



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1194/2020 - LOTTO 2

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2: MILANO, VIA ZURIGO N. 12/2



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO.....	2
LOTTO 2.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.....	4
1.1 Identificativi catastali.....	4
1.2 Coerenze	5
1.3 Diritto e quota di pignoramento	5
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Descrizione della zona.....	6
2.2 Descrizione esterna del bene	6
2.3 Descrizione interna dei beni	7
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	9
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	9
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1 Detenzione del bene	9
3.2 Esistenza contratti di locazione	9
4. PROVENIENZA	10
4.1 Attuale proprietario	10
4.2 Precedenti proprietari	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	12
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA.....	12
7.1 Pratiche edilizie.....	12
7.2 Conformità edilizia.....	12
7.3 Conformità catastale	13
7.4 Situazione urbanistica	14
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	14
8. CONSISTENZA	14
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	14
9. STIMA.....	15
9.1 Criterio di stima	15
9.2 Fonti di informazione	15
9.3 Valutazione Lotto 2.....	16
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	17
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	17
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	17
ALLEGATI.....	19

INDICE SINTETICO

LOTTO 2

Corpo A: Magazzino

Indirizzo e piano: _____ **Milano, Via Zurigo n. 12, piano S1**
Categoria: _____ **magazzino C/2**
Dati Catastali: _____ **foglio 462, particella 57, subalterno 71**
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **nessuno**

Stato occupativo: _____ **occupati**
Contratto di locazione _____ **si**

Conformità edilizia _____ **non conforme**
Conformità catastale _____ **non conforme**
Superficie comm. lorda: _____ **110,00 m²**

Corpo B: Magazzino

Indirizzo e piano: _____ **Milano, Via Zurigo n. 12, piano S1**
Categoria: _____ **magazzino C/2**
Dati Catastali: _____ **foglio 462, particella 57, subalterno 72**
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **nessuno**

Stato occupativo: _____ **occupati**
Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**
Conformità catastale _____ **non conforme**
Superficie comm. lorda: _____ **23,00 m²**

Corpo C: Magazzino

Indirizzo e piano: _____ **Milano, Via Zurigo n. 12, piano S1**
Categoria: _____ **magazzino C/2**
Dati Catastali: _____ **foglio 462, particella 57, subalterno 73**
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **nessuno**

Stato occupativo: _____ **occupati**
Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**
Conformità catastale _____ **non conforme**
Superficie comm. lorda: _____ **113,00 m²**

Valore di mercato stimato LOTTO 2: _____ € 123.000,00
Prezzo al netto delle decurtazioni:
da libero: _____ € 113.000,00
da occupato: _____ € 91.000,00

LOTTO 2

MAGAZZINI

Piena proprietà di tre locali magazzini (categoria catastale C/2) siti nel Comune di Milano in via Zurigo n. 12/2, in zona Inganni, zona periferica ovest del Comune al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna. I tre locali magazzini (con tre identificativi catastali distinti) sono attualmente ad uso uffici e risultano direttamente collegati tra loro attraverso varchi e aperture nelle murature e sono ubicati al piano primo sottostada (sul fronte con affaccio interno, su cortile comune, risultano essere totalmente fuori terra).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 Corpo A: Magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- Dati identificativi: **foglio 462, particella 57, subalterno 71;**
- Dati di classamento: **categoria magazzino C/2, classe 7, consistenza 96 m², superficie catastale totale 109 m², rendita € 292,52;**
- Indirizzo e piano: **Milano, Via Zurigo n. 12, piano S1;**
- Intestati: **[REDACTED]**
Proprietà per 1000/1000;
- Dati derivanti da: **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**

Precedentemente:

- Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;**
- Dati derivanti da: **Impianto meccanografico del 30/06/1987.**

1.1.2 Corpo B: Magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- Dati identificativi: **foglio 462, particella 57, subalterno 72;**
- Dati di classamento: **categoria magazzino C/2, classe 8, consistenza 20 m², superficie catastale totale 24 m², rendita € 71,27;**
- Indirizzo e piano: **Milano, Via Zurigo n. 12, piano S1;**
- Intestati: **[REDACTED]**
Proprietà per 1000/1000;
- Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 21/08/2018 protocollo n. MI0337646 in atti dal 21/08/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 115933.1/2018).**

Precedentemente:

- Dati derivanti da: **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;**
- Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;**
- Dati derivanti da: **Impianto meccanografico del 30/06/1987.**

1.1.3 *Corpo C: Magazzino*

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- Dati identificativi: **foglio 462, particella 57, subalterno 73;**
- Dati di classamento: **categoria magazzino C/2, classe 7, consistenza 105 m², superficie catastale totale 113 m², rendita € 319,95;**
- Indirizzo e piano: **Milano, Via Zurigo n. 12, piano S1;**
- Intestati: [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000;
- Dati derivanti da: **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**

Precedentemente:

- Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;**
- Dati derivanti da: **Impianto meccanografico del 30/06/1987.**

1.2 **Coerenze**

1.2.1 *Corpo A: Magazzino*

Del magazzino da Nord in senso orario: **altra unità immobiliare; cortile comune e altre unità immobiliari; altra unità immobiliare; cortile comune.**

1.2.2 *Corpo B: Magazzino*

Del magazzino da Nord in senso orario: **altra unità immobiliare; cortile comune; cortile comune; altra unità immobiliare.**

1.2.3 *Corpo C: Magazzino*

Del magazzino da Nord in senso orario: **altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare, cortile comune e altra unità immobiliare; cortile comune.**

1.3 **Diritto e quota di pignoramento**

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà dei beni.

1.4 **Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento**

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Zurigo n. 12/2, in zona Inganni, zona periferica ovest del Comune e fuori dalla Circonvallazione esterna.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 3 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, piscina comunale, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 47, 49, 58, 63, 67, 76, 78, 321, 322, 323, 327, 351, 433); metropolitana distante 300 m (linea M1 Rossa - Fermata Inganni); stazione ferroviaria distante 3 km (stazione di Milano San Cristoforo); autostrada distante 3,5 km (svincolo Bisceglie).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio degli anni '60 con accesso da porzione stradale privata alla quale si accede direttamente da via Zurigo.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da una piastra principale al piano seminterrato dal quale si elevano due volumi (di sette piani fuori terra e un piano sottotetto), terzo volume di due piani fuori terra e un ulteriore volume di un piano fuori terra che costituisce l'ingresso al fabbricato. I volumi sono collegati tra loro da una passerella esterna coperta che si sviluppa sul fronte est.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: **portoncino pedonale in ferro e vetro.**

Pareti esterne: **in clinker e intonaco tinteggiato.**

Pavimentazione esterna: **in asfalto. Si riferisce alla pavimentazione degli spazi esterni comuni.**

Pavimentazione esterna: **in marmo. Si riferisce alla pavimentazione della passerella esterna comune.**

Pareti interne: **in intonaco tinteggiato.**

Pavimentazione interna: **in marmo.**

Scale: **rivestimento dei gradini in piastrelle di cotto. Si riferisce alle scale esterne di collegamento con il piano seminterrato.**

Copertura: **a falde non praticabile in tegole di cotto e piana non praticabile in guina bituminosa.**

Solai: **in latero cemento.**

Strutture verticali: **in c.a.**

Impianto Elettrico: **sottotraccia.**

Impianto citofonico: **presente e funzionante.**



2.3 Descrizione interna dei beni

Trattasi di tre locali magazzini (con tre identificativi catastali distinti) attualmente ad uso uffici. Le unità immobiliari risultano direttamente collegate tra loro attraverso varchi e aperture nelle murature e sono ubicati al piano primo sottostrada (sul fronte con affaccio interno, su cortile comune, sono totalmente fuori terra).

Nota: il Corpo A ed il Corpo B hanno un loro ingresso indipendente mentre al Corpo C si accede esclusivamente passando dal Corpo A o dal Corpo B.

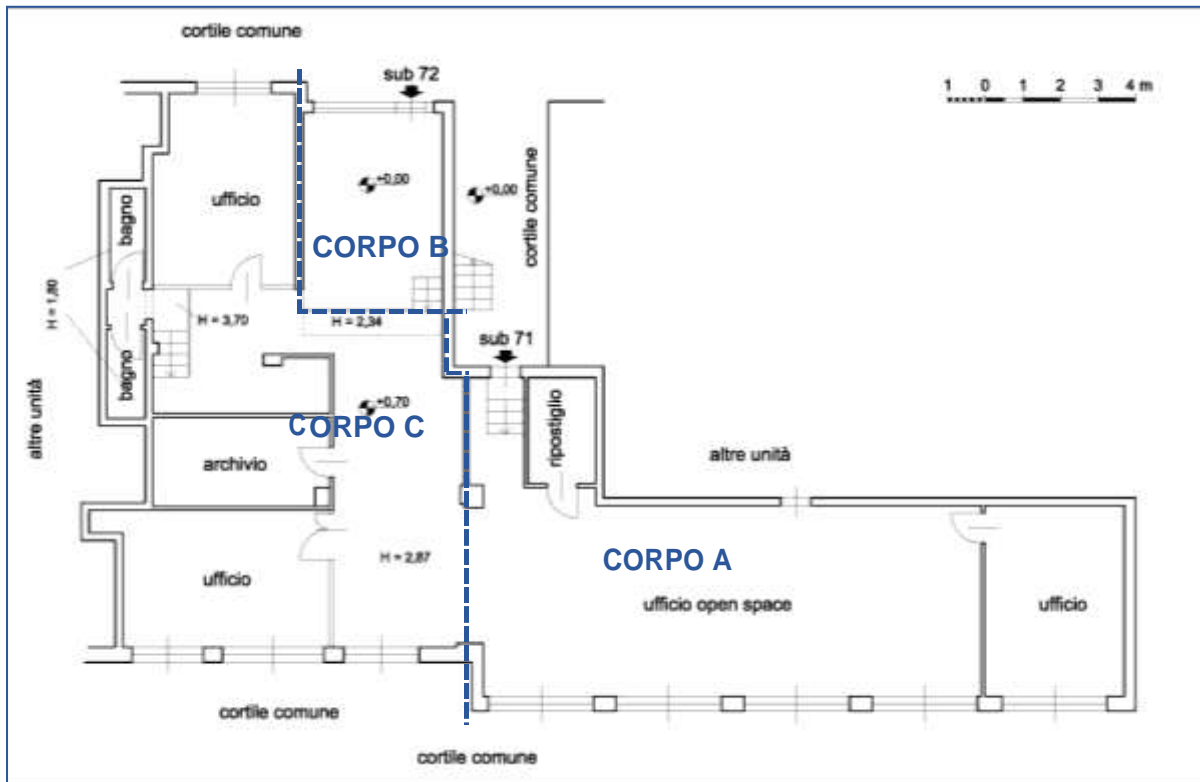


Figura 1 – Schema planimetrico rilevato

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta battente in alluminio e doppio vetro.

Porte interne: in legno tamburato e in alluminio.

Pavimentazione interna: in laminato e piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in pannelli di gesso, in lamelle metalliche e in intonaco tintecciato.

Plafoni: in intonaco tintecciato. In bagno si segnalano evidenti tracce di infiltrazioni e scrostamento dell'intonaco.

Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro e grate metalliche di sicurezza (non sono presenti sistemi oscuranti).

Impianto Elettrico: sottotraccia ed in canaline esterne.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in alluminio dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Impianto di condizionamento: autonomo.



Lo stato di manutenzione generale delle tre unità immobiliari è da considerarsi buona.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili poiché per accedere al fabbricato è necessario superare una rampa di due gradini, successivamente (nella passerella esterna di collegamento sono presenti ulteriori gradini, infine, per raggiungere il piano dei magazzini è necessario superare una rampa di scale. Il costo dei vari dispositivi per superare tali ostacoli potrebbe essere di circa € 10.000,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica non è necessario per gli immobili in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 5769 la presentazione del CIS è differita al 29 ottobre 2021. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 7050 avvenuta in data 02/09/2021 la presentazione del CIS è differita al 31 marzo 2022, in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 09/03/2021 i beni risultano occupati dalla Società Effegiemme Srl con sede a Nerviano in via Papa Giovanni XXIII n. 21 CF e P. Iva 03002400962 in seguito a stipula di contratto di locazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risulta in essere *Contratto di locazione commerciale registrato il 17/01/2020 al n. 1238 Serie 3T (Rif. Allegato E2.) con il quale il [REDACTED] (proprietario esecutato) concede in locazione "uno spazio di circa 100 mq adibito ad ufficio e magazzino" Società Effegiemme Srl.*

Durata contratto: anni 3 con decorrenza 1 gennaio 2020 e scadenza 2023.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 30/12/2005 ai nn. 162445/29760 di repertorio, iscritta il 11/01/2006 a Milano 1 ai nn. 1983/361, a favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 100.000,00

Nota: ipoteca gravante sui Corpo A, B, e C del Lotto 2 della presente relazione di stima.

Ipoteca volontaria, atto del 29/10/2008 ai nn. 170570/35239 di repertorio, iscritta il 31/10/2008 a Milano 1 ai nn. 79638/13428, a favore di Banca di Lodi Spa contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca: € 1.150.000,00

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria, atto del 12/02/2013 ai nn. 10795/2438 di repertorio, iscritta il 15/02/2013 a Milano 1 ai nn. 8850/1111, a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 2.120.000,00

Importo capitale: € 1.060.000,00

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 10/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 13917 di repertorio, trascritto il 20/01/2021 a Milano 1 ai nn. 3471/2246, a favore di Banco BPM Spa contro [REDACTED] (proprietario esecutato).

Nota: pignoramento gravante su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A-B-C): € 3.600,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: € 0,00

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) (Corpo A-B-C): € 0,00

Millesimi generali/servizi (Corpo A-B-C): 26,50

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F1. e Allegato G1.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967. In particolare, come indicato nell'atto di compravendita del 19/12/1996 l'immobile di via Zurigo 12/2 è stato edificato in base a Licenza Edilizia n. 3024 rilasciata dal Sindaco di Milano il 30/08/1968 con successiva variante e successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

7.1 Pratiche edilizie

In seguito a richiesta di accesso agli atti inviata tramite portale dedicato in data 27/07/2021 prot. n. 2021/417323 e le successive richieste di sollecito per visionare il fascicolo edilizio relativo agli immobili oggetto della presente relazione di stima, il Comune non ha ancora reso disponibile il fascicolo edilizio originario dell'immobile.

Con Comunicazione del 27/08/2021 veniva comunicato che⁹⁹ in riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2009/2019, relativamente alle modifiche richieste⁹⁹.

In data 06/10/2021 il Comune aveva reso disponibile un fascio edilizio non inerente però agli immobili oggetto della presente.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dei beni, rilevato in fase di sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi divisorii in murature a ed in pareti mobili;
- realizzazione controsoffitti;

- **apertura varchi di collegamento tra le unità rendendole, di fatto, un unico immobile.**
 Non risulta alcuna pratica di cambio d'uso da magazzini ad uffici. La destinazione d'uso autorizzata, nonostante l'uso attuale delle unità, è quella di magazzino.

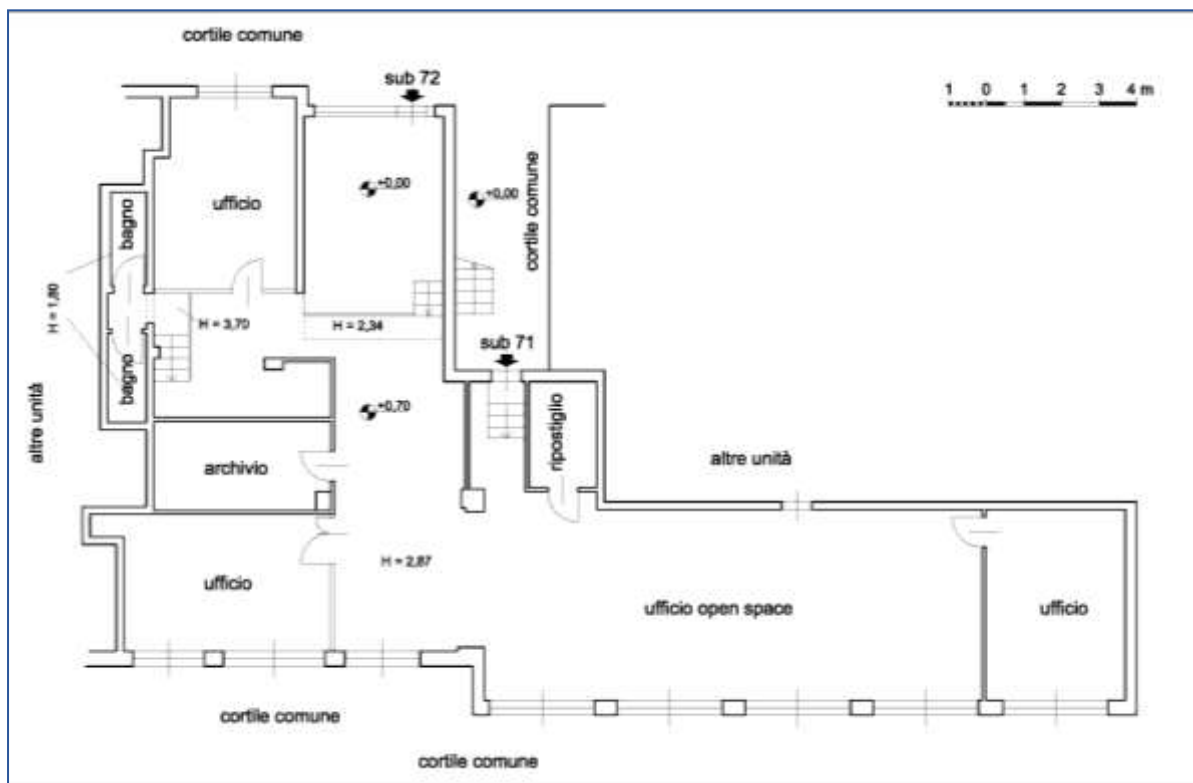


Figura 2 – Schema planimetrico rilevato

In considerazione della mancata presa visione degli atti di fabbrica e della mancanza di pratiche depositate per modifiche interne nel decennio 2009/2019 il perito valutatore presuppone che, nella peggiore delle ipotesi, le opere siano state eseguite in assenza di titolo.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, gli immobili appaiono non conformi ma regolarizzabili mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria, considerando le unità immobiliari con destinazione d'uso magazzini.

Costi di regolarizzazione:

- **parcella tecnico professionista € 2.000,00;**
- **sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).**

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dei beni, rilevato in fase di sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per:

- **diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi divisorii in murature a ed in pareti mobili;**
- **realizzazione controsoffitti;**
- **apertura varchi di collegamento tra le unità rendendole, di fatto, un unico immobile;**

Non risulta alcuna pratica catastale di cambio d'uso da magazzini ad uffici. La destinazione d'uso autorizzata, nonostante l'uso attuale delle unità, è quella di magazzino.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA per fusione delle tre unità immobiliari in un'unica unità e diversa distribuzione spazi interni (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2) mantenendo la funzione di magazzino.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Titolo II Capo V - tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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 dallo/a 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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Corpo A	110,00	1,00	110,00
Corpo B	23,00	1,00	23,00
Corpo C	113,00	1,00	113,00
totale	246,00		246,00

9. STIMA

9.1 Criterio distima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "magazzini" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 350,00 / prezzo max. 500,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 2,00 / prezzo max. 2,80 (€/m²/mese)

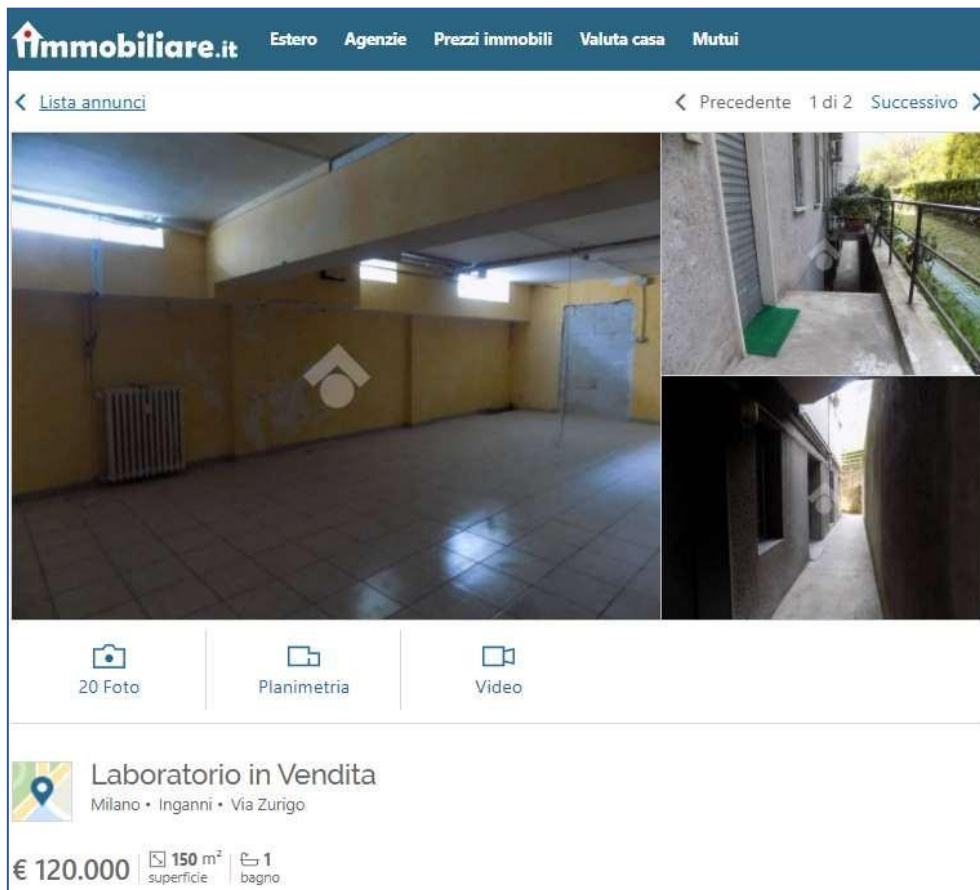
"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. (consultazione marzo 2022)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "magazzini"

valore di compravendita (minimo) 269,00 / (massimo) 474,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 1,62 / (massimo) 3,01 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



9.3 Valutazione Lotto 2

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a 500,00 €/m².

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 2	246,00	€ 500,00	€ 123.000,00	€ 123.000,00
			€ 123.000,00	€ 123.000,00

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 2	€ 123.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 6.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 113.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 113.300,00

arrotondato: € 113.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni

OCCUPATO € 90.640,00

arrotondato: € 91.000,00

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il solo Corpo A oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 01/01/2020 (data antecedente al pignoramento) per un canone annuo di importo pari ad € 12.000 (ovvero € 1.000,00 €/mese) oltre spese.

Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione in essere risulti congruo all'andamento di mercato per l'affitto di uffici, rilevando però che l'immobile però è, a tutti gli effetti (comunali e catastali) un semplice magazzino.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità dei beni.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta 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: 10/03/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A2. Fotografie Lotto 2**
- B2. Visure catastali storiche Lotto 2**
- C2. Planimetrie catastali Lotto 2**
- D2. Atto di provenienza Lotto 2**
- E2. Contratto di locazione Lotto 2**
- F2. Informazioni condominiali da Amministratore**
- G2. Regolamento di Condominio**
- H2. Ispezione ipotecaria**