

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 798/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Laboratorio in Milano - Via San Giovanni Battista De La Salle n. 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via San Giovanni De La Salle, 4

Categoria: C/3 [Laboratorio]

Dati Catastali: **foglio 204, particella 30, subalterno 27**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da associazione ricreativa/sportiva.

Contratti di locazione in essere

Non sono presenti contratti di locazione/comodati d'uso attivi e registrati presso l'Agenzia delle Entrate e aventi l'esecutato quale dante causa.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 320.000,00

LOTTO 001 (da occupato): € 240.000,00

LOTTO 001**(Laboratorio al piano terra)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) in via San Giovanni Battista De la Salle n. 4, laboratorio al piano terra monespato della superficie commerciale di **290,00 mq**, composto da un ingresso, un open-space, due disimpegni, una zona di servizio, due antibagni e quattro servizi igienici; al laboratorio si accede da via Mondovì al numero civico 7, mediante androne comune, e da via San Giovanni Battista De La Salle al numero civico 4, mediante cortile comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXX**, con sede in Milano, Codice Fiscale XXXXXXXXXX.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 204, particella 30, subalterno 27.

Dati classamento: categoria C/3, classe 8, consistenza 269 mq, superficie catastale totale 284 mq, rendita catastale € 944,70.

Indirizzo: Via San Giovanni Battista De La Salle n. 4, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 14/11/2016 - Pratica n. MI0644839 in atti dal 14/11/2016 Protocollo NSD n. abbinamento planimetria (n. 291377.1/2016). Annotazioni: prot sk n. 45728 del 14/11/1986.

La planimetria catastale del laboratorio, depositata il 14/11/2016, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Laboratorio (da nord in senso orario): mappale 55; proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi.

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

Si segnala che al laboratorio compete quota proporzionale nelle parti comuni della casa ed è soggetto alle relative accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, servitù e disposizioni particolari come indicato nell'atto di provenienza, cui si rimanda integralmente **(All. 3)**.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Monza, Sesto san Giovanni, Segrate, Brugherio.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100m e a circa 4,0 km dalla fermata MM2 Cimiano della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: circa 2,0 km dalla Tangenziale Est Milano A51 e circa 6,0 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio produttivo di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile comune, avente morfologia rettangolare e tipologia di edificio produttivo, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in calcestruzzo armato con solai misti o in calcestruzzo;
- Copertura a terrazza piana praticabile;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- Accesso: portone in ferro e vetro e cancellata in ferro di colore scuro;
- Ascensore/montacarichi: presente nel fabbricato;
- Portineria: presente;
- Condizioni edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Laboratorio ubicato al piano terra raggiungibile dalla strada, sia mediante androne comune sia mediante cancellata scorrevole in ferro e cortile comune, composto da un ingresso, un open-space, due disimpegni, una zona di servizio, due antibagni e quattro servizi igienici.

Laboratorio (piano terra):

- esposizione: unica sud-ovest-est;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore scuro nel laboratorio; in piastrelle di ceramica di tonalità chiara (sino ad H=2,00m) e in intonaco tinteggiato di colore chiaro nei servizi igienici;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- serramenti esterni: in ferro di colore nero e vetro;
- porta ingresso: in ferro del tipo a doppio battente;
- porte interne: in legno di colore scuro a battente;
- servizi igienici: attrezzati, con tazze e lavabi;

- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: prevalentemente a vista;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: del tipo centralizzato con radiatori in ghisa;
- impianto gas: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto ascensore: presente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua elettrico;
- altezza locali: circa H=3,90m;
- condizioni generali del laboratorio: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio adibito a commercio, industria e assimilabili, ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale e produttiva con una alta densità abitativa e una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio angolare, tra via San Giovanni Battista De La Salle e via Mondovì, di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, con area cortilizia comune, realizzato presumibilmente negli anni '40/50 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, sia da via San Giovanni Battista De La Salle al numero civico 4 sia da via Mondovì al numero civico 7.

2.5. Certificazioni energetiche

Non sono presenti e registrate certificazioni APE attive al CEER di Regione Lombardia. Si segnala tuttavia la presenza di APE n. 1514603732110, registrato il 28/12/2010 e scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

È presente la Certificazione di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato del 10/11/2022, redatto dalla XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. di Milano, avente esito positivo con prescrizioni e raccomandazioni, messa a disposizione dall'Amministratore Condominiale, cui si rimanda integralmente (All. 8).

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 06/11/2024 con il Custode Giudiziario Avv. Barbara Delfini, alla presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, per conto della proprietaria esecutata, che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare, è stato possibile rilevare che il bene pignorato è occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXX, che secondo quanto di-

chiarato (vedasi verbale del Custode Giudiziario), svolge dal 2024 attività ricreativa e sportiva in qualità di associata alla XXXXXXXXXXXXXXXX, con presunto contratto di comodato d'uso, tuttavia non reso disponibile.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vimodrone (MI), i legali rappresentanti della debitrice esecutata, XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, tra loro coniugati con matrimonio contratto a Milano il XXXXXXXX, risultano iscritti a XXXXXXXX (MI) in Via XXXXXXXX n. XXXX, con la seguente famiglia anagrafica: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (**All. 5**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione/comodato d'uso, attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate, aventi l'esecutato quale dante causa per l'immobile oggetto della procedura (**All. 7**).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Alberto Villa di Milano.

4.1. Attuali proprietari

- XXXXXXXXXXXX con sede a Milano in Via San Giovanni De La Salle n. 4 (MI), Codice Fiscale XXXXXXXXXXX, (dal 26/09/2016 ad oggi) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione stipulato il 26/09/2016 a firma del Notaio XXXXXXXX di Milano (MI) ai nn. 207818/31454 di repertorio, trascritto il 28/09/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 42144/62562.

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano in Via San Giovanni De La Salle n. 4 (MI), Codice Fiscale XXXXXXXXXXX, (dal 20/02/1987 - ante ventennio - al 26/09/2016) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita stipulato il 20/02/1987 a firma del Notaio XXXXXXXXXXX di Milano (MI) ai nn. 73405 di repertorio, 5363 di raccolta, registrato il 03/03/1987 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 04379 serie 1/A, trascritto il 25/02/1987 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 12400/9149.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Alberto Villa di Milano alla data del 03/09/2024, e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 01/11/2024 (**All. 4**) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abi-**

tazione del coniuge superstite

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 12/07/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano, repertorio n. 15427, trascritto il 02/09/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 58713/43956, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.

Si segnala che il capitale pignorato ammonta complessivamente ad € 15.572,83 oltre interessi e spese.

- **Pignoramento** del 09/10/2023, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano, repertorio n. 25672/2023, trascritto il 08/11/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 77703/58328, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX

Si segnala che per tale pignoramento è presente in atti determina del 03/06/2024 del GE Idamaria Chieffo come in atti (RGN 1017/2013) nella quale viene dichiarata l'inefficacia del pignoramento e viene ordinata la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXXXXXX di Rag. XXXXXXXXXXX con sede in Milano, Via XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 32,257/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.895,76

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 8.224,89

Spese condominiali non pagate pregresse: € 31.540,17

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 705,10 (ripristino soletta e muri come prescritto dal CIS, verniciatura androne e sostituzione cancello carraio).

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie, fermo restando

la presenza del Certificato di Idoneità Statica del fabbricato del 10/11/2022 avente validità 10 anni **(All. 8)**.

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

Si precisa che all'unità immobiliare compete quota proporzionale nelle parti comuni della casa ed è soggetto alle relative accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, servitù e disposizioni particolari come indicato nell'atto di provenienza, cui si rimanda integralmente **(All. 3)**.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '40/'50 del secolo scorso, con successive modifiche come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano, di cui in seguito **(All. 6)**.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019, approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019 e successivo variante al Piano delle regole con delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023.

Il fabbricato, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricade nel TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a), in Tessuti di Rinnovamento Urbano (Art. 23) e in Ambito di Rinnovamento Urbano (ARU) di cui all'art. 22 e 23 delle Norme di Attuazione (NdA) del PdR (Tav. R03).

Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto (Art. 22.1); l'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi (Art. 22.2).

Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03 - Indicazioni morfologiche del Piano delle Regole.

a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL) (Art. 23.2.a)

b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (art. 23.2.b).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici

Superficie coperta (SCOP) (Art. 23.5):

a) SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore.

b. SCOP \leq 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

- Classe geologica: Classe II - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44 NdA PdR)
 - Giudizio di sensibilità paesistica: 2 - classe di sensibilità bassa (All. 1 del DdP) (Tav. Rall.01).
- L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 397870 del 20/11/1986

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXX in data 20/11/1986 con protocollo PG n. 397870.400/86 e protocollo EP Ufficio Condonò n. 40145 del 06/04/1987; ad oggi non risulta essere stata rilasciata la concessione a sanatoria, da definire.

Si precisa che la richiesta di condono in oggetto ha interessato più unità facenti parte del fabbricato e quella riferita al bene oggetto di pignoramento è individuata al n. di progressivo 0223572208/4.

Le opere della domanda di condono complessivamente hanno riguardato "aumento di s.p.p. per la formazione di deposito in luogo di locale cabina elettrica, opere di manutenzione straordinaria ai piani terra, primo, secondo e terzo e cambio di destinazione d'uso da commerciale a industriale al piano terra". Nello specifico i lavori interessati dall'unità in oggetto (porzione A) sono stati la "realizzazione di muri divisori con blocchi in leka, la costruzione di tramezzature e la costruzione di servizi igienici ad uso laboratorio".

L'opera, secondo tale domanda di condono, accatastata in categoria C/3, è stata ultimata nel 1982 e risultava agibile alla data del 01/10/1983.

Si fa presente che in relazione a tale domanda di condono il Comune di Milano con comunicazione del 31/05/1991 (Atti 397870/14145/86) ha richiesto alla XXXXXXXXXXXXXXXX documentazione integrativa, da ricevere entro 60 giorni da tale data, pena provvedimento di reiezione della domanda di concessione in sanatoria.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale difformità riguarda l'assenza di alcuni tramezzi nello spazio laboratorio, oltre che delle pareti mobili, la differente apertura dei vani porta in taluni ambienti e il differente posizionamento della scala di salita/uscita verso il cortile.

Ciò detto, si rileva che la difformità può essere regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria al SUE del Comune di Milano e successivo eventuale rilascio della concessione, se assentita, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 2.000,00 esclusi oneri, se dovuti, e diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 14/11/2016; la difformità riguarda l'assenza di alcuni tramezzi all'interno dello spazio laboratorio, oltre che delle pareti mobili, la differente apertura dei vani porta in taluni ambienti e la presenza di scala interna, anziché esterna, di salita/uscita verso il cortile interno.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con deposito di nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2; in caso di ripristino dei luoghi non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, laddove presenti, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), tenuto conto delle effettive quote di proprietà, come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	290,0	100%	290,0
		290,0		290,0
		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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.300,00

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 900,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.300,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2024

Città - Settore NORD

Zona: 20 Padova - Palmanova

Tipologia: Laboratori

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 700,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.500,00

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.450,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2024 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/09/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114236611/> (Studio XXXXXXXX)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Treviglio

Superfici principali e secondarie: 282 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 345.000,00 pari a €/mq 1.223,92

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 310.500,00 pari a €/mq 1.101,06

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 30/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115543261/> (XXXXXXXXXXXXXX)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Ponte Nuovo

Superfici principali e secondarie: 230 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 338.000,00 pari a €/mq 1.469,56

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 304.200,00 pari a €/mq 1.322,60

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/06/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112146875/> (XXXXXXXXXXXXXX)

Descrizione: Laboratorio

Indirizzo: Via Stefanardo da Vimercate

Superfici principali e secondarie: 160 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 270.000,00 pari a €/mq 1.687,50

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 243.000,00 pari a €/mq 1.518,75

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, tenuto conto dello stato conservativo dell'unità Immobiliare, considerati i coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.200,00** per la tipologia laboratorio. Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	290,0	€ 1.200,00	€ 348.000,00
				€ 348.000,00

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 001	€ 348.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.400,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 8.224,89
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 319.875,11
arrotondato	€ 320.000,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u>	€ 239.906,33
arrotondato	€ 240.000,00

*Il prezzo a base d'asta nello stato occupato corrisponde ad una diminuzione forfettaria del 25%

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale del laboratorio, tenuto conto che non appare essere stata rilasciata la concessione a sanatoria, sulla base di quanto visionato e della documentazione messa a disposizione dalle PA.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. al creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo PEC nonché e-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 09)**.

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.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 13/12/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella