

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 284/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa xxxxx xxxxxxxxxxxx**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari site nel Comune di Baranzate
in Via Montecassino n. 1



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate via Montecassino n. 1
Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]
Dati Catastali: foglio 67, particella 62, subalterno 701

Corpo B

Beni in Baranzate via Montecassino n. 1
Categoria: C2 [locali di deposito]
Dati Catastali: foglio 67, particella 60, subalterno 8

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal conduttore
Corpo B: al sopralluogo occupato dal conduttore

Contratti di locazione in essere

Corpo A: presente
Corpo B: Presente

Comproprietari

Corpo A: Nessuno
Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 68.000,00
da occupato: € 57.800,00

LOTTO 001

(Laboratorio con magazzino + deposito)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Montecassino n. 1 laboratorio per arti e mestieri posto al piano terreno composto da un grande locale, un cortile interno, un bagno e un magazzino.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxx xxxxxxx nat in XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX liber di stato all'atto dell'acquisto. Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 001)

Intestati: XXXX xxxxxxxxx

nat in XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 67 part. 62 sub. 701

dati classamento: categoria C/3, classe 4, consistenza 105 m², superficie catastale: 112 m², Rendita Euro 314,52

Indirizzo: Via Montecassino n. 1, pano terreno.

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

del laboratorio: a nord proprietà di terzi, a est proprietà di terzi, a sud altro laboratorio ad ovest cortile comune mappale 60 da cui si accede.

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

Nessuna

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Montecassino n. 1 deposito al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX XXXXX nat in XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX liber di stato all'atto dell'acquisto. Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 002)

Intestati: XXXXXX xxxxxxxx

nata in XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 67 part. 60 sub. 8

dati classamento: categoria C/2, classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale: 21 m²,

Rendita Euro 15,80

Indirizzo: Via Montecassino n. 1, pano terreno.

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4 Coerenze

del deposito: a nord proprietà di terzi, a est e a sud cortile comune mappale 60 da cui si accede a ovest altro vano deposito.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: Periferica (D1), microzona catastale 0,

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Il Comune di Baranzate ha 11 717 abitanti, fa parte della città metropolitana di Milano, si trova a circa 7 chilometri dal centro del capoluogo con cui è conurbato.

Il Comune di Baranzate è nato nel 2004 per scorporo della frazione di Baranzate dal Comune di Bollate.

Collegamento alla rete autostradale: è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera, dalla A52 Tangenziale Nord di Milano, su cui si trova uno svincolo apposito per il comune di Baranzate, dall'innesto con la ex Strada Statale 233 "Varesina" e a sud dalla A4 Torino – Trieste.

I trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman.

A ridosso dei confini con il Comune di Baranzate si trovano l'ospedale Sacco e il carcere di Bollate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 003)

Si tratta di un condominio composto da tre edifici: due paralleli tra loro, uno prospiciente via Montecassino e l'altro interno al cortile comune. L'edificio interno al cortile è raggiungibile attraverso un porticato carrabile posizionato a metà dell'edificio prospiciente la via. Il terzo edificio è ad un solo piano, posizionato a nord del cortile comune. Il cortile comune tra gli edifici è carrabile ed è utilizzato come parcheggio temporaneo a servizio degli immobili. Il compendio è stato costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso. L'edificio di cui fa parte il sub 701 è quello interno ed è composto da tre piani fuori terra. La costruzione di cui fa parte il sub 8 è ad un solo piano e affaccia sul cortile, ed è divisa in depositi.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni intonacati il prospetto prospiciente il cortile interno ha ad ogni piano un balcone continuo di accesso ai singoli laboratori con ringhiere in ferro;
- accesso: l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati si trova dall'interno di un cortile comune su cui affacciano due edifici, uno prospiciente Via Montecassino, dotato di passo carraio che dà l'accesso al cortile comune e l'edificio interno.
- Gli accessi agli immobili pignorati sono indipendenti, aprono direttamente sul cortile interno da due ampi portoni con struttura in ferro tamponata con pannelli in pvc;
- scala interna: presente ma non di servizio ai locali pignorati;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Pessime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 004)

Corpo A: Laboratorio, posto al piano terreno, composto da un grande vano, un cortile interno di proprietà, un magazzino e un servizio igienico dotato di wc e lavabo.

Corpo B: Deposito.

Corpo A:Laboratorio:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta, le pareti del cortile interno (privato) sono rivestite con piastrelle bianche 20x20;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in ferro con vetri singoli dove presenti;
- porta d'accesso: telaio in ferro tamponata con pannelli in pvc;
- porte interne: la porta che divide il cortile interno dal laboratorio a battente in in legno, le altre in bianche rivestite in pvc;
- imp. citofonico: presente ma non funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo ma non funzionante;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza;

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,80 circa;
- condizioni generali del laboratorio: cattive.
- Cortile interno utilizzato come cucina
- Magazzino dotato di finestra posizionata ad altezza superiore a due metri; utilizzato in modo improprio (camera da letto).

Corpo B

Deposito:

- pareti: tinteggiate
- pavimenti: rivestite in piastrelle di ceramica
- porta d'accesso: in legno, il portellone di ingresso con struttura in ferro e tamponature in pvc è bloccato
- condizioni: cattive; utilizzato in modo improprio (camere letto).

2.4. Breve descrizione della zona

Zona prevalentemente produttiva, come la Via Montecassino, ed è facilmente raggiungibile da Via Milano, arteria che unisce l'Hinterland a Milano. Via Milano è servita da mezzi pubblici di superficie. Il Comune è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle vicinanze si trovano supermercati, farmacie e quant'altro potrebbe essere utile ad un'attività produttiva. Gli immobili si trovano all'interno di un condominio composto da tre edifici, l'edificio interno di cui fa parte il sub 701 è di tre piani fuori terra con destinazione laboratori – magazzini, mentre il sub 8 fa parte della costruzione ad un piano destinata a depositi

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica per entrambi gli immobili registrata al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'esecutato non è stato in grado di fornirli al perito.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/08/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario Dott. Xxxxxx xxxxxxxx sa si è rinvenuto il conduttore degli immobili che ha dichiarato di utilizzarli con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate.

(all. 005):

Contratto di locazione ad uso commerciale dal 01.05.2015 di durata di 6+6 anni, Registrato a Rho il 19.05.2015 al n. 1759.

"Canone annuo di 5.000,00€ + 1.000€/mese per spese condominiali accessorie".

Dall'Agenzia delle Entrate risultano altri tre contratti di locazione scaduti ma non disdetti (anche questi allegati).

4 PROVENIENZA (all. 006 – all. 007)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXX xxxxxxxx nat in XXXXXXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx - proprietà per la quota di 1/1 dal xx.xx.xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

In forza di compravendita per scrittura privata in autentica Notaio Dott. XXXXXX XXXXXX di Milano in data xx.xx.xxxx rep nn. xxxxxx trascritto a Milano 2 in data xx aprile xxxx, ai numeri xxxxx/xxxxx,

A/c dei Sigg.ri xx xxxx xxxxxxx, nat a xxxxxxxx il xxx ottobre xxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nat a xxxxxxxx il xx novembre xxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene risultava di proprietà di xxxxxxxxxxx, nat a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx ottobre xxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx, nat a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx novembre xxxx, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, in comunione dei beni e di xxxxxxxxxxx, nat a xxxxxxxx il xx febbraio xxxx, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, e xxxxxxx xxxxxxx, nat a xxxxxxxx il xx settembre xxxx, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX in xxxxxxxxxxxxxxxx dei beni, nascente da atto di vendita in scrittura privata in autentica Notaio Dott. Xxxxxxxxxxxxx xxxxxx di Legnano in data xx.xx.xxxx rep. xxxxx/xxxxx, trascritto a Milano 2 il xx marzo xxxx, ai numeri xxxxx/xxxxx, acquistavano le unità immobiliari al tempo identificate dai citati subalterni 8, della particella 60, e 15, della particella 62, tutte del foglio 67, dalla xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx. Il subalterno 701 al momento dell'acquisto era identificato con il subalterno 15 ed aveva una consistenza maggiore.
- Divisione con atto in autentica Notaio xxxxxx xxxxxxx di xxxxxxx in data xx.xx.xxxx, repertorio nn. xxxx/xxxx, trascritto il trascritto a Milano 2 il xx marzo xxxx, ai numeri xxxxx/xxxxx con il quale xxxxxxx xxxxx in xxxxxxxx dei beni con xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx in xxxxxxxx dei beni con xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx dividevano le unità immobiliari assegnando a xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxx dei beni con xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto già distinte al Catasto fabbricati del Comune di Bollate (successivamente Baranzate) con I subalterni 8 della particella 60 e 701 della particella 62.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 008)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Notaio in xxxxxxxxxxx (xxxxxx) alla data del xx.xx.xxxx, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - Comuni di Bollate e di Baranzate (quest'ultimo costituito nel 2004) - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 008)**) alla data del xx.xx.xxxx si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **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**

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il xx.xx.xxxx ai nn. xxxxx/xxxx presso Milano 2 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio xxxxx xxxxx di xxxx in data xx.xx.xxxx rep. N. xxxxxxx.

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxx xxxxxxx nat in xxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Importo ipoteca € xxxxxxx di cui € xxxxxx di capitale, durata del vincolo xx anni.

Grava sugli immobili compresi nella presente procedura identificati catastalmente al Foglio 67, Particella 62, Subalterno 701 e Foglio 67, Particella 60, Subalterno 8.

Ipoteca giudiziale iscritta il xx.xx.xxxx ai nn. xxxxx/xxxxxx presso Milano 2

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx in persona xxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxx

contro xxxxx xxxxxxx nat in xxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Importo ipoteca € xxxxxxx. di cui € xxxxxx di capitale, Interessi € xxxx Spese € xxxxxxx

Grava sugli immobili compresi nella presente procedura identificati catastalmente al Foglio 67, Particella 62, Subalterno 701 e Foglio 67, Particella 60, Subalterno 8.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del xx.xx.xxxx rep. N. xxxxx trascritto il xx.xx.xxxx ai nn. xxxxx/xxxx contro xxxxx xxxxxxx nata in xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di "xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

Pignoramento del xx.xx.xxxx rep. N. xxxx trascritto il xx.xx.xxxx ai nn. xxxxxx/xxxxx7 contro xxxx xxxxx nat in xxxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore xxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx.

Si segnala che questa formalità non risulta presente nella certificazione notarile in quanto la certificazione è stata redatta antecedentemente (xx aprile xxxx) alla trascrizione del pignoramento.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento del xx.xx.xxxx risulta ancora essere presente nell'elenco delle formalità, mentre nella certificazione notarile del xx aprile xxx non risulta la trascrizione del pignoramento avvenuta il xx aprile xxxx come precedentemente esposto.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 009 e all. 010**).

Corpo A:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 33,29 (sulle tabelle millesimali era ancora unito con il piano superiore)

Millesimi di riscaldamento: nessuno.

Corpo B:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,63

Millesimi di riscaldamento: nessuno.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Corpo A:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.500€/2.000€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.412,52

Corpo B:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 85,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 168,88.

Spese straordinarie già deliberate: con delibera del 17/11/2021 si è deliberato di procedere con lo studio di fattibilità per accedere all'eco-sisma-bonus 110% e si è deliberato di mettere

in sicurezza il cortile interno, senza una quantificazione economica.

Cause in corso: pignoramento degli immobili in oggetto

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è a quota cortile, è accessibile per il laboratorio ed il magazzino ma non per il bagno, non a norma disabili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate in D4 tessuto urbano consolidato produttivo con aree localizzate all'interno o a ridosso di zone prevalentemente residenziali (art. 16 delle NTA) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile pignorato non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 011 – 012 – 013):

- Denuncia per Opere Edilizie n. xxxx del xx.xx.xxxx con successiva variante n. xxxx del xx.xx.xxxx
- Autorizzazione manutenzione straordinaria n. xx del xx.xx.xxxx

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima pratica edilizia presentata

Gli abusi consistono:

Corpo A: Copertura completa del cortile privato e inserimento cucina.

Corpo B: Divisione dello spazio interno con divisori, alcuni realizzati con materiale provvisorio in cartone e altri in legno.

In oltre lo spazio esterno tra il capannone e il deposito è stato chiuso, piastrellato ed è stato adibito a doccia con piatto in ceramica e rubinetterie.

Corpo A: non sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria. Sono sanabili esclusivamente mediante ripristino (demolizione) di quanto abilitato dal Comune.

Corpo B: la divisione interna, ancorché effettuata con elementi non in muratura, è sanabile,

con pratica edilizia in sanatoria costo della sanzione da versare al comune 1.000€, escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria.

La creazione della doccia non è sanabile con pratica edilizia in sanatoria.

Può essere sanata solo mediante demolizione in quanto comporta aumento di volumetria non assentita dal Comune ed insiste su spazio comune condominiale.

Costi stimati per tutte le opere di demolizione, corpo A e B: € 5.250,00

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo il Corpo A risultava non conforme alla planimetria catastale

Le difformità consistono nella copertura completa del cortile interno: Ripristinando lo stato abilitato dal Comune, non sarà necessario ripresentare la planimetria catastale.

Corpo B:

Al sopralluogo il Corpo B risultava non conforme alla planimetria catastale

Le difformità consistono nella diversa distribuzione interna – regolarizzabile - necessita di nuova planimetria catastale (Docfa)

Costi professionali stimati per la nuova pratica catastale: 750€/850€ esclusi diritti del catasto e accessori di legge

8 CONSISTENZA

8.1. 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 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:

Corpo A: Foglio 67, Particella 62, Subalterno 701

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	107,5	100%	107,5
cortile interno	mq.	18,9	5%	0,9
magazzino	mq.	17,0	30%	5,1
		143,3		113,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B: Foglio 67, Particella 60, Subalterno 8

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
deposito	mq.	28,0	100%	28,0
		28,0		28,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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) – 1° semestre 2021 – zona D1 – Periferica che dà quotazioni per i laboratori da 550,00€/mq a 700,00€/mq e per i capannoni 500,00€/mq a 750,00 €/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica (D1)

Laboratori:

Valore mercato prezzo min. 550,00€/mq / prezzo max. 700,00 €/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,20/ prezzo max. 4,10(Euro/mq x mese)

Depositi:

Valore mercato prezzo min. 500,00€/mq / prezzo max. 750,00 €/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,00/ prezzo max. 4,40(Euro/mq x mese)

Agenzie immobiliari della zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	113,5	€ 600,00	€ 68.100,00
				€ 68.100,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito	C2	28,0	€ 400,00	€ 11.200,00
				€ 11.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 79.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.965,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 68.335,00
arrotondato € **68.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 57.800,00
si considera una riduzione del 15% in considerazione della durata residua (6 anni) del contratto di locazione opponibile ad un eventuale aggiudicatario

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

Il canone di locazione di € 5.000,00 annue non risulta congruo sulla base dei prezzi attuali di mercato. Si reputa un canone congruo di 9.600,00 € annui pari a 800,00 €/mensili. Nel contratto di locazione è riportato "spese condominiali per 12.000,00 €/annue che non corrispondono alle spese effettive segnalate dall'amministratore del condominio.

Il sottoscritto Arch. Xxxx xxxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 22/02/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Xxxxxx xxxxxxx

ALLEGATI

- 1) Catasto Subalterno 701
- 2) Catasto Subalterno 8
- 3) Fotografie esterne
- 4) Fotografie interne
- 5) Agenzia delle entrate per contratti di locazione
- 6) Compravendita del 1990
- 7) Compravendita del 2003
- 8) Elenco formalità
- 9) Tabella millesimale e regolamento condominiale
- 10) Condominio
- 11) Pratica edilizia xxx-xxxx
- 12) Pratica edilizia xxx-xxxx
- 13) Pratica edilizia xxx-xxxx