TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1759/2006

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: terreno con edificato immobile "a rustico"

in Castano Primo (MI) corso Martiri Patrioti, 57

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Terreno edificabile sito in Castano Primo (MI) corso Martiri Patrioti, 57

identificato al Catasto Terreni al Foglio n° 9, mappale 1094 ettari 0.07.12.

Sul terreno è stato regolarmente realizzato un edificio nello stato di "rustico" costituito da n° 6 unità immobiliari oltre a relativi box/posti auto e ad enti comuni, ovvero:

1. n. 1 unità immobiliare ad uso commerciale oltre a 7 posti auto di pertinenza;
2. n. 5 unità immobiliari ad uso abitativo oltre a 4 box pertinenziali.

Le singole unità immobiliari dell'edificio non risultano accatastate.

Stato occupativo

Corpo A

Il terreno con relativo edificio non risultano occupati. L'edificio si trova in uno stato di "abbandono"

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Il terreno con relativo immobile "a rustico" sono di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl in Liquidazione

Prezzo al netto delle decurtazioni

Terreno e relativo edificio "a rustico" - da libero: € 294.000,00

Il terreno e il relativo edificio non sono occupati.

LOTTO UNICO 001

Terreno con relativo edificio "a rustico"

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Castano Primo (MI) terreno con relativo immobile a rustico siti in corso Martiri Patrioti, 57. L'edificio a rustico stile "corte lombarda" è composto da un unità immobiliare ad uso commerciale oltre a 7 posti auto di pertinenza e n° 5 unità immobiliari ad uso abitativo oltre a 4 box pertinenziali. Il tutto oltre a enti comuni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà del terreno e relativo dell'immobile rustico di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. in liquidazione (C.F. e P.I. 10368060157)

1.3. Il terreno su cui sorge l'edificio è accatastato al catasto Terreni del Comune di Castano Primo (MI) come segue:

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 9 part. 1094**

dati classamento: ara urbana

Indirizzo: corso Martiri, 57 piano T

Dati derivanti da: variazione del 04/01/2001 in atti dal 04/01/2001 (protocollo n. 4849) AREA URBANA MQ. 712

1.4. Coerenze del terreno in senso orario partendo da Nord

proprietà di terzi, mappale 449, mappale 658, mappale 656, mappale 657, via Martiri Patrioti, mappale 802, mappale 647, mappale 1098, mappale 916 e altra proprietà di terzi

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Castano Primo (MILANO)

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale/servizi

Tipologia prevalente: Abitazioni civili/negozi

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita di negozi, supermercato, ufficio postale, farmacia, istituti di credito

Principali collegamenti pubblici: diverse linee di autobus per collegamenti alle principali città dell'interland (Milano, Legnano, Magenta, Gallarate, ecc.), stazione Ferrovie linea Milano-Saronno-Novara (0,6 km), aeroporto Milano Malpensa (km 9,0);

Collegamento alla rete autostradale: ingresso autostrada A4 Milano-Torino (km 10)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile che sorge sul terreno oggetto di pignoramento è costituito da una "corte lombarda" la cui ricostruzione è iniziata a fine 2001 (concessione edilizia n° 7260 del 2/10/2001) in attuazione alla convenzione edilizia stipulata in data 16 gennaio 2001 tra la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. e il Comune di Castano Primo avente per oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente sull'area sita in Castano Primo via Martiri Patrioti n. 57. Le opere previste dalla convenzione avrebbero dovuto ultimarsi entro quattro anni dalla esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero ma gli stessi si sono interrotti nell'anno 2005.

Il progetto di recupero ha previsto il mantenimento delle caratteristiche morfologiche preesistenti e, là dove era possibile (via Martiri Patrioti), delle stesse altezze dei corpi di fabbrica originari. All'interno della corte invece le altezze piuttosto contenute dei locali preesistenti (fienili, stalle e ricovero per attrezzi agricoli) hanno comportato un loro adeguamento pur rispettando la tipologia edilizia d'origine a 1 o 2 piani. Il volume edificato è quello esistente come stabilito nell'art. 14 delle N.T.A. della zona B1 e così come risulta dalla relazione allegata al progetto di recupero.

Come potrà rilevarsi dal rapporto fotografico allegato alla presente perizia, attualmente la ricostruzione dell'immobile è ferma "al rustico". Risultano realizzati: la struttura portante dell'immobile, il tetto, i tamponamenti esterni (intonacati all'esterno e rustici all'interno) e i tamponamenti interni divisori tra unità immobiliari e i singoli ambienti. Mancano tutti i lavori di realizzazione degli impianti tecnologici (ascensore compreso) e le rifiniture delle unità immobiliari e delle parti comuni, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: la fornitura e l'installazione di tutti gli infissi e delle porte interne/esterne, l'intonacatura e la tinteggiatura dei tamponamenti interni, la tinteggiatura dei esterna dei tamponamenti, la realizzazione della pavimentazione delle unità immobiliari e di tutte le aree comuni interne/esterne, il completamento dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, la fornitura e l'installazione di ringhiere e parapetti, la fornitura ed installazione del cancello di ingresso alla corte, ecc..

Il complesso edilizio prevede una destinazione d'uso commerciale al piano terra lungo via Martiri Patrioti e in parte sull'ala interna nel cortile e una destinazione d'uso residenziale ai piani superiori lungo via Martiri Patrioti e nella restante ala trasversale interna.

Il cortile interno comune, pavimentato, ospita una rampa d'accesso ai box e alle cantine situati nel piano interrato. Un secondo cortile delimita a nord la proprietà: è uno spazio a verde privato riservato all'abitazione sul quale si affaccia.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Sul terreno oggetto di pignoramento insiste un edificio a rustico già descritto al paragrafo precedente.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è ben servita di negozi, supermercato, ufficio postale, farmacia, istituti di credito.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica relativa all'immobile a rustico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione degli impianto, essendo l'edificio nello stato di rustico.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Le strutture in cemento armato sono state denunciate presso il Comune di data 11.12.2002 e successiva integrazione del 26.04.2004. Non è stato rinvenuto il certificato di collaudo statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21.05.2020 insieme al custode giudiziario dott. Giuseppe Avondola, il terreno oggetto di pignoramento è il relativo edificio sono risultati liberi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura come accertato presso l'Agenzia delle Entrate ***(vedasi allegati):***

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

La piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXX in liquidazione con sede in Milano via Fatebenefratelli n. 30, codice fiscale 10368060157 come risulta dalla seguente cronistoria.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i mappali che hanno dato origine al terreno su cui sorge l'edificio oggetto della presente perizia (foglio n°9 mappale n°1094) erano di proprietà di

A) Quanto ai già mappali 654 sub 1, 655 sub 3 e 648 sub 1 e quanto ai già mappali 648 sub 2 e 654 sub 2

a) per successione legittima in morte dì XXXXXXXXXX che era nato il 21 novembre 1902 e deceduto il 17 dicembre 1966 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio Registro di Magenta al n. 57 voi. 263 in data 21 marzo 1967 e trascritta a Milano il 9 agosto 1967 ai numeri

48121/35886 (nel titolo depositato in conservatoria indicata come 48221/35886) cadono in successione tra altri, gli immobili identificati al cessato catasto terreni di Castano Primo con il foglio 9, mappale 648/3 e mappale 649/1 e 448 (dai quali derivano i mappali 654 sub 1, 655 sub 3, 648 sub 1 nonché i mappali 654 sub 2 e 648 sub 2 che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente perizia) che passano ai figli signori XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 15 giugno 1931, XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 22 luglio 1938, in parti uguali tra loro e alla moglie XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 28 dicembre 1910 per l'usufrutto di 1/3;

b) con atto in data 1 febbraio 1989 n. 9765 rep. notaio Germano Zinni trascritto a Milano 2 in data 25 febbraio 1989 ai numeri 18007/13577 le signore XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 15 giugno 1931, XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 22 luglio 1938, e XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 28 dicembre 1910 hanno venduto ai signori XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 7 maggio 1955 (coniugata in separazione dei beni) e XXXXXXXXXX nato a Castano primo il 7 agosto 1956 (coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni) che hanno acquistato in parti uguali gli immobili in Comune di Castano Primo identificati come segue al Catasto Urbano, via Martiri Patrioti n. 57:

- foglio 9 mappale 654 sub 1 graffato con i mappali 655 sub 3 e 648 sub 1;

- foglio 9 mappale 654 sub 2 graffato con il mappale 648 sub 2;

mappali che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente perizia;

c) <u>con atto in data 18 novembre 2000 n 9475</u> rep. notaio Gianni Scaglioni trascritto a Milano 2 in data 1 dicembre 2000 ai numeri 112902/77053 i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX hanno venduto alla **società XXXXXXXXXX** che ha acquistato gli immobili in Comune di Castano Primo identificati come segue al Catasto Urbano:

- Foglio 9 mappale 655 sub 2 graffato con il mappale 653 sub 2;

- Foglio 9, mappale 649 sub 2;

- Foglio 9 mappale 654 sub 1 graffato con il mappale 655 sub 3 e con il mappale 648 sub 1;

- Foglio 9 mappale 654 sub 2 graffato con il mappale 648 sub 2 (quest'ultimo risulta peraltro già venduto alla società dai signori XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX con nota 17 luglio 1991 ai nn. 58494/43439);

mappali che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente perizia.

<u>B) Quanto al già mappale 655 sub 2 graffato con il mappale 653 sub 2 e quanto al già mappale 649 sub 2</u>

a) per successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXX che era nata a Castano Primo il 5 settembre 1890 e deceduta a Castano Primo il 22 febbraio 1976 (in forza di testamento olografo pubblicato con verbale notaio E. Bucchini in data 31 maggio 1976 n. 56708/3001 rep. registrato a Magenta il 7 giugno 1976 n. 399 Mod I vol.141 e relativa dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Magenta al n. 31 vol.311 in data 13 agosto 1976 e trascritta a Milano 2 in data 7 dicembre 1976 ai numeri 47685/39337), tra altri, gli immobili identificati al catasto urbano del Comune di Castano Primo con il foglio 9 mappale 655 sub 2 graffato con il mappale 653 sub 2 e il mappale 649 sub 2 che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente relazione, passano a: XXXXXXXXXX nato a Castano Primo il 16 maggio 1926, XXXXXXXXXX nata a Castano Primo il 25 agosto 1928, XXXXXXXXXX nata a Gallarate il 26 gennaio 1933, in parti uguali tra loro il tutto come descritto nel detto testamento.

In morte della signora XXXXXXXXXX si segnala altresì dichiarazione di successione registrata al n. 10 vol. 386 trascritta a Milano 2 in data 25 giugno 1990 ai numeri 52286/37653 che non riporta la descrizione degli immobili caduti in successione (si precisa che nell'elenco delle formalità detta trascrizione è indicata quale accettazione espressa di eredità a favore di XXXXXXXXXX).

b) con atto in data 1 febbraio 1989 n. 9766 rep. notaio Germano Zinni trascritto a Milano 2 in data 25 febbraio 1989 ai numeri 18008/13578 del 25 febbraio 1989 i signori XXXXXXXXXX (coniugata in separazione dei beni) e XXXXXXXXXX (coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni) che hanno acquistato in parti uguali tra loro gli immobili in Comune di Castano Primo descritti come porzione di casa in via Vittorio Emanuele 11 ora Martiri Patrioti

n. 57 ed identificati come segue al Catasto Urbano:

- foglio 9 mappale 655 sub 2 graffato con il mappale 653 sub 2;

- foglio 9 mappale 649 sub 2;

mappali che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente perizia

c) **con atto in data 18 novembre 2000 n 9475** rep. notaio Gianni Scaglioni trascritto a Milano 2 in data 1 dicembre 2000 ai numeri 112902/77053 i signori XXXXXXXXXX (libera di stato) e De XXXXXXXXXX (coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni), hanno venduto **alla società XXXXXXXXXX** che ha acquistato, gli immobili in Comune di Castano Primo identificati al Catasto Urbano come segue:

- Foglio 9 mappale 655 sub 2 graffato con il mappale 653 sub 2;

- Foglio 9 mappale 649 sub 2;

- Foglio 9 mapp. 654 sub 1 graffato con il mappale 655 sub 3 e con il mappale 648 sub 1;

- Foglio 9 mappale 654 sub 2 graffato con il mappale 648 sub 2 (quest'ultimo risulta peraltro già venduto alla società dai signori XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX con nota 17 luglio 1991 ai nn. 58494/43439);

mappali che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente relazione

C) Quanto al già mappale 649 sub 3 quanto al già mappale 650 quanto al già mappale 655 sub 1

a) con atto in data 9 ottobre 1980 n. 9715 rep. notaio Isabella Guidi trascritto a Milano 2 in data 31 ottobre 1980 ai numeri 59123/47302, la signora XXXXXXXXXX in XXXXXXXX nata a Castano primo il 28 agosto 1913 ha venduto ai signori XXXXXXXXXX nato a Maddaloni il 27 settembre 1953 e XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXX nata a Lonate Pozzolo il 4 aprile 1958 che hanno acquistato, tra altri, gli immobili identificati al catasto urbano di Castano Primo al foglio 9 mappale 655 sub 1. mappale 649 sub 3, mappale 653 sub 1, mappale 650 (di cui alla scheda n. 1060 del 31 maggio 1972) e mappale 648 sub 2 (di cui alla scheda n. 1255 del 16 giugno 1972), mappali che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente perizia.

b) **con atto in data 18 giugno 1991** n. 22074 rep. notaio Germano Zinni trascritto a Milano 2 in data 17 luglio 1991 ai numeri 58494/43439 i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a Lonate Pozzolo (coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni) hanno venduto **alla società XXXXXXXXXX** gli immobili in Comune di Castano Primo identificati come segue al Catasto Urbano:

- Foglio 9 mappale 655 sub 1;

- Foglio 9 mappale 649 sub 3;

- Foglio 9 mappale 653 sub 1;

- Foglio 9 mappale 650 (scheda 1060/1972)

- Foglio 9 mappale 648 sub 2 (scheda 1255/1972);

mappali che hanno dato origine all'immobile oggetto della presente perizia.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Fabio Capaccioni Notaio in Milano alla data del 23.03.2007, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio ***(vedasi allegati)*** alla data del luglio 2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Con atto in data 16 gennaio 2001 n. 9833 rep. notaio Loredana Tizzoni trascritto a Milano 2 in data 2 febbraio 2001 ai numeri 9864/6945, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. con sede in Castano Primo (proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia) e il Comune di Castano Primo hanno stipulato convenzione edilizia avente per oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente sull'area sita in Castano Primo via Martiri Patrioti n. 57. Le opere previste dalla convenzione avrebbero dovuto essere ultimate entro quattro anni dalla esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano di recupero.

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria iscritta a Milano "2" in data 19 ottobre 2002 ai numeri 129472/29743 a favore Banca di Legnano S.p.A. con sede in Legnano codice fiscale 00770920155 contro XXXXXXXXXX con sede in Castano Primo codice fiscale 10368060157 per € 1.032.000,00 a garanzia di apertura di credito concesso dall'istituto mutuante di originari € 516.000,00 il tutto come risulta dall'atto in data 17 ottobre 2002 n. 13047 rep. notaio Loredana Tizzoni e gravante sul terreno ove è edificato l'immobile oggetto della presente procedura;

- **Pignoramenti**

  Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 4 dicembre 2006 ai numeri 187069/96981 a favore XXXXXXXXXX con sede in Castano Primo e contro XXXXXXXXXX in liquidazione con sede in Milano relativa alla presente procedura esecutiva immobiliare (RGE 1759/2006), gravante sul terreno ove è edificato l'immobile oggetto della presente procedura;

  Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 6 febbraio 2007 ai numeri 18028/9201 a favore XXXXXXXXXX nato a Magenta il 19 luglio 1944 e contro XXXXXXXXXX in liquidazione con sede in Milano relativa alla procedura esecutiva immobiliare (RGE 263/2007), gravante sul terreno ove è edificato l'immobile oggetto della presente procedura;

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Non risulta costituito alcun Condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

//.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

//.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Con atto in data 16 gennaio 2001 n. 9833 rep. notaio Loredana Tizzoni trascritto a Milano 2 in data 2 febbraio 2001 ai numeri 9864/6945, la società XXXXXXXXXX con sede in Castano Primo (proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia) e il Comune di Castano Primo hanno stipulato convenzione edilizia avente per oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente sull'area sita in Castano Primo via Martiri Patrioti n. 57. Le opere previste dalla convenzione avrebbero dovuto essere ultimate entro quattro anni dalla esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano di recupero.

I lavori di recupero sono stati assentiti con concessione edilizia del Comune di Castano Primo (MI) n°7260 del 2/10/2001. Successivamente sono state approvate dall'Amministrazione Comunale le seguenti concessioni edilizie di variante al progetto originario:

- Concessione edilizia n° 7402 del 7/10/2002 (variante planivolumetrico della C.E. n° 7260/01) e riguardante la modifica all'appartamento n° 4 modifiche quote e sagoma copertura;
- Concessione edilizia n°7424 del 26/5/2003 (variante della C.E. n°7260/01) e comprendente riguardante:

  - app. n°4 - modifiche distributive interne, abbassamento quote di gronda e di colmo;

  - app. n°2 - modifiche distributive interne al 2° piano;

  - unità immobiliare "Commerciale" - modifiche distributive piano interrato e spostamento rampa d'accesso p. interrato;
- Concessione edilizia n°7512 del 13/02/2004 (variante della 7424/03) riguardante:

  - corpo di fabbrica interno (costruito in aderenza a proprietà XXXXXXXXXX)

  - modifiche quote di gronda e di colmo

  - app. n° 1 e 2 - modifiche distributive interne

  - unità immobiliare "Commerciale" - eliminazione portico su cortile interno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Castano Primo.

7.2. Conformità edilizia:

Nel corso degli accertamenti effettuati durante il sopralluogo dell'immobile, rispetto al progetto assentito, sono emerse modeste difformità relative ad alcune aperture nelle tramezzature interne alle unità immobiliari che possono essere ovviate nel corso del completamento dei lavori.

7.3. Conformità catastale

Il terreno è conforme all'estratto di mappa.

Le unità immobiliari del rustico non risultano accatastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il terreno ha una consistenza pari a 712 mq. Sul terreno insiste l'edificio "a rustico"

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle diverse unità immobiliari del rustico, è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche allegate ai progetti depositati (vedasi allegato 4), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Superfici commericaili delle unità immobiliari e relativi posti auto/box

Identificativo unità immobiliare	2° piano interrato			1° piano interrato			piano terra			1° primo			2° piano primo			Totale Superficie parti	Maggiorazioni parti Comuni	Totale superficie commerciale
	Superficie	coeff	Superficie corretta	Superficie	coeff	Superficie corretta	Superficie	coeff	Superficie corretta	Superficie	coeff	Superficie corretta	Superficie	coeff	Superficie corretta	m^2	5,0%	m^2
UNITA' IMMOBILIARE 1																		
Appartamento primo piano H 2,70										45,04	1,00	45,04				45,04		
Appartamento secondo piano H 2,10/3,30													53,66	1,00	53,66	53,66		
TOTALE APPARTAMENTO 1																98,70	4,94	103,64
Box piano interrato H 2,50				13,00														
UNITA' IMMOBILIARE 2																		
Appartamento primo piano H 2,70										42,98	1,00	42,98				42,98		
Appartamento secondo piano H 270													51,62	1,00	51,62	51,62		
TOTALE APPARTAMENTO 2																94,60	4,73	99,33
Box piano interrato H 2,50				13,00														
UNITA' IMMOBILIARE 3																		
Appartamento primo piano H 2,70										46,25	1,00	46,25				46,25		
TOTALE APPARTAMENTO 3																46,25	2,31	48,56
Box piano interrato H 2,50				20,00														
UNITA' IMMOBILIARE 4																		
Appartamento piano terra H 2,70							92,38	1,00	92,38							92,38		
Appartamento primo piano H 2,70										110,75	1,00	110,75				110,75		
Vano scala privato accesso piano interrato							19,56	0,20	3,91							3,91		
Locale caldaia privato piano interrato H 2,50				5,81	0,10	0,58										0,58		
Ripostiglio privato 2° piano interrato H 2,30	33,60	0,20	6,72													6,72		
Balcone privato										6,92	0,50	3,46				3,46		
Giardino privato							73,20	0,10	7,32							7,32		
TOTALE APPARTAMENTO 4																225,12	11,26	236,38
Box piano interrato H 2,50				55,29														
UNITA' IMMOBILIARE 5																		
Appartamento primo piano H 2,40/3,15										49,27	1,00	49,27				49,27		
TOTALE APPARTAMENTO 5																49,27	2,46	51,73
UNITA' IMMOBILIARE 6 AD USO COMMERCIALE																		
Piano terra H 3,00							180,27	1,00	180,27							180,27		
Piano interrato H 2,50				108,68	0,50	54,34										54,34		
Vano scala a servizio attività commerciale							18,94	0,20	3,79							3,79		
TOTALE UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE																238,40	11,92	250,32
Posti auto al servizio dell'U.I. ad uso commerciale																		
Piano terra: 4 posti auto							42,40											
Piano interrato: 3 posti auto				38,45														

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La stima del valore di mercato del terreno viene determinata sulla base del valore di trasformazione dello stesso. Tale valore si determina facendo la differenza tra l'ammontare totale del valore di mercato delle singole unità immobiliare a conclusione dei lavori di completamento dell'rustico (stima dei ricavi lordi di vendita) e tutti i costi che un promotore immobiliare deve affrontare per completare i predetti lavori. L'operazione immobiliare deve garantire al promotore un profitto lordo pari ad almeno o il 20% del totale ricavi lordi di vendita. Si applica pertanto la seguente formula:

$$V_t = E \times (1 - Up\%) - [Kp + Kt + Kof + Kn]$$

Dove:

Vt= valore di mercato del terreno;

E = ricavo lordo di vendita delle singole unità immobiliari, una volta completate [€]

Up%= profitto lordo del promotore immobiliare pari al 20%;

Kp= Costi operativi di trasformazione per portare a compimento l'immobile. Tale costo tiene conto anche dei lavori che dovranno essere eseguiti per rendere conforme l'immobile alle nuove disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici;

Kt= Spese tecniche (direzione lavori, coordinamento di sicurezza, collaudo, accatastamenti) pari al 6% di Kp ;

Kof= oneri finanziari calcolati ipotizzando un finanziamento di un istituto di credito sull'80% di Kp per una durata di 2 anni (dalla data di inizio del finanziamento fino alla vendita dell'ultima unità immobiliare) ed un prime rate del 5,00%;

Kn= spese notarili e altri diritti per l'acquisizione dell'immobile nello stato in cui si trova e pari a circa € 10.000,00.

Pertanto l'algoritmo è il seguente:

$$V_t = E \times 0{,}80 - \{K_p + 0{,}06 \times K_p + 0{,}8 \times K_p\,[(1+0{,}05)^2 - 1] + € \; 10.000\} =$$

$$V_t = E \times 0{,}80 - \{K_p \times \{\,(1 + 0{,}06 + 0{,}8 \times [(1+0{,}05)^2 - 1]\,\} + € \; 10.000\}\} =$$

$$\mathbf{V_t = E \times 0{,}80 - \{1{,}142 \times K_p + € \; 10.000\}}$$

Il valore del bene come sopra determinato, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Per la determinazione dei prezzi di vendita delle unità immobiliari completate, si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019 – Centrale/CENTRO URBANO.

I valori assunti sono i seguenti

Valore mercato abitazioni civili stato ottimo: 1.650,00 ÷ 1.750 €/mq;

Valore di mercato unità commerciali: 1.600 €/mq

Valore di mercato box: 900 €/mq;

Valore di mercato posto auto: 400÷ 500 €/mq;

9.3. Valutazione LOTTO 001

Alla luce di quanto sopra descritto i ricavi dalla vendita delle singole unità immobiliari sono i seguenti:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LAVORI DI RECUPERO COMPLETATI					
Identificativo unità immobiliare	Totale superficie commerciale	Valore di mercato unitario		Valore di mercato stimato	TOTALE VALORE DI MERCATO PER U.I
	m^2	Unità di misura	Valore Unitario	[€]	[€]
UNITA' IMMOBILIARE 1					
TOTALE APPARTAMENTO 1	103,64	€/m^2	€ 1.750,00	€ 181.500,00	
Box piano interrato H 2,50	13,00	€/m^2	€ 900,00	€ 12.000,00	€ 193.500,00
UNITA' IMMOBILIARE 2					
TOTALE APPARTAMENTO 2	99,33	€/m^2	€ 1.750,00	€ 174.000,00	
Box piano interrato H 2,50	13,00	€/m^2	€ 900,00	€ 12.000,00	€ 186.000,00
UNITA' IMMOBILIARE 3					
TOTALE APPARTAMENTO 3	48,56	€/m^2	€ 1.750,00	€ 85.000,00	
Box piano interrato H 2,50	20,00	€/m^2	€ 900,00	€ 18.000,00	€ 103.000,00
UNITA' IMMOBILIARE 4					
TOTALE APPARTAMENTO 4	236,38	€/m^2	€ 1.650,00	€ 390.500,00	
Box piano interrato H 2,50	55,29	€/box	€ 900,00	€ 50.000,00	€ 440.500,00
UNITA' IMMOBILIARE 5					
TOTALE APPARTAMENTO 5	51,73	€/m^2	€ 1.750,00	€ 91.000,00	€ 91.000,00
UNITA' IMMOBILIARE 6					
UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE	250,32	€/m^2	€ 1.600,00	€ 401.000,00	
Posti auto al servizio dell'U.I. ad uso commerciale					
Piano terra: 4 posti auto	42,40	€/posto auto	€ 400,00	€ 17.000,00	
Piano interrato: 3 posti auto	38,45	€/posto auto	€ 500,00	€ 19.500,00	€ 437.500,00
STIMA VALORE E DI MERCATO IMMOBILE A LAVORI COMPLETATI (arrotondato)					€ 1.452.000,00

La stima dei costi di trasformazione è la seguente:

STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE Kp				
Piano	Totale superficie	Costo unitario di trasformazione		Totale Costo di Trasformazione
	m^2	Unità di misura	Valore Unitario	[€]
2° piano interratto	33,60	€/m^2	€ 200,00	€ 6.720,00
1° piano interrato	620,00	€/m^2	€ 300,00	€ 186.000,00
Piano terra area scoperta	287,00	€/m^2	€ 300,00	€ 86.100,00
Piano terra area coperta	340,00	€/m^2	€ 600,00	€ 204.000,00
Piano primo	320,00	€/m^2	€ 600,00	€ 192.000,00
Piano secondo	104,00	€/m^2	€ 600,00	€ 62.400,00
		TOTALE GENERALE k_P[€]		€ 738.000,00

Pertanto la stima del valore di mercato del terreno con relativo edificio a rustico, nello stato di fatto in cui si trova – Vt - è la seguente:

$$V_t = E \times 0{,}80 - \{1{,}142 \times K_p + 10.000\}$$

Si ottiene il seguente valore:

$$V_t = € \ 1.452.000 \times 0{,}80 - \{1{,}176 \times € \ 738.000 + 10.000\} = € \ 310.000{,}00 \text{ arrotondato}$$

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 del lotto (terreno con relativo edificio a rustico)	€ 310.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 16.000,00
Prezzo a base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni: LIBERO	**€ 294.000,00**

Prezzo a base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni: OCCUPATO

(NON RICORRE IL CASO)

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il terreno con relativo immobile a rustico non risultano occupati.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il terreno è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non emergono criticità da segnalare

* * * * *

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 20/07/2020

l'Esperto Nominato

dott. ing. Gianluca GESUALDO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
DOTT. ING. GIANLUCA GESUALDO
N° 1863

ALLEGATI

1) visura ipotecaria terreno oggetto di pignoramento

2) visura catastale;

3) estratto di mappa;

4) tavole grafiche delle unità immobiliari del rustico;

5) risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione;

6) titoli di provenienza del terreno oggetto di pignoramento

7) convenzione di edificazione terreno

8) foto del bene oggetto di pignoramento

9) relazione di stima - copia privacy