

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 510 / 2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliare in Santo Stefano Ticino (MI)
Via Donatori di sangue n. 37



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Donatori di sangue n. 37 Santo Stefano Ticino (MI)

Categoria: D/7 [capannone]

Dati Catastali: foglio 4 - particella 587.

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato da n. 2 affittuari (porzioni) e dall'esecutata (porzione)

Contratti di locazione in essere

durata dal 01/01/2021 al 31/12/2027 - porzione

durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028 - porzione

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.284.130,00

da occupato: € 1.027.300,00

LOTTO 1 --- capannone con annesso terreno

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Santo Stefano Ticino – via Donatori di Sangue n. 37 - capannone industriale con zona ad uffici/esposizione sia a piano terra sia a piano soppalco; terreno di pertinenza e vano tecnico/gas presso passo carraio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano Ticino

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: : foglio 4 - particella 587.

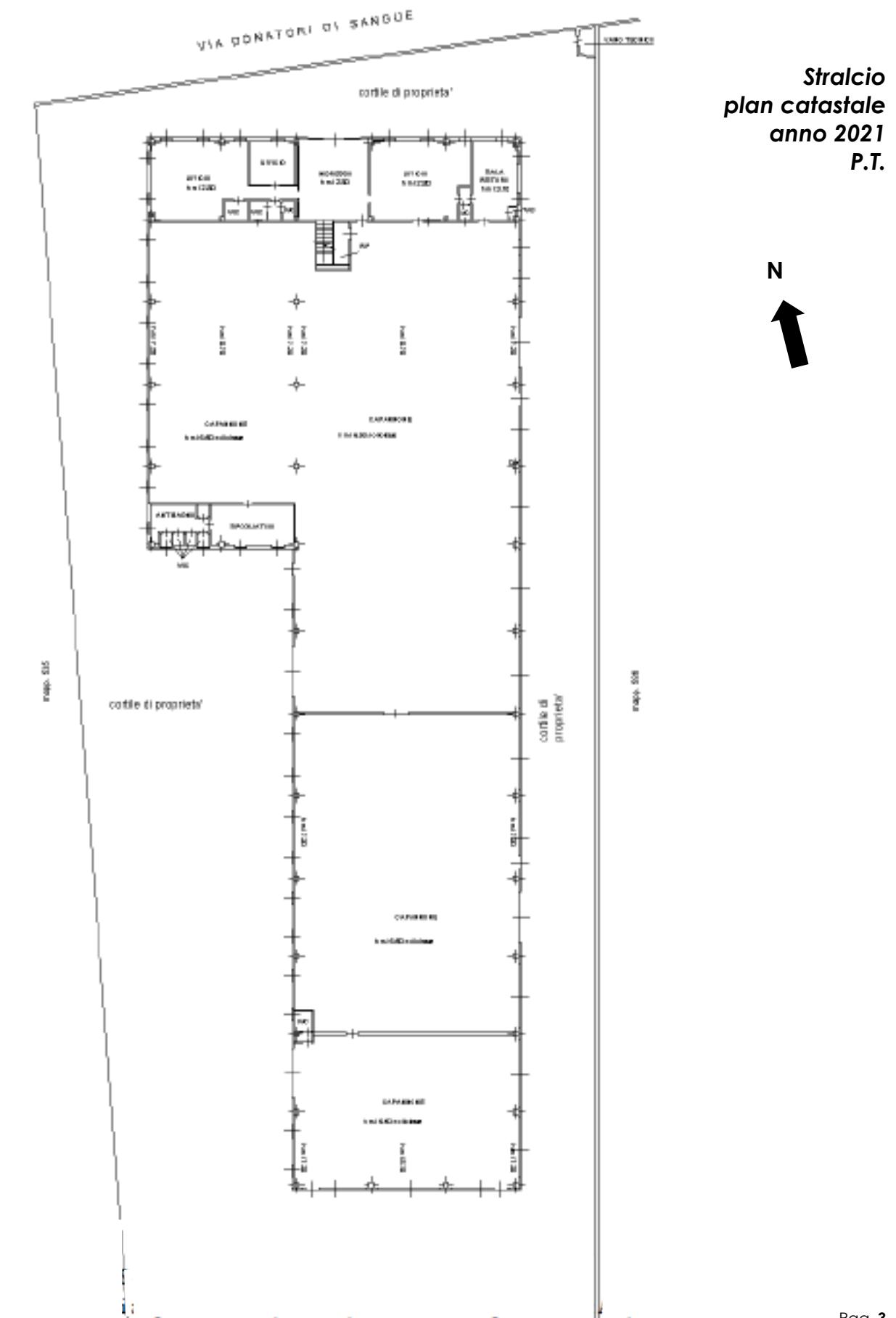
dati classamento: cat. D/7 - Rendita: Euro 23.580.

Indirizzo: via Donatori di Sangue n. 37 – piano T-1.

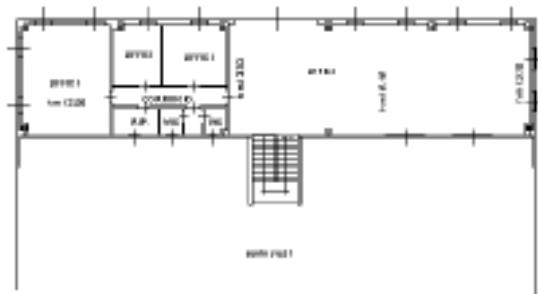
Dati derivanti da: diversa distribuzione degli spazi interni del 24/09/2021

Pratica n. MI0273685 - n.85781.1/2021.

Coerenze da nord in senso orario – come da rogito: del capannone e del terreno in corpo: via Donatori di sangue – mappale 586 foglio 4, proprietà di terzi, mappale 118 a sede di fosso escluso, proprietà di terzi.



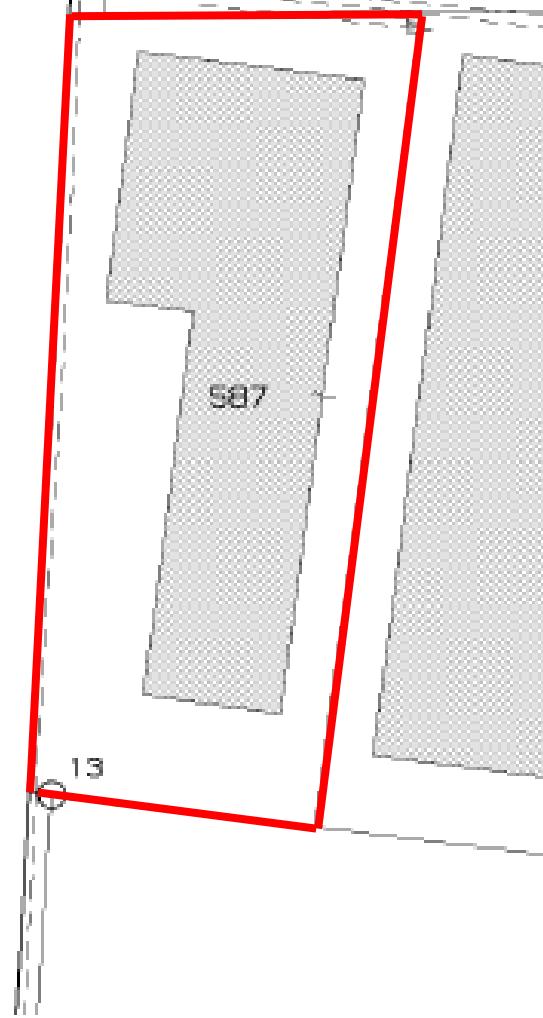
N



Piano soppalco



Stralcio estratto mappa catastale



NOTE:

La planimetria catastale rappresenta il capannone piuttosto fedelmente, con eccezione di alcune suddivisioni della zona spogliatoio servizi, e della zona uffici / esposizione del soppalco.

1.4. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano Ticino come segue: (all. 1)

Il mappale 587 del foglio 4 risulta oggi classificato quale “ente urbano” dell'estensione di **mq. 5.585,00**, sulla base del tipo mappale del 01/08/2006 Pratica n. MI0494355 - n. 494355.1/2006.

Situazione degli intestati dal 17/09/2004: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Santo Stefano Ticino

Fascia/zona: presso la zona agricola (parco)

Destinazione: industriale

Tipologia prevalente: capannoni

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

Servizi offerti dalla zona: Collegamento alla rete autostradale: autostrada A4 Torino Trieste - stazione ferroviarie di Santo Stefano-Corbetta.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 fotografie)

Il fabbricato si sviluppa nel terreno di pertinenza, che si affaccia su via Donatori di sangue; confina con altri edifici della zona artigianale del comune di Santo Stefano e con la zona agricola del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (da P.G.T. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico). Ha accesso carraio dalla via Donatori di sangue e 2 ulteriori accessi carrai dalla via Donatori di sangue /Ripoldina che costeggia il capannone a confine con la zona agricola; detta stradina (asfaltata fino al capannone) e che risulta far parte del terreno acquistato, si perde poi nel verde come sentiero. Le aree laterali e retro capannone sono recintate con struttura metallica e cancelli, mentre quella fronte via Donatori di sangue, ove è presente ampio parcheggio comunale, non è recintata e si presenta sistemata con specchio d'acqua (non presente nella stagione fredda) ed alcune installazioni di ispirazione giapponese; l'accesso al capannone (zona di ingresso/uffici) avviene tramite ampia passerella in legno (prevista ad attraversamento della zona normalmente allagata). Presente vano tecnico/gas presso passo carraio.

- struttura: prefabbricata in cemento armato con copertura a falde con lucernari;
- facciate: pannelli prefabbricati in c.a.
- accesso: da passerella in legno ubicata nell'area antistante
- ascensori: non presenti;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 fotografie)

Il capannone è composto da una zona di ingresso con uffici, sottostante ad una zona soppalcata, pure adibita ad uffici/esposizione (con servizi igienici ad entrambi i piani); segue la zona produttiva di piano terra, che comprende

spogliatoi e servizi ed è suddivisa in tre parti, tra loro collegate da vani porta.

- esposizione: su 4 lati;
- pareti e plafoni: intonacati e tinteggiati negli uffici / esposizione – zone controsoffittate – pareti dei bagni piastrellate;
- pavimenti: cemento industriale - piastrelle di ceramica negli uffici, spogliatoi e bagni;
- infissi esterni: in metallo e vetro;
- porte interne: tamburate in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro salvavita;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: organizzato con 4 caldaie – nel capannone canalizzazioni per diffusione aria calda - termosifoni nei servizi - aerotermo negli uffici;
- produzione acqua calda: 1 scaldabagno a p.T.;
- servizi igienici: lavabo, tazza, 1 doccia;
- altezza dei locali: fino a m. 6,50 circa sottotrave;
- condizioni generali: buone.

2.3. Breve descrizione della zona

Zona est del territorio comunale, a destinazione industriale, a confine con zona agricola.

2.4 Certificazioni energetiche (all. 3)

Come da ricerche, risulta certificazione energetica valida fino al 27.09.2028.

L'unità immobiliare è inquadrata in classe energetica "D".

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: alcune fornite ed allegate (all.2) – anche presenti nel fascicolo comunale (all 7).

2.6 Certificazione di idoneità statica: Non fornita.

ALLEGATE PLANIMETRIE DI RILIEVO (all. 2)

Pag. 7



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

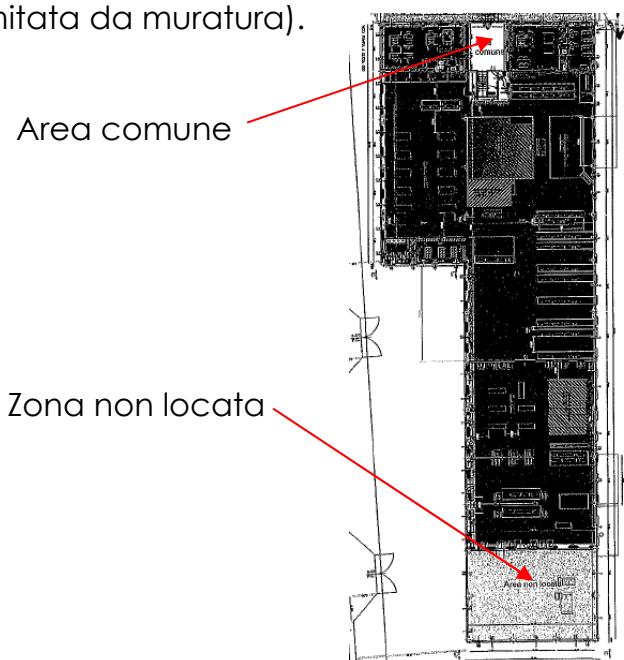
Al momento del sopralluogo, effettuato il 9 / 11/2022, nel corso del quale è stato reso accesso ai beni con il Custode Giudiziario, il capannone è risultato arredato ed utilizzato, come meglio descritto a Verbale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risultano n. 2 contratti di locazione stipulati per l'affitto di differenti parti del capannone; risulta inoltre che una parte di esso (nella zona a soppalco) non sia affittata e venga utilizzata in proprio da XXXXXXXXXXXX

Dalle planimetrie allegate ai contratti si evince che:

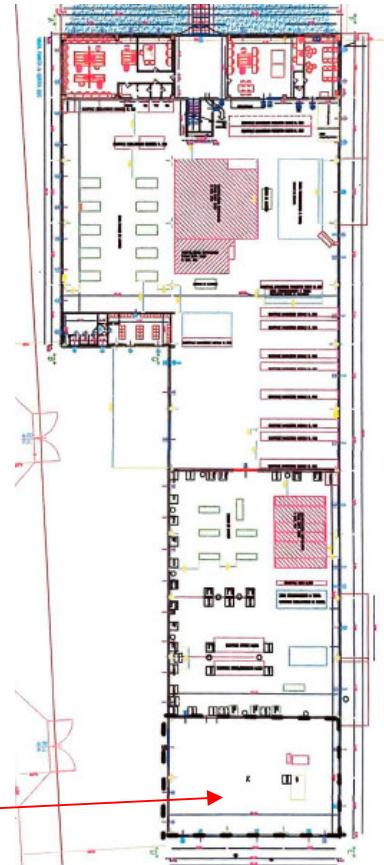
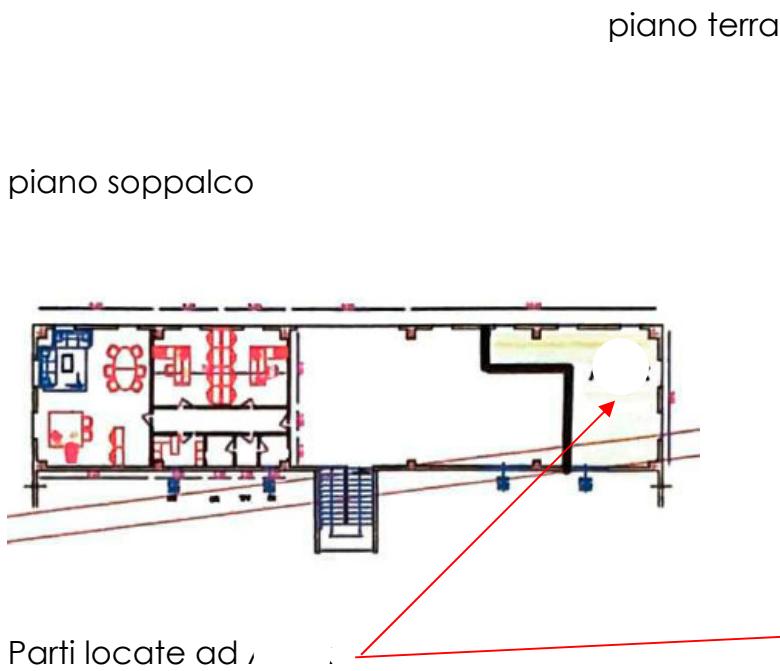
- **Il contratto - stipulato il 28/12/2020 e registrato il 11/01/2021 - con durata dal 01/01/2021 al 31/12/2027 – per anni 6 + 6 rinnovabile - con la società XXXXXXXXXXXXXXXX** - riguarda il piano terreno del capannone, tranne il vano di ingresso agli uffici da via Donatori di Sangue (area comune e la parte sud (delimitata da muratura).



L'importo è di € 72.000,00 + iva annui – da versare con rate mensili anticipate di € 6.000,00 + iva cad.

LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A VERIFICARNE L'IMPORTO, SULLA BASE DELLE SUPERFICI INTERESSATE E DEI DATI OMI DISPONIBILI, VERIFICANDONE LA CONGRUITÀ.

- il contratto - stipulato il 01/02/2022 e registrato il 03/02/2022 - con durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028 – per anni 6 + 6 rinnovabile - con la società XXXXX - riguarda la porzione sud del piano terra del cappone e la porzione est del soppalco per una superficie indicata in mq. 300 circa.



L'importo è di € 5.000,00 + iva annui – da versare con rate trimestrali anticipate di € 1.250,00 + iva cad.

Detto contratto si sovrappone a quello (che risulta ancora attivo) stipulato nel 2021 e che prevedeva il versamento dell'importo di € 6.000,00 annue + iva.

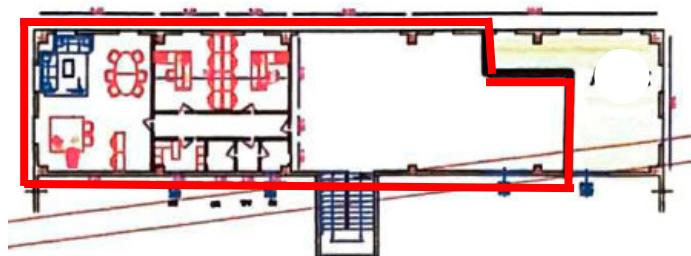
Il nuovo contratto precisa che questo minore canone è stato concordato anche tenendo conto del fatto che il Conduttore si impegna a custodire e manutenere all'interno degli spazi locati il magazzino dei giochi educativi a marchio [REDACTED] consentendo al Locatore l'accesso ai locali ove questi sono tenuti.

LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A VERIFICARNE L'IMPORTO, SULLA BASE DELLE SUPERFICI INTERESSATE E DEI DATI OMI DISPONIBILI, VERIFICANDONE LA NON CONGRUITÀ.

*

NOTE:

Per quanto sopra evidenziato, il capannone risulta interamente locato relativamente al piano terreno, mentre risulta solo parzialmente locato relativamente al piano soppalco, la cui area principale, qui indicata, risulta rimasta nella disponibilità di XXXXXXXXX.



*

4 PROVENIENZA (all. 5)

1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 19 novembre 2015 rep. n. 170052 / 20442 – Notaio dr XXXXXXXXXX – trascritto a Pavia in data 20 novembre 2015 ai nn. 16198 / 10654. **Reperito ed all. 5.**

DA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 .

In forza di atto di compravendita stipulato in data 17 settembre 2004 rep. n. 59331 / 6215 – Notaio dr XXXXXXXXXX – trascritto a Pavia in data 28 settembre 2004 ai nn. 19391 / 11586.

Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietari ante ventennio del terreno.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr. XXXXXXXXXX alla data del 28 aprile 2022 e 21.10.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.5) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 20 dicembre 2022, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuna risultante.

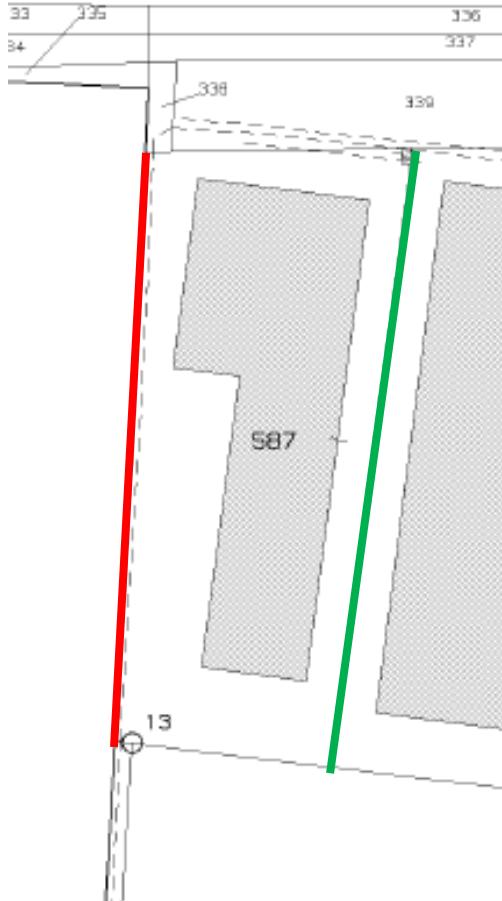
Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.

- L'atto d'acquisto di XXXXXXXXXX riporta gli estremi della **Convenzione di Lottizzazione (all. 5)** di cui all'Atto rep. 33189 / 2235 del 19 aprile 1995 dr. XXXXXXXXXX – trascritto a Pavia in data 18 maggio 1995 ai nn. 6154 / 3887, stipulata con il Comune di Santo Stefano Ticino, **che la scrivente ha reperito** presso il Comune.
- L'atto d'acquisto di XXXXXX, in riferimento all'Atto di provenienza, e nell'interesse del "██", precisa che una porzione dell'area venduta di cui all'ex mapp. 96 (ora parte del mapp. 587) e per tutta la lunghezza del fronte ovest o, a scelta dell'acquirente, una porzione del mapp. 587 per tutta la lunghezza del fronte est, avrebbe potuto essere assoggettata a canalizzazione per passaggio di acque irrigue di pertinenza del ██████████ (qualora l'Ente avesse richiesto il ripristino di canale preesistente ora dismesso ed individuato dai mapp. 577 e 585 del fg.4. In tale ipotesi è scritto che i danti causa della parte venditrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avranno diritto di realizzare, a proprie spese e senza obbligo di alcun

indennizzo, un tratto di fossato idoneo secondo il tracciato, evidenziato con tratteggio rosso o in alternativa con tratteggio verde, nella planimetria **all'allegato "B" dell'Atto del 17 settembre 2004 del dr. XXXX rep n. 59331 / 6215**, in sostituzione del tratto di canale preesistente evidenziato in colore giallo. A tale scopo i signori XXXXXXXXXXXXXXX si sono impegnati, sempre nel citato Atto, a collocare, al di sotto della sede stradale, un condotto idraulico di attraversamento idoneo, finalizzato all'eventuale necessità di ripristino del Canale Villoresi.

La scrivente ha provveduto ad effettuare la lettura dell'Atto presso l'Archivio Notarile di Milano e ne ha verificato l'allegato grafico, che viene qui riprodotto, per quanto di interesse del mapp. 587.

stralcio allegato "B"
Atto 17/09/2004
Dr. G. Parazzini
Rep. n. 59331 / 6215



Pag. 13

L'Atto è relativo all'acquisto del terreno dei mappali 587 e 96 del foglio 4 da parte di XXXXXXXXXX , per edificarvi un complesso immobiliare a destinazione produttiva, da concedere in locazione finanziaria a XXXXXXXX .

Nelle coerenze è precisato che il confine nord è con area comunale – strada di lottizzazione – via Donatori di sangue ed area a parcheggi, ed il confine ovest è con il fg. 3.

Vi è citata la Convenzione del 1995 rep. 33189/2235 del Notaio XXXXXXXX , precisandone la validità decennale.

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 20.11.2015 ai nn. 16199 / 2776 a rogito Notaio dr. XXXXXXXXXX in data 19.11.2015 rep. 170053 / 20443. Concessione mutuo fondiario. Durata anni 15.

a favore XXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Importo capitale € 1.500.000,00 - Importo ipoteca € 2.700.000,00

Grava Foglio 4 Particella 587 Santo Stefano Ticino

Pignoramenti

Pignoramento del 22.04.2022 rep. 10022 Tribunale di Milano – trascritto a Pavia il 18.05.2022 ai nn. 9747/ 6503.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 della piena proprietà - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX .

Grava Foglio 4 Particella 587 Santo Stefano Ticino

Importo € 1.412.443,24.

6 CONDOMINIO

Il fabbricato non risulta far parte di un Condominio.

6.1 Particolari vincoli

Si rimanda al Rogito e agli Atti reperiti e qui allegati.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il fabbricato non ha servizi igienici a norma handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Santo Stefano Ticino in "Tessuto urbano consolidato non residenziale". L'edificio non risulta vincolato.

Non risultano agli atti comunali contestazioni circa la regolarità urbanistica.

L'Ufficio Tecnico ha confermato che la fascia di terreno sul confine ovest della proprietà (ove è sita la stradina a diramazione dalla via Donatori di sangue) non ha interesse comunale e fa interamente parte della proprietà di XXXXXXXXXXXX. Essa era identificata al mapp. 96, che catastalmente è stato fuso nel mapp.587, ed è classificata quale "area agricola".

La scrivente ha richiesto **Certificato di Destinazione Urbanistica** dell'attuale mappale 587 e lo depoiterà in cancelleria, non appena rilasciato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

L'edificio risulta da rogito essere stato realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività del 9 febbraio 2004 prot. 819;**

Pag. 15

- **Denuncia di Inizio Attività del 24 maggio 2005 prot. 3862;**
- **Denuncia di Inizio Attività del 13 gennaio 2006 prot. 277;**
- **Denuncia di Inizio Attività del 22 aprile 2006 prot. 2973 (in variante).**

Il rogito precisa che in data **7 agosto 2006 prot. 5939** è stata presentata al **Comune la dichiarazione di conformità per il rilascio di Agibilità**, considerando verificato il silenzio assenso.

La scrivente ha recato accesso al Comune di Santo Stefano Ticino in data 6 dicembre 2022 ed ha tratto copie della documentazione edilizia.

7.2 Conformità edilizia:

Dall'esame delle varie pratiche presentate, emerge la complessiva corrispondenza dello stato di fatto verificato in sede di sopralluogo rispetto all'ultima rappresentazione grafica del capannone contenuta nella D.I.A. in variante dell'anno 2006, **con leggere discrepanze relative ad una differente distribuzione di alcuni ambienti** del blocco spogliatoi/servizi del piano terreno e degli uffici al piano soppalco sia nella zona ovest sia nella zona est (a progetto indicata come priva di suddivisioni).

La presenza del vano tecnico-gas preso il passo carraio è indicata a progetto.

- **Per la regolarizzazione, occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria, per cui si indica l'importo di € 2.000,00 oneri fiscali compresi per l'incarico a tecnico abilitato, ed il versamento dell'oblazione di € 1.000,00 al Comune.**

In sede di sopralluogo si è anche verificata la presenza di manufatti aggiunti alla sagoma del capannone, sia sul lato est (con ingresso dal passo carraio su via Donatori di sangue) sia sul retro – lato sud.

Detti vani dovranno essere oggetto di rimozione, ai fini della **rimessa in pristino** allo stato autorizzato.

- **Per detta operazione, comprensiva di trasporto ed oneri di discarica, oltre ad opere di risistemazione degli spazi così liberati, si prevede l'importo di spesa di € 20.000,00.**

NON È PERTANTO POSSIBILE DICHIARARE LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

All'allegato 7 sono i progetti visionati.

Circa l'Agibilità:

La scrivente ha verificato che L'ITER DELLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ NON RISULTA ESSERE STATO COMPLETATO, E PERTANTO NON RISULTANO DECORSI I TERMINI DEL SILENZIO ASSENSO, in quanto il Comune di Santo Stefano, in base alla Richiesta del 7 agosto 2006 prot. 5939, accompagnata da diverse certificazioni, ha comunicato con lettera del 12 settembre 2006, notificata a XXXXXX in data 16 settembre 2006, LE SEGUENTI RICHIESTE :

- **Completamento delle Dichiarazioni di conformità degli impianti** elettrico e di riscaldamento, con copia certificato CCIA – schema di impianto e/o di progetto definitivo – relazione sulla tipologia dei materiali utilizzati;
- **Deposito documentazione di cui all'art.28 della Legge 10/91** (isolamento termico);
- **Copia certificato collaudo statico opere in c.a.:**

- **Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;**
- **Nulla Osta Vigili del Fuoco.**

Dato che le modalità di presentazione della pratica sono recentemente cambiate, ed occorre predisporre una SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), NON RISULTA POSSIBILE PREVENTIVARE L'IMPORTO PER LE PRATICHE PROFESSIONALI E OPERE DI ADEGUAMENTO EVENTUALMENTE OCCORRENTI.

Il Tecnico che verrà incaricato, dovrà preventivamente discuterne presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo il capannone si è presentato conforme alla rappresentazione catastale, ad eccezione delle opere interne sopra descritte e dei manufatti esterni (da rimuovere). Sarà quindi necessario, conformemente alla pratica comunale in sanatoria, far redigere nuova planimetria catastale da parte di un tecnico abilitato; per detta operazione si prevede l'importo di € 1.500,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi.

NON È PERTANTO POSSIBILE DICHIARARE LA CONFORMITÀ CATASTALE.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà.

Non si è ritenuto di attribuire un valore specifico al terreno di pertinenza del fabbricato, in quanto distribuito attorno ad esso, e quindi costituente mero spazio di manovra dei mezzi di trasporto ed elemento di abbellimento dell'ingresso.

descrizione	superficie linda mq.	coeff.	superficie omogeneizzata mq.
capannone	2.229,00	100%	
produttivo con uffici	263,00		2.492,00
uffici p. soppalco	263,00	100%	263,00
Totale	2.755,00		2.755,00

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 2.755,00

Superficie Omogeneizzata mq. 2.755,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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 e 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) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Santo Stefano Ticino

Fascia/Zona: intero territorio comunale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore mercato

capannoni prezzo min. 500 / prezzo max. 700 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE. Nessun dato disponibile

La scrivente, data la bassa commerciabilità degli edifici industriali che verifica ormai da anni, ed anche considerando la notevole estensione delle superfici e quindi la necessità di rivolgersi ad un mercato specifico, che richieda grandi spazi, ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore€/mq.	Valore Totale €
capannone industriale con terreno	T/ 1	2.755,00	500,00	1.377.500,00

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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO € 1.377.500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 68.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € 23.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € 1.284.130,00

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato

Detrazione del 20% del valore di libero € 1.027.300,00

Calcolo CANONE DI LOCAZIONE

Dato che immobile risulta locato (con esclusione di una porzione del piano soppalco) con contratti opponibili alla procedura;

dato che la scrivente si è già espressa circa la incongruità del canone di affitto per la società XXXXXXX (indicato in soli € 5.000,00 l'anno);

dato che l'edificio e l'immobile risultano in buone condizioni;

la superficie occupata dalla società è di circa mq. 300,00, come da contratto;

si indica quello che ragionevolmente deve ritenersi il giusto prezzo di locazione, calcolato sul prezzo minimo risultante dai dati OMI (da 2,8 a 4,5 Euro mq. /mese) **di €/mq. mese 2,8**

€/mq. mese 2,8 x mq. 300,00 = € /mese 840,00

Calcolo Affitto annuo: € 840,00 x 12 = € 10.000,00

*

Si ricorda che le verifiche di calcolo condotte circa la parte principale del capannone, locate a XXXXXX, hanno dati risultati simili all'effettivo importo di contratto, che infatti viene considerato congruo.

*

La sottoscritta 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 di non avere recapiti dell'esecutato.

Milano li: 23 dicembre 2022

I'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI