 15 – Licenza d'uso n. 3651 in data 14.02.2001 ed Allegati)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 23.10.2000. In particolare:

- non risulta rappresentato il locale destinato a reception;
- una delle porte d'accesso al magazzino, dal cortile principale dello stabile, risultava chiusa;
- non risultano realizzate tutte le aperture supplementari per l'illuminazione diretta dall'alto nei controsoffitti di alcuni locali, come indicate negli elaborati grafici allegati alla DIA in Sanatoria Prot. n. 10802/20913 del 23.10.2000 (da realizzare al fine di ripristinare i rapporti illuminanti indicati in sanatoria);
- è stata realizzata lungo il confine Nord-Ovest del cortile principale porta di collegamento con proprietà di terzi (da rimuovere ripristinando il muro di confine di proprietà).

Si segnala inoltre che alla data del sopralluogo il cortile posto sul retro del fabbricato risultava coperto con tettoia in ondulux (da rimuovere per ripristinare lo stato assentito).

Tali difformità sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.800,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti

e dei preposti uffici del Comune.

Relativamente alla rimozione e allo smaltimento della porta che collega il cortile principale dello stabile con la confinante proprietà di terzi ed il ripristino del muro si stima un costo di massima pari ad **Euro 700,00 circa**; relativamente alla rimozione e smaltimento della tettoia in ondulux a copertura totale del cortile posteriore si stima un costo di massima pari ad **Euro 1.500,00**; relativamente alla realizzazione delle aperture supplementari per l'illuminazione diretta dall'alto, si stima un costo di massima pari ad **Euro 2.500,00**.

Costo e oneri totali stimati: Euro 7.500,00 circa.

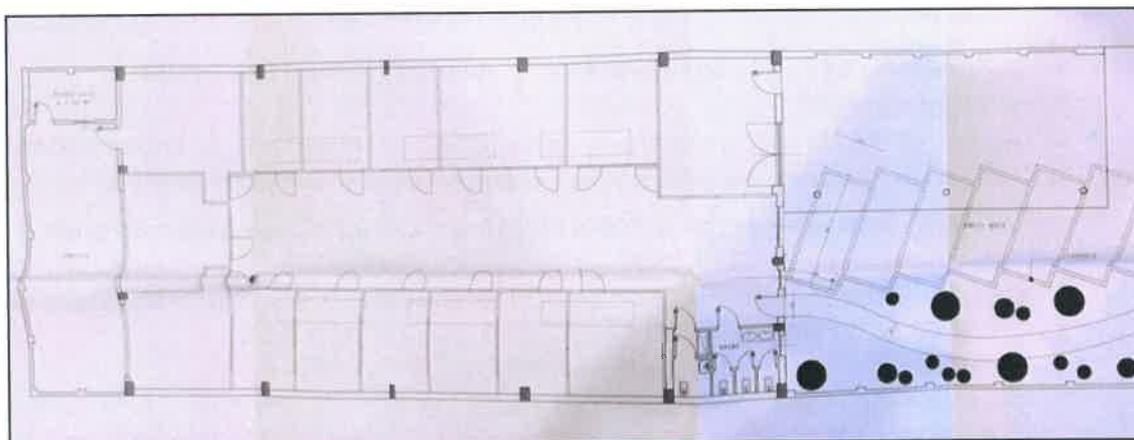


Fig. 1 – Stato dei luoghi riportato nella C.E. in sanatoria del 23.10.2000.

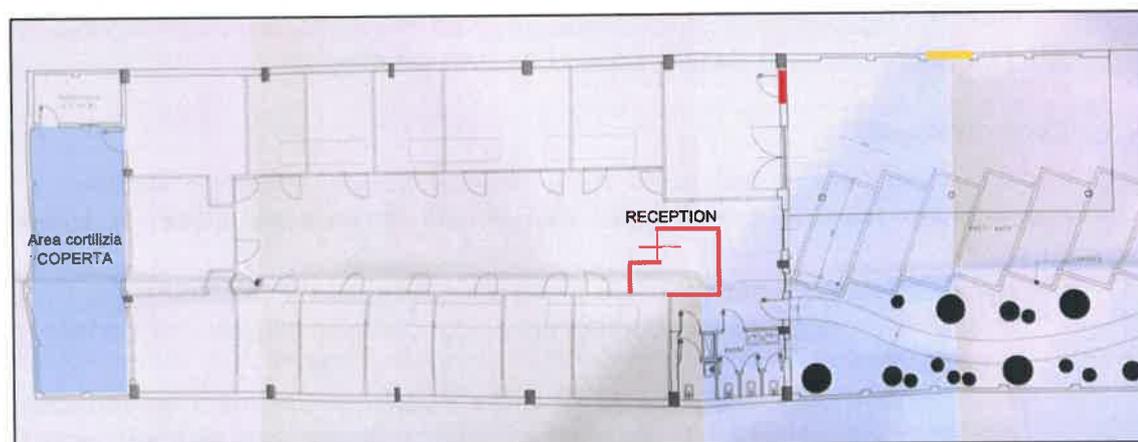


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 1.12.2021

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 18.04.2000.

Oltre alle difformità già riportate al precedente paragrafo 7.2 inerente la conformità edilizia del bene, nella planimetria catastale non viene riportata la suddivisione interna dei locali destinati ad uffici e la distribuzione dei servizi igienici non risulta corretta.

Dalla figura 2 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna
Presentazione DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
capannone + deposito con accesso da cortile posteriore	mq.	453,70	100%	453,70
Aree cortilizia anteriore esclusa tettoia	mq.	269,00	10%	26,90
Tettoia aperta	mq.	86,00	10%	8,60
Aree cortilizia posteriore	mq.	52,37	10%	5,24
		808,70		489,20

NB: eventuali differenze di superficie sono attribuibili a problematiche di rilievo date dalla suddivisione dei locali, dalla presenza di arredi o materiali depositati nei locali medesimi e dall'impossibilità di rilevare lo spessore dei muri a confine con proprietà di terzi.

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di

Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Comune di Corsico: Periferica / GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE - Codice zona: D2 – Microzona: 2

Quotazioni di Laboratori di stato normale:

valore di compravendita da € 400,00/mq. a € 600,00/mq

Quotazioni di Capannoni Tipici di stato normale:

valore di compravendita da € 500,00/mq. a € 700,00/mq

- TeMA (camera di Commercio) 1° semestre 2021 – Provincia di Milano - Settore Sud-Ovest - CORSICO (Periferia)

Non sono presenti, per il comune in oggetto, quotazioni relative a "Laboratori" ma solo "Capannoni" che si riportano di seguito:

Quotazioni di Capannoni nuovi o ristrutturati:

valore di compravendita da € 400,00/mq. a € 500,00/mq

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C/3	489,20	€ 800,00	€ 391.360,00
				€ 391.360,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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	€ 391.360,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 19.568,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 363.142,00

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 20.12.2021

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Planimetria catastale;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Attestato di Prestazione Energetica del 13.02.2018;

all. 05 - Attestato di Prestazione Energetica del 6.03.2018;

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2 e MI4);

all. 07 - Certificato notarile in atti;

all. 08 - Atto di provenienza;

all. 09 - Ispezione ipotecaria sull'immobile;

all. 10 - Nulla Osta Edilizio Prot. n. 78 del 20.12.1963 ed elaborati grafici;

all. 11 - Nulla Osta Edilizio Prot. n. 17200 del 29.11.1974 ed elaborati grafici;

all. 12 - C.E. in Sanatoria Prot. n. 7866/10885 del 22.05.2000 ed elaborati grafici;

all. 13 - Comunicazione del 30.05.2000 per diniego DIA n. 7805 del 19.04.200;

all. 14 - C.E. in Sanatoria Prot. n. 10802/20913 del 23.10.2000 ed elaborati grafici;

all. 15 - Licenza d'uso n. 3651 in data 14.02.2001 ed Allegati.