



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

989/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:
AVV. PAOLO VENDITTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCHY. RICCARDO INNOCENTE

CF:NNCR57H23F205Q
con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15
telefono: 026460877
email: innocente.arch@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 989/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a LIMBIATE, Via privata Varese n. 12, della superficie commerciale di **567,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

Capannone industriale dotato di strutture portanti interamente in cemento armato prefabbricato, con l'involucro esterno delimitato da pannelli anch'essi in c.a. prefabbricato e copertura costituita da capriate a sostegno dei tegoli a PI-greco (completata da lucernari per l'illuminazione naturale zenitale). All'interno si sviluppa in un unico spazio aperto parzialmente soppalcato. Anche la porzione soppalcata risulta essere aperta, senza alcuna partizione muraria (con il lato prospettante nel vuoto protetto da un parapetto in muratura e corrimano metallico) e collegata al piano terreno tramite una scala metallica, affiancata al gruppo dei servizi igienici (ad uso esclusivo del capannone in oggetto). Questi ultimi (due bagni - di cui uno utilizzabile anche da persone disabili su carrozzina - ed un antibagno) risultano essere l'unica porzione confinata e suddivisa con pareti.

L'impiantistica si presenta a norma, in quanto accompagnata dalle necessarie Dichiarazioni di Conformità. Nonostante un inutilizzo che si protrae fin dalla sua edificazione, lo stato di conservazione generale è buono, non presentando particolari episodi di degrado degni di nota. Tuttavia, si ritiene opportuno evidenziare che la carenza manutentiva ordinaria nei due cortili esterni pertinenziali ha determinato la crescita incontrollata di erbe infestanti che, a lungo andare - se non bonificate - potrebbero essere fonte di danneggiamenti e deterioramenti della pavimentazione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (con porzione soppalcata).

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 202, sub. 2 (catasto fabbricati), scheda MI0363438, categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.910,00 Euro, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2013 protocollo n. MI0230849 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36397.1/2013);
- coerenze: a Nord proprietà di terzi; ad Est proprietà di terzi di cui al mappale 202, subb. 3 e 4 e mappale 205 stessa proprietà; a Sud proprietà di terzi di cui al mappale 52; ad Ovest mappale 206 stessa proprietà.

All'immobile sopra identificato sono graffiati i mappali 205 e 206 del medesimo foglio 22.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, al cui interno è ricavata una porzione soppalcata.

Immobile costruito nel 2012.

A.1 area scoperta pertinenziale (cortile pavimentato). Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 205, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 0,45, indirizzo catastale: Via privata Varese 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo, per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n. 352201.1/2012);
- coerenze: a Nord mappale 204 proprietà di terzi; ad Est porzione di cortile comune di cui al mappale 202; a Sud mappale 52 proprietà di terzi; ad Ovest sub. 2 del mappale 202 stessa proprietà.

La particella in oggetto è graffiata al sub. 2 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

A.2 area scoperta pertinenziale (cortile pavimentato). Identificazione catastale:



- foglio 22, particella 206, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 1,44, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo, per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n. 352201.1/2012);
- coerenze: a Nord mappale 207 proprietà di terzi; ad Est stessa proprietà di cui al mappale 202, sub. 2; a Sud mappale 52 proprietà di terzi; ad Ovest mappale 49 proprietà di terzi.

La particella in oggetto è graffata al sub. 2 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	567,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 453.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 430.000,00
Data della valutazione:	23/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo effettuato in data 25/10/2018 congiuntamente al Custode Giudiziario (Avv. Paolo Venditti) ha consentito di verificare che l'unità pignorata risulta inutilizzata fin dal momento della sua edificazione.

Inoltre, relativamente all'unità in esame, su richiesta del sottoscritto l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'attuale assenza di contratti di locazione validi verso terzi (documento "G" degli **Allegati Comuni**).

Si rimanda alla relazione dell'Avv. Venditti per ulteriori e più dettagliate informazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Previamente, si ritiene doveroso evidenziare le seguenti servitù, riportate nell'atto di compravendita (documento "D" degli **Allegati Comuni**) trascritto il 25/10/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 160012/84291:

- a favore dell'area in cui sorge la porzione di immobile di cui al presente Lotto 1, servitù di passo pedonale e carraio (al fine di consentire l'accesso dalla Via Varese), nonché di posa e mantenimento di cavi e tubature interrate per impianti tecnologici (energia elettrica, gas metano, acqua potabile, telefono, fognatura) su parte dei mappali 52 e 186 del foglio 22, individuata in tinta gialla nel tipo planimetrico accluso nel sopraccitato atto di compravendita (la servitù de quo è disposta anche nella "*Convenzione per edificazione a confine e costituzione di servitù*" di cui al documento "E" degli **Allegati Comuni**, trascritta il 11/08/2009 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 105207/63457 e 105208/63458, che risulta accluso alla pratica edilizia n. 128/09 e da cui è stato tratto in stralcio);
- a favore dell'ENEL e gravante sull'originario mappale 52 del foglio 22, servitù di elettrodotto costituita con atto autenticato dal Notaio Giovanni Erba di Lissone in data 06/10/1982 rep. n. 1771, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28/10/1982 ai nn. 57648/45722;



- a favore dell'ENEL e gravante sull'originario mappale 52 del foglio 22, servitù di elettrodotto costituita con atto autenticato dal Notaio Gabriele Secondo Cassina di Meda in data 19/09/2000 rep. n. 88996, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/10/2000 ai nn. 91789/62037.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria cancellata, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, stipulata il 06/07/1995 a firma del Notaio Franco Zito di Gavirate ai nn. 37895/9062 di repertorio, iscritta il 07/07/1995 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 11229/, a favore di MEDIOCREDITO LOMBARDO S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: Lire 4.000.000.000.

Importo capitale: Lire 2.000.000.000.

In ordine alla presente formalità è stato prestato il relativo assenso alla cancellazione totale con atto del Notaio Valentina Sassoli di Desio in data 10/10/2007, rep. n. 7901/5187, non annotato a margine dell'ipoteca stessa.

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 28/09/2010 a firma del Notaio Valentina Sassoli di Desio ai nn. 10658/7497 di repertorio, iscritta il 04/10/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 28570/, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca successivamente ridotta ad €1.280.000,00 e frazionata in quote con atto del medesimo Notaio Valentina Sassoli di Desio in data 09/07/2012, rep. n. 12122/8722, annotato a margine della succitata ipoteca all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 02/08/2012 ai nn. 81045/11847 ed in data 02/08/2012 ai nn. 81046/11848.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 28/04/2015 a firma del Tribunale di Milano al n. 19650 di repertorio, trascritto il 28/05/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 50248/33377, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO *** , gravante sull'intera quota di proprietà del bene in esame.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00
Millesimi condominiali: l'immobile non è parte di un condominio.	
Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: a favore dell'unità pignorata è presente una servitù di passo pedonale e carraio.	
Ulteriori avvertenze: l'unità pignorata risulta inutilizzata fin dalla sua edificazione, pertanto non è possibile quantificare alcuna spesa attinente ad una sua gestione ordinaria.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Varedo, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2007), con atto stipulato il 10/10/2007 a firma del Notaio Valentina Sassoli di Desio ai nn. 7905/5189 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 160012/84291.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Limbiate (MI), per la quota di 1/1, in forza di titoli anteriori al ventennio (fino al 24/10/1973).

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Limbiate, per la quota di 1/1, in forza di trasformazione societaria (dal 24/10/1973 e fino al 01/12/1988), con atto stipulato il 24/10/1973 a firma del Notaio Ezechiele Zanzi di Busto Arsizio ai nn. 103422/22151 di repertorio, registrato il 09/11/1973 a Busto Arsizio ai nn. 2802 vol. 154, trascritto il 22/11/1973 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 53707/45520. Trasformazione da società di persone a società per azioni.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Milano, per la quota di 1/1, in forza di trasferimento di sede sociale (dal 01/12/1988 e fino al 26/11/2001), con atto stipulato il 01/12/1988 a firma del Notaio Antonio Tremolada di Milano ai nn. 37051/3530 di repertorio, registrato il 19/12/1988 a Milano ai nn. 25086 Serie 1/A, trascritto il 13/12/1990 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 96009/68427.

Trasferimento della sede sociale da Limbiate a Milano.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Milano, per la quota di 1/1, in forza di modifica della denominazione societaria (dal 26/11/2001 e fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 26/11/2001 a firma del Notaio Franco Zito di Gavirate ai nn. 50275/15380 di repertorio, registrato il 28/11/2001 a Gavirate, trascritto il 09/02/2002 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16124/9752.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.



Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Varese, per la quota di 1/1, in forza di Trasferimento della sede sociale (dal 24/06/2004 e fino al 10/10/2007), con atto stipulato il 24/06/2004 a firma del Notaio Franco Zito di Gavirate ai nn. 54291/17685 di repertorio, registrato il 25/06/2004 a Gavirate ai nn. 1115 Serie 1.

Trasferimento della sede sociale da Milano a Varese.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette quanto segue:

- copia in stralcio della Pratica Edilizia n. 128/09 è acclusa alla presente come documento "F.1" degli **Allegati Comuni**;
- copia in stralcio della Pratica Edilizia n. 267/11 è acclusa alla presente come documento "F.2" degli **Allegati Comuni**;
- copia in stralcio della Pratica Edilizia n. 124/12 è acclusa alla presente come documento "F.3" degli **Allegati Comuni**;
- copia in stralcio dell'Agibilità e delle Dichiarazioni di Conformità impiantistica è acclusa alla presente come documento "F.4" degli **Allegati Comuni**.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. **128/09**, intestata alla Società *** DATO OSCURATO ***, per lavori di demolizione di edifici esistenti e realizzazione di nuovi edifici industriali, presentata il 07/05/2009 con il n. 14840 di protocollo.

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. **267/11**, intestata alla Società *** DATO OSCURATO ***, per lavori di variante in corso d'opera alla precedente D.I.A., relativa a modifiche interne ed esterne, presentata il 05/08/2011.

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. **124/12**, intestata alla Società *** DATO OSCURATO ***, per lavori di variante in corso d'opera alle precedenti D.I.A., relativa a modifiche interne ed esterne, presentata il 27/04/2012. **Agibilità** del 05/02/2013 con il n. 3840 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 62 del 10/10/2014 e successiva variante del Dicembre 2016.

L'immobile ricade in zona CP.2 - Ambiti prevalentemente produttivi ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIMBIATE VIA PRIVATA VARESE 12

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale a LIMBIATE, Via privata Varese n. 12, della superficie commerciale di **567,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

Capannone industriale dotato di strutture portanti interamente in cemento armato prefabbricato, con l'involucro esterno delimitato da pannelli anch'essi in c.a. prefabbricato e copertura costituita da capriate a sostegno dei tegoli a PI-greco (completata da lucernari per l'illuminazione naturale zenitale). All'interno si sviluppa in un unico spazio aperto parzialmente soppalcato. Anche la porzione soppalcata risulta essere aperta, senza alcuna partizione muraria (con il lato prospettante nel vuoto protetto da un parapetto in muratura e corrimano metallico) e collegata al piano terreno tramite una scala metallica, affiancata al gruppo dei servizi igienici (ad uso esclusivo del capannone in oggetto). Questi ultimi (due bagni - di cui uno utilizzabile anche da persone disabili su carrozzina - ed un antibagno) risultano essere l'unica porzione confinata e suddivisa con pareti.

L'impiantistica si presenta a norma, in quanto accompagnata dalle necessarie Dichiarazioni di Conformità. Nonostante un inutilizzo che si protrae fin dalla sua edificazione, lo stato di conservazione generale è buono, non presentando particolari episodi di degrado degni di nota. Tuttavia, si ritiene opportuno evidenziare che la carenza manutentiva ordinaria nei due cortili esterni pertinenziali ha determinato la crescita incontrollata di erbe infestanti che, a lungo andare - se non bonificate - potrebbero essere fonte di danneggiamenti e deterioramenti della pavimentazione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (con porzione soppalcata).

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 202, sub. 2 (catasto fabbricati), scheda MI0363438, categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.910,00 Euro, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2013 protocollo n. MI0230849 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36397.1/2013);
- coerenze: a Nord proprietà di terzi; ad Est proprietà di terzi di cui al mappale 202, subb. 3 e 4 e mappale 205 stessa proprietà; a Sud proprietà di terzi di cui al mappale 52; ad Ovest mappale 206 stessa proprietà.

All'immobile sopra identificato sono graffiati i mappali 205 e 206 del medesimo foglio 22.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, al cui interno è ricavata una porzione soppalcata.

Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe sono residenziali ed industriali. I più importanti centri limitrofi sono Bovisio Masciago, Varedo, Palazzolo Milanese. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare.

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media	
ferrovia	al di sotto della media	
tangenziale	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che, per quanto attiene alla Classe Energetica, il capannone in oggetto non necessita di Certificazione Energetica, poiché privo dell'impianto termico.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente, realizzato in metallo con apertura manuale. L'unità pignorata è fornita di due cancelli separati, che forniscono accesso alle due aree cortilizie pertinenziali. Il cancello a servizio del mappale 206 è sia carraio che pedonale (poiché dotato di anta autonoma apposita), quello a servizio del mappale 205 è solo carraio. Tutti predisposti per il comando elettrico d'apertura, quelli carrai anche da remoto. I cancelli carrai sono sprovvisti del motore per l'apertura/chiusura automatica.

buono

infissi esterni: ante a battente e vasistas (finestre), realizzati in alluminio. Infissi dotati di vetrocamera. Gli infissi con apertura a vasistas sono ubicati al piano terreno, quelli ad anta battente sono a servizio dell'area soppalcata. In sommità alla copertura sono presenti lucernari per l'illuminazione naturale zenitale.

buono

infissi esterni: anta singola a battente e due ante a libro (portoni), realizzati in alluminio con struttura isolata. N° 2 portoni della dimensione di m. 4,50x4,40, a servizio delle due aree cortilizie pertinenziali. Apertura manuale con predisposizione del comando elettrico.

buono



infissi esterni: anta singola a battente (portoncini d'ingresso), realizzati in alluminio con struttura isolata. N° 2 porte, con apertura verso l'esterno sulle aree cortilizie pertinenziali, dotate di maniglione antipanico.

buono 

infissi interni: anta singola a battente, realizzati in legno tamburato. Infissi a servizio di antibagno e bagni.

buono 

pareti esterne: costruite in pannelli in cemento armato prefabbricato con coibentazione non presente, il rivestimento è realizzato in graniglia di marmo all'esterno, cemento faccia vista all'interno. La porzione di parete esterna corrispondente ai servizi igienici è coibentata al suo interno.

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti. Trattasi della pavimentazione dei due cortili pertinenziali di cui ai mappali 205 e 206. Si rileva che, allo stato attuale, gran parte di esse risulta invasa da erbacce infestanti. E' ovvio che, se non venisse previsto quanto prima un adeguato intervento manutentivo, ciò potrebbe determinare, alla lunga, il degrado dei manufatti.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Le superfici in battuto di cemento sono quelle del capannone al piano terreno e dell'area soppalcata. Si precisa che l'area destinata ai servizi igienici (antibagno e due bagni) risulta pavimentata con piastrelle di materiale ceramico, anch'essa in buone condizioni di conservazione.

buono 

rivestimento interno: posto in bagni ed antibagno, realizzato in piastrelle di materiale ceramico

buono 

scale: interna, in ferro verniciato

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: a contatti perimetrali. La proprietà ha affermato che l'impianto è presente solo a livello di predisposizione.



antincendio: ad anello esterno; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona; conformità: conforme. L'anello è completo della predisposizione del contatore. L'interno è dotato di manichette. Come riportato nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni**, non è stato predisposto il Nulla Osta Prevenzione Incendi perché la destinazione d'uso del capannone è magazzino. E' presente la Dichiarazione di Conformità.

nella media 

ascensore: impianto non presente



carroponte: impianto non presente



citofonico: audio; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "F.4" degli **Allegati Comuni**).

nella media 



condizionamento: impianto non presente



elettrico: sottotraccia ed a vista, con canaline esterne, la tensione è di 220V-380V conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "F.4" degli **Allegati Comuni**).

buono

fognatura: separata, con recapito in collettore o rete comunale; conformità: conforme. Il rilascio dell'Agibilità da parte dell'Autorità comunale (documento "F.4" degli **Allegati Comuni**) implica la conformità dell'impianto.

buono

gas: presente come punto di riconsegna, con alimentazione a metano; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "F.4" degli **Allegati Comuni**). Risulta predisposta la linea d'adduzione esterna all'immobile in oggetto, con relativo PDR (punto di riconsegna), per l'eventuale futura installazione di un impianto di riscaldamento.

nella media

idrico: sottotraccia; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "F.4" degli **Allegati Comuni**).

buono

montacarichi: impianto non presente



telefonico: impianto presente solo come predisposizione



termico: impianto non presente



Delle Strutture:

copertura: capriate a sostegno di tegoli a Pi-greco, costruita in cemento armato precompresso. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

buono

fondazioni: plinti a bicchiere ancorati su sottostanti fondazioni in cemento armato realizzate in opera, costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale non visionabile ad occhio nudo, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto sulla base della recente realizzazione del manufatto. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

buono

solai: soppalco con struttura (tegoli) in cemento armato precompresso. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4"

buono



degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

strutture verticali: costruite in cemento armato precompresso. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

buono 

travi: costruite in cemento armato precompresso. Riferite alle capriate di sostegno alla copertura. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

buono 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 44 comma a), b) – Capannone (compresa l'area soppalcata)	Mq. 548,11	100%	Mq. 548,11
Art. 44 comma c) – Area scoperta di pertinenza	Mq. 188,90	10%	Mq. 18,89
Totale			Mq. 567,00

ACCESSORI:

Area scoperta pertinenziale (cortile pavimentato).

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 205, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 0,45, indirizzo catastale: Via privata Varese 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo, per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n. 352201.1/2012);
- coerenze: a Nord mappale 204 proprietà di terzi; ad Est porzione di cortile comune di cui al mappale 202; a Sud mappale 52 proprietà di terzi; ad Ovest sub. 2 del mappale 202 stessa proprietà.

La particella in oggetto è graffata al sub. 2 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

Area scoperta pertinenziale (cortile pavimentato).

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 206, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 1,44, indirizzo catastale:



Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo, per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n. 352201.1/2012);

- coerenze: a Nord mappale 207 proprietà di terzi; ad Est stessa proprietà di cui al mappale 202, sub. 2; a Sud mappale 52 proprietà di terzi; ad Ovest mappale 49 proprietà di terzi.

La particella in oggetto è graffata al sub. 2 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi

Destinazione d'uso: produttiva.

Zona: Limbiate (MB) - Periferia.

Tipologia: capannoni nuovi.

Periodo: 1 – 2018.

Valore di mercato minimo (€/mq): €800,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €900,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 1 – 2018.

Zona: Limbiate - Periferica.

Tipologia: capannoni industriali/capannoni tipici.

Valore di mercato minimo (€/mq): €600,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €700,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: produttiva.

Stato conservativo: normale (non ne sono previsti altri).

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo e della sua localizzazione, vengono considerati i valori massimi previsti da:

Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi = €900,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = €700,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = $\frac{€(900,00 + 700,00)}{2} = \mathbf{€800,00 \text{ al mq.}}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 567,00	x	€800,00	=	€453.600,00
Valore superficie accessori già compreso nella voce precedente				=	€0,00
Valore totale					€453.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€453.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 453.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della *Commissione Provinciale degli Usi di Milano* per immobili urbani, edita dalla *Camera di Commercio di Milano*, nel quale essa viene così determinata in relazione agli *USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI*, estratti da *"IMMOBILI URBANI" anno 2013* (sito www.milomb.camcom.it):

1. Art. 43) - Unità di misura: nella compravendita dei capannoni, l'unità di misura adottata è il metro quadro;
2. Art. 44 comma a) - la misurazione in mq. della superficie di un capannone è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;
3. Art. 44 comma b) - se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con un ente comune, viene calcolato solo al 50%;
4. Art. 44 comma c) - la superficie in mq. dell'area scoperta di pertinenza, è aggiunta a quella del capannone nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Limbiate - Agenzia delle Entrate - Listino 1° semestre 2018;
- Osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi Listino 1° semestre 2018.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	Mq. 567,00	====	€453.600,00	€453.600,00
				€453.600,00	€453.600,00



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€453.600,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€22.680,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€0,00
Riduzione per arrotondamento:	€920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€430.000,00

ALLEGATI RIFERITI AL SOLO LOTTO 1

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratto mappa, scheda, visure storiche);
- rilievo dello stato di fatto (planimetria quotata) e calcolo della superficie commerciale.

ALLEGATI COMUNI CON IL LOTTO 2

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- C. documentazione ipotecaria.
- D. titolo di provenienza.
- E. Convenzione per edificazione a confine e costituzione di servitù (tratta in stralcio dalla Pratica Edilizia n. 128/09).
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 Pratica Edilizia n. 128/09;
 - F.2 Pratica Edilizia n. 267/11;
 - F.3 Pratica Edilizia n. 124/12;
 - F.4 Agibilità e Dichiarazioni di Conformità impiantistica.
- G. informazione dell'Agenzia delle Entrate riferita allo stato occupativo delle unità pignorate afferenti al Lotto 1 ed al Lotto 2.



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 989/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a LIMBIATE, Via privata Varese n. 12, della superficie commerciale di **614,91** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

Capannone industriale dotato di strutture portanti interamente in cemento armato prefabbricato, con l'involucro esterno delimitato da pannelli anch'essi in c.a. prefabbricato e copertura costituita da capriate a sostegno dei tegoli a PI-greco (completata da lucernari per l'illuminazione naturale zenitale). All'interno si sviluppa in un unico spazio aperto parzialmente soppalcato. Anche la porzione soppalcata risulta essere aperta, senza alcuna partizione muraria (con il lato prospiciente nel vuoto protetto da un parapetto in muratura e corrimano metallico) e collegata al piano terreno tramite una scala metallica, affiancata al gruppo dei servizi igienici (ad uso esclusivo del capannone in oggetto). Questi ultimi (due bagni - di cui uno utilizzabile anche da persone disabili su carrozzina - ed un antibagno) risultano essere l'unica porzione confinata e suddivisa con pareti.

L'impiantistica si presenta a norma, in quanto accompagnata dalle necessarie Dichiarazioni di Conformità. Nonostante un inutilizzo che si protrae fin dalla sua edificazione, lo stato di conservazione generale è buono, non presentando particolari episodi di degrado degni di nota. Tuttavia, si ritiene opportuno evidenziare che la carenza manutentiva ordinaria nei due cortili esterni pertinenziali ha determinato la crescita incontrollata di erbe infestanti che, a lungo andare - se non bonificate - potrebbero essere fonte di danneggiamenti e deterioramenti della pavimentazione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (con porzione soppalcata).

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 202, sub. 5 (catasto fabbricati), scheda MI0363438 del 14/05/2012, categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.194,00 Euro, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2013 protocollo n. MI0230849 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36397.1/2013);
- coerenze: a Nord cortile esclusivo di cui al mappale 209, stessa proprietà; ad Est proprietà di terzi di cui al mappale 52; a Sud cortile esclusivo di cui al mappale 203, stessa proprietà; ad Ovest proprietà di terzi di cui al mappale 202, subb. 3 e 4.

All'immobile sopra identificato sono graffiati i mappali 203 e 209 del medesimo foglio 22 (cortili esclusivi).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, al cui interno è ricavata una porzione soppalcata.

Immobile costruito nel 2012.

A.1 area scoperta pertinenziale (cortile pavimentato). Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 203, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 1,43, indirizzo catastale: Via privata Varese 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n.352201.1/2012);
- coerenze: a Nord unità immobiliare di cui al mappale 202, sub. 5, stessa proprietà; ad Est e Sud proprietà di terzi di cui al mappale 52; ad Ovest cortile comune di cui al mappale 202.

La particella in oggetto è graffiata al sub. 5 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

A.2 area scoperta pertinenziale (cortile pavimentato). Identificazione catastale:



- foglio 22, particella 209, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 0,82, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n. 352201.1/2012);
- coerenze: a Nord proprietà di terzi in territorio del Comune di Bovisio Masciago; ad Est proprietà di terzi di cui al mappale 52; a Sud unità immobiliare di cui al mappale 202, sub. 5, stessa proprietà; ad Ovest proprietà di terzi di cui al mappale 208.

La particella in oggetto è graffata al sub. 5 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	614,91 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 491.928,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 465.000,00
Data della valutazione:	23/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo effettuato in data 25/10/2018 congiuntamente al Custode Giudiziario (Avv. Paolo Venditti) ha consentito di verificare che l'unità pignorata risulta inutilizzata fin dal momento della sua edificazione.

Inoltre, relativamente all'unità in esame, su richiesta del sottoscritto l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'attuale assenza di contratti di locazione validi verso terzi (documento "G" degli **Allegati Comuni**).

Si rimanda alla relazione dell'Avv. Venditti per ulteriori e più dettagliate informazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Previamente, si ritiene doveroso evidenziare le seguenti servitù, riportate nell'atto di compravendita (documento "D" degli **Allegati Comuni**):

- a favore dell'area in cui sorge la porzione di immobile di cui al presente Lotto 1, servitù di passo pedonale e carroia (al fine di consentire l'accesso dalla Via Varese), nonché di posa e mantenimento di cavi e tubature interrati per impianti tecnologici (energia elettrica, gas metano, acqua potabile, telefono, fognatura) su parte dei mappali 52 e 186 del foglio 22, individuata in tinta gialla nel tipo planimetrico accluso nel sopraccitato atto di compravendita (la servitù de quo è disposta anche nella "*Convenzione per edificazione a confine e costituzione di servitù*" di cui al documento "E" degli **Allegati Comuni**, trascritta il 11/08/2009 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 105207/63457 e 105208/63458, che risulta accluso alla pratica edilizia n. 128/09 e da cui è stato tratto in stralcio);
- a favore dell'ENEL e gravante sull'originario mappale 52 del foglio 22, servitù di elettrodotto costituita con atto autenticato dal Notaio Giovanni Erba di Lissone in data 06/10/1982 rep. n. 1771, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28/10/1982 ai nn. 57648/45722;



- a favore dell'ENEL e gravante sull'originario mappale 52 del foglio 22, servitù di elettrodotto costituita con atto autentificato dal Notaio Gabriele Secondo Cassina di Meda in data 19/09/2000 rep. n. 88996, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/10/2000 ai nn. 91789/62037.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria cancellata, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, stipulata il 06/07/1995 a firma del Notaio Franco Zito di Gavirate ai nn. 37895/9062 di repertorio, iscritta il 07/07/1995 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 11229/, a favore di MEDIOCREDITO LOMBARDO S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: Lire 4.000.000.000.

Importo capitale: Lire 2.000.000.000.

In ordine alla presente formalità è stato prestato il relativo assenso alla cancellazione totale con atto del Notaio Valentina Sassoli di Desio in data 10/10/2007, rep. n. 7901/5187, non annotato a margine dell'ipoteca stessa.

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 28/09/2010 a firma del Notaio Valentina Sassoli di Desio ai nn. 10658/7497 di repertorio, iscritta il 04/10/2010 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 28570/, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca successivamente ridotta ad €1.280.000,00 e frazionata in quote con atto del medesimo Notaio Valentina Sassoli di Desio in data 09/07/2012, rep. n. 12122/8722, annotato a margine della succitata ipoteca all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 02/08/2012 ai nn. 81045/11847 ed in data 02/08/2012 ai nn. 81046/11848.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 28/04/2015 a firma del Tribunale di Milano al n. 19650 di repertorio, trascritto il 28/05/2015 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 50248/33377, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro *** DATO OSCURATO *** , gravante sull'intera quota di proprietà del bene in esame.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

Millesimi condominiali: **l'immobile non è parte di un condominio.**

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:
a favore dell'unità pignorata è presente una servitù di passo pedonale e carroio.

Ulteriori avvertenze:

l'unità pignorata risulta inutilizzata fin dalla sua edificazione, pertanto non è possibile quantificare alcuna spesa attinente ad una sua gestione ordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Varedo, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2007), con atto stipulato il 10/10/2007 a firma del Notaio Valentina Sassoli di Desio ai nn. 7905/5189 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 160012/84291.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Limbiate (MI), per la quota di 1/1, in forza di titoli anteriori al ventennio (fino al 24/10/1973).

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Limbiate, per la quota di 1/1, in forza di trasformazione societaria (dal 24/10/1973 e fino al 01/12/1988), con atto stipulato il 24/10/1973 a firma del Notaio Ezechiele Zanzi di Busto Arsizio ai nn. 103422/22151 di repertorio, registrato il 09/11/1973 a Busto Arsizio ai nn. 2802 vol. 154, trascritto il 22/11/1973 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 53707/45520. Trasformazione da società di persone a società per azioni.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Milano, per la quota di 1/1, in forza di trasferimento di sede sociale (dal 01/12/1988 e fino al 26/11/2001), con atto stipulato il 01/12/1988 a firma del Notaio Antonio Tremolada di Milano ai nn. 37051/3530 di repertorio, registrato il 19/12/1988 a Milano ai nn. 25086 Serie 1/A, trascritto il 13/12/1990 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 96009/68427.

Trasferimento della sede sociale da Limbiate a Milano.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Milano, per la quota di 1/1, in forza di modifica della denominazione societaria (dal 26/11/2001 e fino al 24/06/2004), con atto stipulato il 26/11/2001 a firma del Notaio Franco Zito di Gavirate ai nn. 50275/15380 di repertorio, registrato il 28/11/2001 a Gavirate, trascritto il 09/02/2002 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16124/9752.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.



Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Varese, per la quota di 1/1, in forza di Trasferimento della sede sociale (dal 24/06/2004 e fino al 10/10/2007), con atto stipulato il 24/06/2004 a firma del Notaio Franco Zito di Gavirate ai nn. 54291/17685 di repertorio, registrato il 25/06/2004 a Gavirate ai nn. 1115 Serie I.

Trasferimento della sede sociale da Milano a Varese.

Trattasi di immobili in maggiore consistenza successivamente assentiti di demolizione e ricostruzione, di cui il lotto in oggetto è parte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette quanto segue:

- copia in stralcio della Pratica Edilizia n. 128/09 è acclusa alla presente come documento "F.1" degli **Allegati Comuni**;
- copia in stralcio della Pratica Edilizia n. 267/11 è acclusa alla presente come documento "F.2" degli **Allegati Comuni**;
- copia in stralcio della Pratica Edilizia n. 124/12 è acclusa alla presente come documento "F.3" degli **Allegati Comuni**;
- copia in stralcio dell'Agibilità e delle Dichiarazioni di Conformità impiantistica è acclusa alla presente come documento "F.4" degli **Allegati Comuni**.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. **128/09**, intestata alla Società *** DATO OSCURATO ***, per lavori di demolizione di edifici esistenti e realizzazione di nuovi edifici industriali, presentata il 07/05/2009 con il n. 14840 di protocollo.

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. **267/11**, intestata alla Società *** DATO OSCURATO ***, per lavori di variante in corso d'opera alla precedente D.I.A., relativa a modifiche interne ed esterne, presentata il 05/08/2011.

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. **124/12**, intestata alla Società *** DATO OSCURATO ***, per lavori di variante in corso d'opera alle precedenti D.I.A., relativa a modifiche interne ed esterne, presentata il 27/04/2012. **Agibilità** del 05/02/2013 con il n. 3840 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 62 del 10/10/2014 e successiva variante del Dicembre 2016.

L'immobile ricade in zona CP.2 - Ambiti prevalentemente produttivi ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIMBIATE VIA PRIVATA VARESE 12

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a LIMBIATE, Via privata Varese n. 12, della superficie commerciale di **614,91** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

Capannone industriale dotato di strutture portanti interamente in cemento armato prefabbricato, con l'involucro esterno delimitato da pannelli anch'essi in c.a. prefabbricato e copertura costituita da capriate a sostegno dei tegoli a PI-greco (completata da lucernari per l'illuminazione naturale zenitale). All'interno si sviluppa in un unico spazio aperto parzialmente soppalcato. Anche la porzione soppalcata risulta essere aperta, senza alcuna partizione muraria (con il lato prospettante nel vuoto protetto da un parapetto in muratura e corrimano metallico) e collegata al piano terreno tramite una scala metallica, affiancata al gruppo dei servizi igienici (ad uso esclusivo del capannone in oggetto). Questi ultimi (due bagni - di cui uno utilizzabile anche da persone disabili su carrozzina - ed un antibagno) risultano essere l'unica porzione confinata e suddivisa con pareti.

L'impiantistica si presenta a norma, in quanto accompagnata dalle necessarie Dichiarazioni di Conformità. Nonostante un inutilizzo che si protrae fin dalla sua edificazione, lo stato di conservazione generale è buono, non presentando particolari episodi di degrado degni di nota. Tuttavia, si ritiene opportuno evidenziare che la carenza manutentiva ordinaria nei due cortili esterni pertinenziali ha determinato la crescita incontrollata di erbe infestanti che, a lungo andare - se non bonificate - potrebbero essere fonte di danneggiamenti e deterioramenti della pavimentazione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (con porzione soppalcata).

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 202, sub. 5 (catasto fabbricati), scheda MI0363438 del 14/05/2012, categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.194,00 Euro, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2013 protocollo n. MI0230849 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36397.1/2013);
- coerenze: a Nord cortile esclusivo di cui al mappale 209, stessa proprietà; ad Est proprietà di terzi di cui al mappale 52; a Sud cortile esclusivo di cui al mappale 203, stessa proprietà; ad Ovest proprietà di terzi di cui al mappale 202, subb. 3 e 4.

All'immobile sopra identificato sono graffiati i mappali 203 e 209 del medesimo foglio 22 (cortili esclusivi).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, al cui interno è ricavata una porzione soppalcata.

Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe sono residenziali ed industriali. I più importanti centri limitrofi sono Bovisio Masciago, Varedo, Palazzolo Milanese. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nessuna attrazione storico paesaggistica in particolare.

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media	
ferrovia	al di sotto della media	
tangenziale	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che, per quanto attiene alla Classe Energetica, il capannone in oggetto non necessita di Certificazione Energetica, poiché privo impianto di riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente, realizzato in metallo con apertura manuale. Per accedere all'unità pignorata è necessario superare due cancelli separati, il primo dei quali fornisce accesso ad un cortile in comune con i subb. 3 e 4, da cui, tramite il secondo (sia carraio che pedonale poiché dotato di anta autonoma apposita), si accede al mappale 203. Predisposto per il comando elettrico d'apertura, quello carraio anche da remoto. Quest'ultimo è sprovvisto del motore per l'apertura/chiusura automatica.

infissi esterni: ante a battente e vasistas (finestre), realizzati in alluminio. Infissi dotati di vetrocamera. Gli infissi con apertura a vasistas sono ubicati al piano terreno, quelli ad anta battente sono a servizio dell'area soppalcata. In sommità alla copertura sono presenti lucernari per l'illuminazione naturale zenitale.

infissi esterni: anta singola a battente e due ante a libro (portoni), realizzati in alluminio con struttura isolata. N° 2 portoni della dimensione di m. 4,50x4,40, a servizio delle due aree cortilizie pertinenziali. Apertura manuale con possibilità di predisposizione del comando elettrico.



infissi esterni: anta singola a battente (portoncini d'ingresso), realizzati in alluminio con struttura isolata. N° 2 porte, con apertura verso l'esterno sulle aree cortilizie pertinenziali, dotate di maniglione antipanico.

buono 

infissi interni: anta singola a battente, realizzati in legno tamburato. Infissi a servizio di antibagno e bagni.

buono 

pareti esterne: costruite in pannelli in cemento armato prefabbricato con coibentazione non presente; il rivestimento è realizzato in graniglia di marmo all'esterno, cemento faccia vista all'interno. La porzione di parete esterna corrispondente ai servizi igienici è coibentata al suo interno.

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti. Trattasi della pavimentazione dei due cortili pertinenziali di cui ai mappali 203 e 209. Si rileva che, allo stato attuale, gran parte di esse risulta invasa da erbacce infestanti. E' ovvio che, se non venisse previsto quanto prima un adeguato intervento manutentivo, ciò potrebbe determinare, alla lunga, il degrado dei manufatti.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Le superfici in battuto di cemento sono quelle del capannone al piano terreno e del l'area soppalcata. Si precisa che l'area destinata ai servizi igienici (antibagno e due bagni) risulta pavimentata con piastrelle di materiale ceramico in buone condizioni di conservazione.

buono 

rivestimento interno: posto in bagni e antibagno, realizzato in piastrelle di materiale ceramico

buono 

scale: interna, con rivestimento in ferro verniciato

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: a contatti perimetrali. La proprietà ha affermato che l'impianto è presente solo a livello di predisposizione.



antincendio: ad anello esterno; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è discreta, anche se parziale; conformità: conforme. L'anello esterno è completo di contatore. L'interno del capannone è dotato di due manichette. Come riportato nel documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni**, non è stato predisposto il Nulla Osta Prevenzione Incendi perché la destinazione d'uso del capannone è magazzino. E' presente la Dichiarazione di Conformità.

nella media 

ascensore: impianto non presente





carroponte: impianto non presente

citofonico: audio; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni**).

condizionamento: impianto non presente

elettrico: sottotraccia ed a vista, con canaline esterne; la tensione è di 220V-380V; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni**).

fognatura: separata, con recapito in collettore o rete comunale; conformità: conforme. Il rilascio dell'Agibilità da parte dell'Autorità comunale (documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni**) implica la conformità dell'impianto.

gas: presente come punto di riconsegna con alimentazione a metano; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni**). Risulta predisposta la linea d'adduzione esterna all'immobile in oggetto, con relativo PDR (punto di riconsegna), per l'eventuale futura installazione di un impianto termico.

idrico: sottotraccia; conformità: conforme. E' presente la Dichiarazione di Conformità (documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni**).

montacarichi: impianto non presente

telefonico: impianto presente solo come predisposizione

termico: impianto non presente

Delle Strutture:

copertura: capriate a sostegno di tegoli a Pi-greco; costruita in cemento armato precompresso. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

fondazioni: plinti a bicchiere ancorati su sottostanti fondazioni in cemento armato realizzate in opera, costruite in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale non visionabile ad occhio nudo, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto sulla base della recente realizzazione del manufatto. Nel documento "**F.4**" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

solai: soppalco con struttura (tegoli) in cemento



armato precompresso. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

strutture verticali: costruite in cemento armato precompresso. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

buono 

travi: costruite in cemento armato precompresso. Riferite alle capriate di sostegno alla copertura. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto e desunto dal semplice esame visivo. Nel documento "F.4" degli **Allegati Comuni** è ricompresa la relazione statica attinente alla Denuncia Opere Strutturali di cui alla Legge 1086/71.

buono 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 44 comma a), b) – Capannone (compresa l'area soppalcata)	Mq. 592,19	100%	Mq. 592,19
Art. 44 comma c) – Area scoperta di pertinenza	Mq. 227,20	10%	Mq. 22,72
Totale			Mq. 614,91

ACCESSORI:

Area scoperta pertinenziale, composta da cortile pavimentato.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 203, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 1,43, indirizzo catastale: Via privata Varese 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n.352201.1/2012);
- coerenze: a Nord unità immobiliare di cui al mappale 202, sub. 5, stessa proprietà; ad Est e Sud proprietà di terzi di cui al mappale 52; ad Ovest cortile comune di cui al mappale 202.

La particella in oggetto è graffata al sub. 5 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.



Area scoperta pertinenziale, composta da cortile pavimentato.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 209, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 0,82, indirizzo catastale: Via privata Varese n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** con sede in Varedo per la quota di 1/1, derivante da Tipo mappale da FRAZIONAMENTO del 10/05/2012, prot. n. MI0352201 presentato il 09/05/2012 (n.352201.1/2012);
- coerenze: a Nord proprietà di terzi in territorio del Comune di Bovisio Masciago; ad Est proprietà di terzi di cui al mappale 52; a Sud unità immobiliare di cui al mappale 202, sub. 5, stessa proprietà; ad Ovest proprietà di terzi di cui al mappale 208.

La particella in oggetto è graffata al sub. 5 del mappale 202 e ne rappresenta un cortile ad uso esclusivo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi

Destinazione d'uso: produttiva.

Zona: Limbiate (MB) - Periferia.

Tipologia: capannoni nuovi.

Periodo: 1 – 2018.

Valore di mercato minimo (€/mq): €800,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €900,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 1 – 2018.

Zona: Limbiate - Periferica.

Tipologia: capannoni industriali/capannoni tipici.

Valore di mercato minimo (€/mq): €600,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €700,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: produttiva.

Stato conservativo: normale (non ne sono previsti altri).

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo e della sua localizzazione, vengono considerati i valori massimi previsti da:

Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi = €900,00 al mq.

Agenzia delle Entrate = €700,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = $\frac{€(900,00 + 700,00)}{2} = \mathbf{€800,00 \text{ al mq.}}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	Mq. 614,91	x	€800,00	=	€491.928,00
Valore superficie accessori già compreso nella voce precedente				=	€0,00
Valore totale				=	€491.928,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€491.928,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 491.928,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlative), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della *Commissione Provinciale degli Usi di Milano* per immobili urbani, edita dalla *Camera di Commercio di Milano*, nel quale essa viene così determinata in relazione agli *USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI*, estratti da *"IMMOBILI URBANI" anno 2013* (sito www.milomb.camcom.it):

1. Art. 43) - Unità di misura: nella compravendita dei capannoni, l'unità di misura adottata è il metro quadro;
2. Art. 44 comma a) - la misurazione in mq. della superficie di un capannone è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;
3. Art. 44 comma b) - se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con un ente comune, viene calcolato solo al 50%;
4. Art. 44 comma c) - la superficie in mq. dell'area scoperta di pertinenza, è aggiunta a quella del capannone nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Limbiate - Agenzia delle Entrate - Listino 1° semestre 2018;
- Osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Milano Monzabrianza Lodi Listino 1° semestre 2018.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	Mq. 614,91	====	€491.928,00	€491.928,00
				€491.928,00	€491.928,00



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€491.928,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€24.596,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€0,00
Riduzione per arrotondamento:	€2.331,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€465.000,00

ALLEGATI RIFERITI AL SOLO LOTTO 2

- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratto mappa, scheda, visure storiche);
- rilievo dello stato di fatto (planimetria quotata) e calcolo della superficie commerciale.

ALLEGATI COMUNI CON IL LOTTO 1

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- C. documentazione ipotecaria.
- D. titolo di provenienza.
- E. Convenzione per edificazione a confine e costituzione di servitù (tratta in stralcio dalla Pratica Edilizia n. 128/09).
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 Pratica Edilizia n. 128/09;
 - F.2 Pratica Edilizia n. 267/11;
 - F.3 Pratica Edilizia n. 124/12;
 - F.4 Agibilità e Dichiarazioni di Conformità impiantistica.
- G. informazione dell'Agenzia delle Entrate riferita allo stato occupativo delle unità pignorate afferenti al Lotto 1 ed al Lotto 2.

data 23/01/2019

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

