

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. n. 206/2021

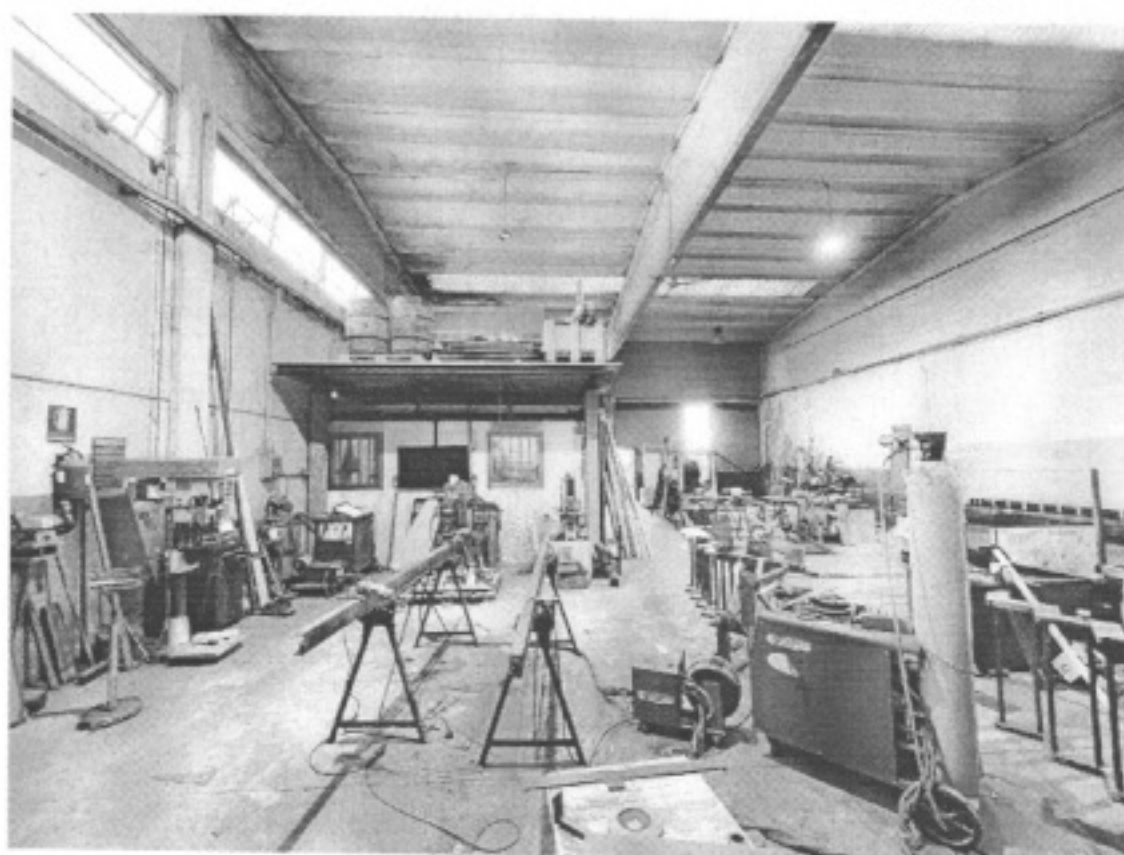
Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vignate Via dell'Industria n. 6/E



FOTO ESTERNA ED INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in **Vignate** via dell'Industria n. 6/E piano terra e 1°

Categoria: **C/3 [laboratorio]**

porzione di capannone costituito da piano terreno con servizi interni, ufficio al primo piano a cui si accede con scala interna in proprietà esclusiva e con annessa area pertinenziale destinata a cortile/giardino.

L'area pertinenziale nella porzione finale verso l'accesso dalla strada risulta gravata da servitù di passaggio, come graficamente rappresentato sulla scheda catastale.

Dati Catastali: Catasto dei Fabbricati foglio **2**, particella **471**, subalterno / categoria C/3, classe 4, consistenza mq 253, superficie catastale totale 259 mq, R.C. € 614,12

Coerenze dell'unità immobiliare e dell'area cortilizia a partire da Sud in senso orario: particelle 110, 472, 470 e 248 tutte del foglio 2 e mapp. 102 su altro foglio di mappa.

Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo, eseguito il 08/10/2021, il bene è utilizzato dall'esecutato per la propria attività lavorativa (nell'unità immobiliare vi sono attrezzature meccaniche e materiali di vario genere).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 197.000,00** (euro centonovantasettemila/00)

da occupato: non ricade il caso

LOTTO UNICO**(porzione di capannone distribuito al piano T - 1° con area di pertinenza – cotile/giardino -)****IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA****CORPO A****1.1. A Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Vignate in via dell'Industria n. 6/E, consistente in:
una **porzione di capannone distribuita ai piani terra e 1°** con annessa area pertinenziale di circa 427 mq.

Al piano terra vi è l'ampio spazio con destinazione a laboratorio ed il "blocco servizi" costituito dal locale spogliatoio, dall'antibagno, dalla doccia e dal wc.

Al piano 1°, con collegamento grazie alla scala in muratura, vi è l'ufficio.

L'area cortilizia /giardino delimitata dal cancello con apertura motorizzata, ha accesso carraio dalla superficie gravata da servitù di passaggio.

A Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà**

dell'unità immobiliare del signor [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] .f. [REDACTED]

stato occupativo: il laboratorio è utilizzato dal proprietario per la propria attività lavorativa.

Sono presenti le attrezzature meccaniche e del materiale di vario tipo.

1.2. A Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vignate

Via dell'Industria n. 6/E (all. da 1 a 3)

Intestato: signor [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

proprietà per **1/1** celibe (al momento della stipula dell'atto di compravendita)

dati identificativi: foglio **2**, particella **471**, subalterno /

- dati classamento: cat. **C/3** (LABORATORIO) classe 4, consistenza 253 mq,

superficie catastale mq 259; rendita € 614,12 Zona censuaria U –

scheda catastale n. MI 0553842/2016 del 10/10/2016 presentata per "rettifica superficie".

indirizzo: Vignate via dell' Industria n. 6/E piano T-1°;

1.3. A Coerenze da Nord in senso orario

dell'unità immobiliare e dell'area scoperta

partendo da Sud in senso orario: altra ditta mapp. 110 e 472 (foglio 2)

altra ditta mapp 470 (foglio 2)

altra ditta mapp. 248 (foglio 2)

altra ditta mapp. 102 (su altro foglio d mappa).

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

Non vi sono discrepanze tra la Nota di Trascrizione ed il relativo atto di Pignoramento.

• DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Vignate

zona: industriale/artigianale

Tipologia prevalente: la zona è caratterizzata da capannoni industriali/artigianali.

Il traffico veicolare è quello della zona industriale (transito con mezzi pesanti).

Destinazione del quartiere: principalmente produttivo

Servizi: /

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

Principali collegamenti pubblici: - fermata passante S5 (direzione Treviglio) a circa km 1,5

- fermata metropolitana M2 stazione Gessate a qualche km e poi collegamento con autobus Z401 (11 fermate).

Principali collegamenti viabilistici: SP 103 Cassanese a poche centinaia di metri

SP 14 a qualche chilometro.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento fa parte di un capannone industriale costituito da 6 unità immobiliari indipendenti. Ogni unità ha un'area cortilizia fronte strada ed un'area cortilizia sul retro (accessibile dall'interno del capannone) fa eccezione l'unità identificata con il mapp. 472 che ha il solo cortile fronte strada.

Il capannone oggetto del pignoramento è "di testa" quindi l'area cortilizia si sviluppa ad "L" e costeggia il capannone su due lati.

L'accesso di tutte le unità immobiliari avviene dalla strada gravata da servitù di passaggio. La strada d'accesso non è in perfette condizioni di manutenzione.

L'accesso al cortile del capannone oggetto del pignoramento avviene dal cancello pedonale e dal portone carraio posti al limite della area soggetta a servitù di passaggio.

Il complesso immobiliare ha

- struttura: elementi prefabbricati in c.a.;
- tetto: a doppia falda con due lucernari. Il manto di copertura è in lamiera grecata (come indicato a progetto e come visibile dall'ortofoto. Preciso che non ho potuto salire in copertura per verificare il tipo e lo stato della copertura);
- facciate: in pannelli prefabbricati con finitura esterna in graniglia di fiume;
- accesso pedonale e carraio verso strada: portone/serramento in metallo con apertura motorizzata;
- portone capannone: due ante scorrevoli
- ascensore: /;
- servizio di portineria: /;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:
 - * le facciate esterne sono in condizioni di manutenzione normale.
 - * gli spazi interni sono in condizioni di manutenzione normali/sufficienti compatibili con l'età del fabbricato.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)**CORPO A**

Unità immobiliare sita a Vignate Via dell'Industria n. 6/E, costituita da:

- * un laboratorio (un unico ambiente) di circa 244 mq lordi con altezza sotto trave di m 5,70 ed al colmo di circa 7,50; sul fronte ad Est vi è una pensilina di profondità pari a m 2,60 a protezione dell'intero fronte di proprietà e di parte del mappale 472 attiguo;
- * un blocco spogliatoio servizi igienici di circa 21 mq con altezza m 2,86/2,80;
- * un ufficio al piano 1° di circa 21 mq di altezza pari a m 2,80 circa
- * un'area pertinenziale di circa mq 417 di cui circa 48 mq sono gravati da diritto di passaggio.

Esposizione: bi affaccio

- L'accesso al laboratorio avviene dal portone di larghezza pari a circa m 6,20
- Il cancello carraio ha larghezza pari a m 5,50 circa.

Caratteristiche/finiture

- portone di ingresso: ante in metallo coibentate, apertura scorrevole (due ante) in sufficienti condizioni di manutenzione
- infissi esterni: in alluminio con apertura a battente in condizioni di manutenzione normali
- porte interne: a battente e a libro in legno ad anta cieca, condizioni di manutenzione normali
- sistema di oscuramento: /
- sicurezza: inferriate fisse a protezione delle finestre al piano terra
- pareti capannone: lato interno normalmente tinteggiato condizioni di manutenzione normali, la tinteggiatura è stata fatta diversi anni fa
pareti ufficio verso il capannone: in elementi modulari mobili in metallo con tamponamento in laminato (pannelli) nella parte inferiore e superiore e vetrate nella parte centrale condizioni di manutenzione normali - è necessaria una adeguata pulizia delle superfici-
- pareti bagno: rivestite in ceramica di colore chiaro condizioni di manutenzione normali
- plafone ufficio: in doghe di alluminio condizioni di manutenzione scarse
plafone blocco servizi: solaio in laterocemento intonacato in condizioni di manutenzione normali
- pavimenti: * laboratorio in cls in condizioni di manutenzione normali
* blocco spogliatoio /servizio igienico/doccia con piastrelle in ceramica in condizioni di manutenzione buone (rifacimento recente);
- impianto video - citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia ed in parte a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico del blocco servizi: caldaia murale per la produzione dell'acqua calda e del riscaldamento.
Gli ambienti sono dotati di radiatori.
La caldaia è posizionata nell'antibagno.
Nel laboratorio vi sono dei generatori di aria calda alimentati a gas.
- servizio igienico: dotato di lavabo + vaso
+ doccia nell'antibagno condizioni di manutenzione normali/buone;
- impianto di condizionamento: sono presenti gli split nello spogliatoio e nell'ufficio - non si ha la certezza che siano funzionanti;
- impianto antincendio: si. Non ho potuto visionare la documentazione a dimostrazione della manutenzione periodica.

- altezza dei locali: m 5,70 circa sotto trave.
- il bagno (zona con vaso e lavabo) ha altezza m 2,80 circa
- lo spogliatoio e l'antibagno hanno altezza m 2,86 circa;

Condizioni generali di manutenzione: sufficienti/normali compatibili con l'età dell'immobile.

Il tipo di attività attualmente svolta nell'unità immobiliare – fabbro –, a causa dell'utilizzo di metodi, apparecchiature e materiali per la lavorazione dei metalli porta alla conseguenza di avere uno spazio difficilmente pulito.

Criticità dell'unità immobiliare: sia all'interno (al piano 1°) che all'esterno, sono presenti numerosi materiali ingombranti, container ed altro da rimuovere.

Certificazioni energetiche: dalla consultazione al portale CENED eseguita il 10/12/2021 non risulta alcuna certificazione energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite e non visionate.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 08/10/2021.

La scrivente ha visitato l'unità immobiliare, costituita dalla porzione di capannone e dal cortile/giardino di pertinenza.

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto, con l'aiuto dell'avv. Paolo Borlone quale custode giudiziario nominato che ha fissato l'appuntamento per l'accesso. In occasione dell'accesso era presente il proprietario che si è dimostrato collaborativo.

L'unità immobiliare è utilizzata dal proprietario per svolgere la sua attività lavorativa (fabbro).

Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (**all. 5**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione ipotecaria agli atti, che fa stato fino al 19/03/2021 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente mediante consultazione telematica del 27/07/2021 alla banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Corpo A

signor

nato a

c.f.

piena proprietà per 1/1

celibe (al momento della stipula dell'atto di compravendita).

Il signor [REDACTED] era già comproprietario della quota del 50%.

La restante quota del 50% dell'unità immobiliare è stata acquistata dal signor [REDACTED] il 14/10/2016 a € 120.000,00 (euro centoventimila/00)

atto di compravendita di quota immobiliare/scrittura privata autenticata del notaio dott. sa Aminta Mele di Segrate (distretto di Milano) del 14/10/2016 rep. N. 86760/13306
Trascritto a Milano 2 il **18/10/2016 n° 117419/74530**

NOTA:

come indicato sull'atto del notaio dott. Sa Aminta Mele rep. N° 86760/13306

"la riunione di usufrutto è avvenuta in data 11/12/2013 in seguito alla scadenza del termine di durata stabilito nell'atto di vendita sopra indicato" e più precisamente atto del notaio dott. Brienza Arturo rep 30816/10607 del 11/12/2003.

4.2. Precedenti proprietà

Corpo A

Compravendita /scrittura privata autenticata del dott. Brienza Arturo notaio in Milano del 11/12/2003 rep. N. 30816/10607

Trascritto a Milano 2 il **17/12/2003 n° 182456/106948**

A favore:

Nuda Proprietà per 1/2 del signor [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] celibe

Nuda Proprietà per 1/2 del signor [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Usufrutto per 1/1 a [REDACTED] di [REDACTED]
Con sede a Vignate (Mi) c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà 1/1

Corpo A

Trasferimento sede sociale

atto del dott. Antonio Tremolada notaio in Milano del 28/03/2002 rep. N. 108820

Trascritto a Milano 2 il **15/04/2002 n° 46412/27788**

a favore: [REDACTED]
con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà 1/1

contro: [REDACTED]
con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà 1/1

Corpo A

Compravendita /scrittura privata autenticata

del dott. Luigi Cambri notaio in Milano del 29/10/1999 rep. N. 72327/2043

Trascritto a Milano 2 il **11/11/1999 n° 106946/72626**

A favore: [REDACTED]
con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà 1/1

contro: [REDACTED]
con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà 1/1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni /
- Misure Penali /
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /
- atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: parte dell'area libera/cortile del mappale 471 (circa mq 53) è gravata dal diritto di passaggio come rappresentato sulla scheda catastale ed indicato sull'atto d'acquisto del signor Todaro del 2016 (all'art. 4).
- Eventuali note/osservazioni: /

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

▪ **Iscrizione**

Ipoteca volontaria iscritta il **18/10/2016** ai nn. **117422/22057**

derivante da atto a garanzia di **mutuo ipotecario**

Mutuo garantito da ipoteca: atto dott. sa Aminta Mele notaio in Segrate del
14/10/2016 rep. 86761/13307

a favore:

_____ con sede a _____

c.f. _____

contro: signor _____

nato a _____

c.f. _____

piena proprietà per 1/1

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale

Durata del vincolo 20 anni.

▪ **Pignoramenti**

Pignoramento del 05/02/2021 rep. 1239

Trascritto Milano 2 il **19/03/2021** ai nn. **37307/25017**

Contro: signor _____

nato a _____

c.f. _____

piena proprietà per 1/1

a favore di: _____

a _____

c.f. _____

_____ con sede

importo precetto: € 131.177,81 oltre interessi e spese.

NOTA:

la nota di Trascrizione indica come soggetto a favore:

_____ incorporante la

con sede a _____

c.f. _____

▪ **Altre trascrizioni /**

Eventuali note/osservazioni: /

▪ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie il 27/07/2021 per nominativo (**all. 8**) e rispetto alla certificazione ipotecaria in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni reperite in loco, in merito all'immobile non risulta essere stato istituito il Condominio. L'atto di compravendita all'art. 4 riporta "L'unità viene trasferita con la proporzionale quota di proprietà sugli spazi ed enti comuni, tali a norma di legge". Sull'atto di compravendita non viene indicata alcuna quota millesimale.

6.1. Spese di gestione condominiale (/):

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: /

Spese condominiali: /

Cause in corso: nessuna causa nota

Eventuali problematiche strutturali: nessuna causa nota

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dalle informazioni raccolte dal proprietario non risulta nota la costituzione del Condominio.

Convenzione stipulata il 30/10/1984 Registrata a Crema il 14/11/1984 n° 3071 vol. 2.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Lo spazio del laboratorio è agevolmente accessibile agli individui su sedia a rotelle.

Non vi sono i dispositivi che consentono di vincere la barriera architettonica del "salto di quota" esistente tra il laboratorio – piano terra - e l'ufficio – piano 1° -.

Il servizio igienico al piano terra non ha le dimensioni che consentano la rotazione della carrozzina e non è complanare all'attiguo antibagno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui vi è il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vignate come "città consolidata prevalentemente artigianale produttiva".

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9):

Il fabbricato è stato edificato dopo 01/09/1967.

A seguito della presentazione di istanza di accesso atti presentata il 27/9/2021, l'ufficio competente mi ha messo a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

- La Concessione edilizia n. 85/88 intestata a:

_____ con sede a _____

Il progetto interessa il Foglio 2 Mapp. 312 e 321

La concessione è rilasciata tenuto conto della Convenzione stipulata il 30/10/1984 Registrata a Crema il 14/11/1984 n° 3071 vol. 2.

- La Concessione Edilizia n° 78/89 del 02/11/1989 prot. 6371 rilasciata per la realizzazione del capannone artigianale con recinzioni,
Il capannone è suddiviso in n° 6 unità ad uso deposito, uffici.
Il capannone nel suo complesso è circondato da un'area cortilizia.
La concessione è rilasciata tenuto conto della Convenzione stipulata il 30/10/1984 Registrata a Crema il 14/11/1984 n° 3071 vol. 2.
- La Concessione Edilizia n° 78/89/a del 8/10/1990 prot. 7760 rilasciata per modifiche interne ed esterne. Nello specifico:
 - diverso dimensionamento degli spogliatoi, bagni ed uffici;
 - apertura portone capannone 1;
 - apertura e chiusura serramenti vari;
 - spostamento pilastri;
 - variazione pensilina capannone 6 (capannone oggetto della presente procedura).Agibilità rilasciata il 20/04/1994 prot. N. 10063/90.

7.2. Conformità edilizia:

In occasione del sopralluogo ho potuto confrontare lo stato di fatto con il progetto comunale presentato.

Lo stato di fatto corrisponde all'ultimo progetto presentato ad eccezione:

- ✓ eliminazione della parete tra doccia e wc al piano terra (zona servizio igienico) allo scopo di avere un unico vano con vaso e lavabo e la doccia nell'antibagno,
- ✓ della posizione di alcune aperture interne al piano terra (zona spogliatoi/servizi igienici)
- ✓ del ripostiglio in quota realizzato in struttura metallica che è posizionato a lato della superficie soppalcata (ufficio piano 1°). La superficie è priva della scala d'accesso.
- ✓ del container posizionato sul lato Nord del capannone (sulla scheda catastale la zona è denominata giardino)

L'unità immobiliare appare **NON conforme** al progetto rilasciato.

L'unità immobiliare può essere regolarizzata:

- rimuovendo la struttura del ripostiglio in quota,
- rimuovendo il container appoggiato sull'area indicata come giardino
- presentando la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare gli spazi e la posizione delle aperture interne.

Quindi indico la spesa di € 5.000,00 per le opere di messa in pristino al fine di riportare l'unità allo stato iniziale e per le spese tecniche/professionali necessarie per la regolarizzazione edilizia/sanatoria (compresa l'oblazione di circa € 516,00).

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo ho potuto confrontare lo stato di fatto con la scheda catastale presentata il 10/10/2016 registrata con il n° MI 0553842. La scheda catastale rappresenta l'unità con l'area di pertinenza distinta tra cortile e giardino.

La visura catastale storica indica correttamente i passaggi di proprietà.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme, per quanto concerne la consistenza

complessiva dell'unità immobiliare (superficie coperta) e per l'antistante superficie scoperta esterna. Gli spazi interni del blocco servizi vanno aggiornati sulla scheda perché non conformi allo stato di fatto.

L'unità immobiliare appare **non conforme** alla scheda catastale.

Indico la spesa di € 800,00 per le competenze professionali ed i diritti catastali relativi all'aggiornamento catastale - presentazione DOCFA - .

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
laboratorio piano terra	mq	265,0	100%	265,0
ufficio piano 1°	mq	21,0	100%	21,0
tettoia profondità m 2,60	mq	52,0	15%	7,8
area scoperta (cortile/giardino)	mq	317,0	10%	31,7
area scoperta (servitù di passo)	mq	48,0	5%	2,4
		703,0		327,9
		mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 - zona B1 - Vignate
quotazioni di laboratori stato conservativo normale da € 550,00/mq a € 750,00/mq.

- Annunci on line di laboratori/capannoni artigianali in vendita in zona prezzo minimo richiesto € 670,00/mq prezzo max richiesto € 840,00/mq (gli immobili presi in esame sono della medesima tipologia e consistenza simile).
Tenuto conto delle contrattazione del prezzo in fase di acquisto tali prezzi andranno ridotti di circa il 10/15%.
Quindi il valore a mq potrà variare da € 600,00 circa ad € 750,00 circa.

Tenuto conto di quanto sopra,

- delle caratteristiche del capannone/laboratorio (altezza interna superficie produttiva m 5,70 sotto trave)
- dell'appetibilità del bene (per consistenza interna ed area scoperta carrabile su due lati)
- delle condizioni di manutenzione rilevate nel fabbricato (normale stato di manutenzione compatibile con l'età del fabbricato) e nell'unità immobiliare (sufficiente stato di manutenzione.) Si è rilevato che, nell'area esterna ed in parte della superficie interna ad uso ufficio vi sono numerosi materiali depositati in attesa del conferimento alla discarica),
- de tipo di esposizione (doppio affaccio)- "capannone di testa"
- della dimensione dell'unità e delle finiture
- della dotazione di impianti

si stima il valore unitario di € 650,00/mq.

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C/3	327,9	€ 650,00	€ 213.135,00
				€ 213.135,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO 001

• Valore (appartamento CORPO A)	€ 213.135,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.656,75
• Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:	€ 0,00
• Spese per la messa in pristino	-€ 3.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione comunali e catastali -indicative- (compresa l'oblazione):	-€ 2.800,00
	€ 196.678,25

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 197.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare è utilizzata dal proprietario signor _____ per la propria attività lavorativa (fabbro). Non risulta alcun contratto registrato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è interamente pignorata.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono particolari criticità da segnalare. Prima della vendita, sarà opportuno liberare gli spazi interni e le aree scoperte dal materiale presente.

Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente ed al proprietario a mezzo e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 13/12/2021

l'esperto nominato
arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale
- all. 3. visura storica catastale
- all. 3.1 visura terreni mapp. 471
- all. 4. titolo di provenienza (atto del 14/10/2016)
- all. 5. riscontro interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6. certificazione ipotecaria
- all. 7. rilievo fotografico
- all. 8. ispezione ipotecaria del 27/07/2021
- all. 9. documentazione edilizia (documentazione grafica – Concessione Agibilità).