

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

ESECUZIONE IMMOBILIARE Numero di Ruolo generale: 790/2016

Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

Custode giudiziario: **Avv. A. ALESSI** con studio in Milano via Litta 7

Promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A. P.IVA 00799960158- Avv.to CIRILLO EMANUELE -**

Contro:

Creditori intervenuti:

Creditori - iscritti - non intervenuti:

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **04/04/2017 ore 09.50**

Richiesta di proroga dei termini concessi in data: **01/03/2017**

Data udienza: -

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

CORPO 001'

Capannone industriale con uffici in palazzina indipendente

Immobile identificato catastalmente come segue: **Foglio 3, Mappale 129, Sub 708, Categoria D/7**

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO: CORPO 001 € 711.100,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 001 (arrotondato) nello stato "occupato": € 459.500,00

STATO IMMOBILE CORPO 001: OCCUPATO (si veda punto 4 della relazione)

CORPO 002

Abitazione al piano primo funzionalmente connessa al complesso industriale

Immobile identificato catastalmente come segue: **Foglio 3, Mappale 129, Sub 704, Categoria A/3**

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO: CORPO 002 € 125.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL CORPO 002 (arrotondato) nello stato "libero": € 119.000,00

STATO IMMOBILE CORPO 002: LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 001 (Corpo 001 e Corpo 002) - € 578.500,00

Valore di vendita del lotto nello stato di corpo 001 "occupato"

Valore di vendita del lotto nello stato di corpo 002 "libero"

INDICE LOTTO 001

1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2.1 *Conformita' catastale*

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BIENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

4. STATO DI POSSESSO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso*

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

5.2.1 *Iscrizioni*

5.2.2 *Pignoramenti*

5.2.3 *Altre trascrizioni*

5.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 *Conformita' edilizia*

8.2 *Conformita' urbanistica*

9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

9.1 *Descrizione del complesso*

9.2 *Descrizione dell'unita' immobiliare*

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 *Criterio di stima*

10.2 *Fonti di informazione*

10.3 *Valutazione*

10.4 *Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*

10.5 *Valutazione del lotto*

10.6 *Giudizio di comoda divisibilita'*

10.7 *Adeguamenti e correzioni della stima*

10.8 *Prezzo base d'asta*

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI CORPI 001 E 002

PREMESSA

I beni oggetto di stima consistono in un complesso immobiliare ad uso prevalentemente produttivo, complesso composto da due corpi di fabbrica di diverse caratteristiche e consistenza, palazzina di due piani fuori terra con seminterrato e capannone a due campate.

Catastralmente il complesso e' contraddistinto da un unico mappale 129, con due diversi subalterni (sub. 704 e sub. 708), il primo dei quali si riferisce ad una unita' abitativa di pertinenza al complesso produttivo posta al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, l'altro subalterno, sub. 708, e' invece riferito a tutta la restante parte del complesso immobiliare (capannone, uffici e servizi).

Il complesso e' stato realizzato nella fine degli anni '60 e comprendeva inizialmente oltre la palazzina una serie di capannoni tra loro adiacenti poi nel tempo frazionati e costituitisi come unita' immobiliari a se stanti.

Si e' ritenuto opportuno procedere con la perizia ricomprendendo l'intero compendio immobiliare in un unico lotto vista la destinazione a residenza di custodia dell'unita' abitativa presente al primo piano (sub 704 categoria A/3). Destinazione ribadita dal comune di Pioltello nella sua comunicazione del 29/02/2016 alla conclusione degli ultimi lavori di trasformazione del complesso.

Si sono però valutati nella presente stima i due beni contraddistinti da destinazioni d'uso differenti capannoni ed abitazione a seconda delle loro caratteristiche funzionali.

Nella presente stima vengono dunque valutato sia il compendio immobiliare in un unico lotto di vendita sia i due compendi immobiliari industriale/artigianale ed abitativo separati qualora il G.E. intendesse porli sul mercato indipendentemente.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001

Beni oggetto di stima siti in
VIA COMO N. 1 PIOLTELLO (MI)

1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

Esaminata la documentazione agli atti la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa:

Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa:

Si

Nota: nella trascrizione del pignoramento immobiliare si fa riferimento al pignoramento del sub 703 che allo stato attuale è diventato sub 708, anche il certificato notarile notaio Girola del 16/05/2016 risulta fatta sui beni sub 703 e sub 704

Vedere anche i punti 2 e 4 della presente relazione per maggior chiarezza nelle trasformazioni dei subalterni

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

CORPO 001: FABBRICATI PER UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE siti in via **COMO 1 – PIOLTELLO (MI)** immobile non facente parte di un complesso industriale/artigianale.

Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 3, Mappale 129, Sub 708, Piano T-S1, categoria (D/7), classe -, consistenza – vani -, rendita € 7.804,00

CORPO 002: ABITAZIONE sita in via **COMO 1 – PIOLTELLO (MI)** immobile non facente parte di un complesso industriale/artigianale.

Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 3, Mappale 129, Sub 704, Piano 1°, categoria (A/3), classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32

Il pignoramento grava sull'intera quota di proprietà dei beni pari a 1/1.

I subalterni oggetto di esecuzione sono stati generati dagli iniziali beni Censiti al catasto dei Fabbricati del comune di Pioltello al foglio n. 3, come segue:

- mappale 129, subalterno **701**, via Como n.1, zona censuaria U, piano 1, categoria D/7,R.C. Euro 14.977,25."

- mappale 129 sub **702**, via Como n.1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 374,43"

A seguito alla presentazione all'agenzia del territorio di Milano della scheda di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione registrata al numero 3149.1/2004 in data **27/01/2004** protocollo n. **41192**

La soppressione del subalterni 701 e 702 ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Foglio 3 particella 129 sub 703 (capannone con uffici)

Foglio 3 particella 129 sub 704 (appartamento)
Foglio 3 particella 129 sub 705 (capannone con uffici)
Foglio 3 particella 129 sub 706 (capannone con uffici)
Foglio 3 particella 129 sub 707 (capannone con uffici)

Successivamente in data **14/01/2016** protocollo n. **14329** causale AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI il subalterno 703 veniva soppresso dando origine al seguente immobile - foglio 3 particella 129 sub 708

Infeudatario attuale a catasto:



CORPO 001: FABBRICATI PER UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

Variazione del **10/01/2017** – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Variazione del **14/01/2016** – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Variazione del **14/01/2005** – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Variazione del **27/01/2004** – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

CORPO 002: ABITAZIONE Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Variazione del **18/12/2014** – CALCOLO SUPERFICI
Variazione del **14/01/2005** – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Variazione del **27/01/2004** – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Corpo 001 Coerenze: il capannone e palazzina servizi risultano confinanti, da nord in senso orario, con: vano scale, pianerottolo comune e area adibita a cortile pertinenziale; ad est con altra proprietà, a sud strada pubblica Via Como e cortile pertinenziale ad ovest su area adibita a cortile pertinenziale.

Corpo 002 Coerenze: L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: vano scale, pianerottolo comune e area adibita a cortile pertinenziale; ad est, sud e ovest su area adibita a cortile pertinenziale.

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato effettuato il giorno **21/02/2016** in **presenza dell'esecutato**.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2.1 Conformità catastale:

CORPO 001: CAPANNONE CON UFFICI IN PALAZZINA SERVIZI

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Si fa però presente che la planimetria catastale risulta essere stata disegnata senza riportare la scala di accesso ai locali soppalcati, la descritta difformità grafica è regolarizzabile tramite la presentazione di pratica Docfa per l'aggiornamento planimetrico, va inoltre realizzata la scala di accesso ai locali soppalcati della prima campata del capannone riportata sulla scheda grafica ma non realizzata. Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica Docfa per l'aggiornamento planimetrico e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in € 400,00.

CORPO 002: ABITAZIONE

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alle piantine catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Vedere anche punto 8.1. Conformità edilizia della presente relazione.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Corpo 001 Descrizione dell' unità immobiliare: Capannone composto da due ampie campate connesse internamente, con due blocchi servizi ad uso uffici, depositi, spogliatoi e bagni. Uffici al piano rialzato in palazzina di due piani fuori terra e locali ad uso deposito/archivio al piano seminterrato.

Corpo 002 Descrizione dell' unità immobiliare: Appartamento composto da quattro locali più servizi posto al piano primo, di una palazzina di due piani fuori terra inserita in un complesso industriale ed ad esso funzionalmente connesso.

Caratteristiche della zona: produttiva a traffico locale

Inquadramento territoriale: l'immobile oggetto di perizia è sito nel comune di Pioltello (MI). Il comune di Pioltello è posto a circa 1,5 chilometri ad est dal centro di Milano.

Comune di Pioltello
Superficie: 13,09 km²
Abitanti: 37.049 (30-9-2016)
Densità: 2.830,33 ab./km²

Comuni confinanti: Cernusco sul Naviglio, Peschiera Borromeo, Rodano, Segrate, Vimodrone

Frazioni: Limite, Rugacesio, San Felice, Seggiano, Malaspina

Infrastrutture e trasporti:

il territorio è compreso tra la S.P. ex Strada statale 11 Padana Superiore (a nord) e la Strada Provinciale 14 Rivoltana (a sud) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri.

Il territorio del comune Pioltello è tagliato da diversi attraversamenti: la Strada provinciale 103 Cassanese tra Pioltello e Seggiano e la ferrovia Milano - Venezia tra Seggiano e Limite. È in fase di realizzazione la nuova stazione ferroviaria di porta, una delle tre previste nell'area di Milano, insieme con Rogoredo e Rho-Pero.

Pioltello è inoltre capolinea della linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Milano.

Nel territorio comunale sono presenti tre parchi: il Parco delle Cascine (definito con una delibera dalla ex Provincia di Milano PLIS: Parco Locale di Interesse Sovracomunale), il Parco di Trezanesio (Villa Invernizzi) ed il Bosco della Besozza.

4. STATO DI POSSESSO:

CORPO 001: CAPANNONE CON UFFICI IN PALAZZINA SERVIZI

Alla data del sopralluogo 21/02/2017 l'immobile è risultato essere OCCUPATO da ditta terza che svolge attività di verniciatura autovetture.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che sussiste un contratto di locazione avente ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Nota il contratto di locazione si riferisce agli immobili identificati catastalmente al:

Foglio 3 Mapp. 129 Sub. 703 Catg. D7

Foglio 3 Mapp. 129 Sub. 706 Catg. D7

Foglio 3 Mapp. 129 Sub. 707 Catg. D7

L'immobile al Sub 703 a seguito di AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 14/01/2016 protocollo n. 14329 veniva soppresso dando origine al Sub 708

E' presente un contratto di locazione commerciale N. 006764 serie 3T, regolarmente registrato presso UT MILANO 3 in data 02/11/2015 ed opponibile alla procedura in quanto redatto precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento 14/04/2016.

Il contratto di locazione tra la Società [redatto] (conduttore) [redatto]

[redatto] Il Sig. [redatto] per tre capannoni ad uso artigianale con annessi spazi di pertinenza, salve le servitù esistenti così meglio identificati:

- a) Capannone con uffici nel Comune di Pioltello censito al Foglio 3 Mapp. 129 Sub. 703 Catg. D7 R.C. 7.626,00
- b) Capannone con uffici nel Comune di Pioltello censito al Foglio 3 Mapp. 129 Sub. 706 Catg. D7 R.C. 2.836,00
- c) Capannone con uffici nel Comune di Pioltello censito al Foglio 3 Mapp. 129 Sub. 707 Catg. D7 R.C. 2.868,00

Contratto di locazione della durata di anni 6 con decorrenza dal 01/11/2015 fino al 30/10/2021.

Parte locatrice rinuncia sin d'ora al diniego di rinnovo della prima scadenza contrattuale. Parte conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di mesi 6 (sei) da esercitare a mezzo raccomandata A.R..

Il canone annuo di locazione viene fin d'ora determinato e concordato per i primi 6 (sei) anni in euro 9.000,00 per tutti e tre i capannoni oggetto di locazione.

A partire dal 7° anno, e quindi dal 01/11/2021, il canone di locazione annuo, viene concordato dalle parti in euro 36.000,00

Nota: come da perizia tecnica a nome arch. Ettore Drago in data 19/10/2015 allagata al presente contratto si attesta che gli immobili presentano gravi deficienze sia in riferimento all'impiantistica idraulica che elettriche sulla struttura muraria, al fine di renderlo stesso utilizzabile, anche ai fini della richiesta delle prescritte autorizzazioni sanitarie e/o comunali di cui all'attività che intende esercitare il conduttore, e' necessario ed indispensabile un intervento di manutenzione ordinaria nonche' straordinaria, il conduttore si impegna e si obbliga a propria cura e spese, sostenendo per l'intero i costi d'intervento. Art. 3 e 4 del contratto di locazione commerciale.

Contratto di locazione allegato alla presente relazione

Si allega inoltre una nota integrativa al contratto datata 06/11/2015 e registrato all'agenzia delle entrate il 02/11/2015 al n.8764 recuperata nel corso del sopralluogo del 21/02/2017.

In cui si specifica che il canone complessivo di €. 9.000,00 si riferisce all'affitto di tre immobili in contratto.

1) capannone con uffici compreso ufficio e cantina (archivio) situati nella palazzina con cortile annesso ad uso esclusivo nel comune di Pioltello, censito al Foglio 3, Mapp. 129, sub. 703 cat. D7, r.c. 7.626,00, cui corrisponde il 50% del canone del contratto di affitto pari a €. 4.500,00. Nota: Immobile oggetto di esecuzione ora diventato sub 708.

2) capannone con uffici censito al Foglio 3, Mapp. 129, sub. 706 canone d'affitto pari a €. 2.250,00

3) capannone con uffici censito al Foglio 3, Mapp. 129, sub. 707 canone d'affitto pari a €. 2.250,00

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **OCCUPATA**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, e' stato accertato che sussistono in banca dati anche altri contratti di locazione aventi come dante causa l'esecutato ma ormai scaduti. Contratti di locazione risultanti a nome di [REDACTED] allegati alla presente relazione.

CORPO 002: ABITAZIONE

Alla data del sopralluogo **21/02/2017** l'immobile è risultato essere **OCCUPATO dal debitore e suoi familiari.**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che **non sussistono** contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato/i, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Corpo 001 e 002

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni: Corpo 001 e 002

-ISCRIZIONE del 26/01/2006 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 10827 Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 67335/11846 del 18/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Ipoteca volontaria di €. 1.600.000,00 a garanzia del capitale di €. 800.000,00, durata 10 anni a favore di [redacted] con sede in Torino.

-ISCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 12411 Registro Generale 54958 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 8622/68 del 27/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602
Ipoteca legale di €. 71665,70 a garanzia del capitale di €. 35.832,85, a favore di Equitalia Esatri Spa con sede in Milano.

-ISCRIZIONE del 02/04/2013 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 30495
Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 80065/19535 del 27/03/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA INTEGRATIVA AI SENSI DEL D.P.R. 29/09/73 N. 601
Ipoteca volontaria di €. 733.000,00 a garanzia del capitale di €. 574.087,07, a favore di [redacted]

-ISCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare 6756 Registro Generale 40420
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3116/6813 del 16/04/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ART. 77 D.P.R. N. 602 DEL 1973
Ipoteca legale di €. 236.060,72 a garanzia del capitale di €. 118.030,36, a favore di [redacted] sede in Milano.

5.2.2 Pignoramenti: Corpo 001 e 002

- TRASCRIZIONE del 14/04/2016 - Registro Particolare 25405 Registro Generale 40287.
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 14914 del 22/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Il presente pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di €. 394.271,80, oltre accessori di interessi e spese.

5.2.3 *Altre trascrizioni:* Annotazione n. 23923 del 01/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI. Riduzione dell'ipoteca volontaria procedendo allo svincolo del cespite censito al N.C.E.U. di Milano 2 al fg.3 mapp. 129 sub. 705).

5.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna, da ispezione ipotecaria attuale in data 28/11/2016 sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento. Sugli immobili catastalmente individuati al sub 703 e 704. Successiva ispezione ipotecaria sul solo sub 708 in data 08/03/2017 non ha prodotto alcuna formalità

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

CORPO 001 APPARTAMENTO

CORPO 002 CAPANNONE CON UFFICI IN PALAZZINA SERVIZI

ATTUALE PROPRIETARIO: [redacted] in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 26/04/2002 - Registro Particolare 30852 Registro Generale 51941.

La compravendita riguardava come da atto notarile: "In comune di Pioltello alla Via Como n.1, capannone industriale/artigianale di circa mq. 2.000 (duemila) con cinque ingressi intercomunicanti, oltre ad una palazzina - adiacente al capannone - costituita da seminterrato, piano terra adibito ad uso uffici, piano primo adibito in parte ad ufficio ed in parte ad abitazione, per un totale di circa mq. 400 (quattrocento), oltre all'area cortilizia pertinenziale. Censiti al catasto dei Fabbricati del comune di Pioltello al foglio n.3, come segue:

- mappale 129, subalterno 701, via Como n.1, zona censuaria U, piano 1, categoria D/7,R.C. Euro 14.977,25.

- mappale 129 sub 702, via Como n.1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 374,43"

Si allega il presente atto e la nota di trascrizione

PRECEDENTI PROPRIETARI: [redacted] con sede in [redacted] Alla stessa il tutto era pervenuto dall' [redacted] con atto in data 15/07/1993 rep. 115462/20066 notaio Luciano Zavanella di Milano (trascritto in data 4/10/1993 ai nr 71172/48716) per trasferimento sede della società "Immobiliare Pioltello Spa" da Milano a Treviso.

All' [redacted] con sede a Milano il tutto era pervenuto tramite atto in data 10/6/1977 n.:69679 di repertorio del Notaio Luciano Zavanella di Milano (trascritto in data 29/06/1977 ai nr 29400/24573) con il quale la società [redacted]

Nota: i passaggi di proprietà si riferiscono alla compravendita degli originari subalterni 701 e 702 che a seguito di successive variazioni catastali hanno originato i subalterni oggetto di esecuzione.

Nota: il subalterno 705 viene venduto in data 15/11/2011, atto di compravendita notaio De Napoli Ovidio alla [redacted]

Nota: i subalterni 703, 704, 706 e 707 restano di proprietà del sig. [redacted] successivamente il sub 703 viene trasformato in sub. 708

Vedere anche punto 2 della presente relazione - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita -

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CORPO 001 CAPANNONE CON UFFICI IN PALAZZINA SERVIZI

Spese di gestione condominiale: **NO**

L'immobile fa parte di un complesso condominiale: **NO**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI** (capannone con uffici)NO (palazzina laboratori)

Particolari vincoli e/o dotazioni: **NO**

Certificazioni impianti **SI**, sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'immobile che si allegano alla presente relazione ed in particolare dichiarazione conformità impianto termoidraulico, impianto idraulico e scarichi fognari, impianto elettrico.

Attestazione Prestazione Energetica: **SI** da verifica nella banca dati Cened risulta redatta l' Attestazioni Prestazione Energetica, Identificativo **APE N.1517500061215** registrato il 15/12/2015 con scadenza il 15/12/2025. Attestato allegato alla presente stima. Si fa presente che l'attestato si riferisce all'immobile sub. 703 ora trasformato in sub. 708. La modifica degli estremi catastali non comporta la decadenza dell'attestato di prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori

Che pur essendo stato utilizzato il complesso ai fini produttivi, si precisa che non sono state eseguite dal sottoscritto perito verifiche sullo stato dei suoli, sulla necessità di eventuali bonifiche dei suoli o verifiche sulla presenza di amianto.

Sulla presenza di amianto in copertura del tetto del capannone ci si riferisce alla relazione prodotta dalla nettuno coperture S.a.s. & c. Via G. Verne n.17 24060 Bagantica (BG) in data 11/10/2016. Per la bonifica della copertura è stato prodotto un preventivo dalla Edilfranco di Serrano Francesco in data 20/10/2016 di complessivi €.133.304,00 che il perito ritiene congrua ed utilizzerà nella valutazione dell'immobile.

Relazione di verifica del manto di copertura del capannone e relativo preventivo lavori di bonifica allegati alla presente.

E' stato inoltre prodotto da parte esecutata un preventivo sempre della Edilfranco di Serrano Francesco in data 20/10/2016 di complessivi €. 42.243,00 per un nuovo collegamento fognario alla fognatura comunale che il perito non utilizzerà nella valutazione dell'immobile non avendo giustificativi di un malfunzionamento degli scarichi e/o ritenendo la stessa ricompresa nell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore vendale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.

preventivo lavori di rifacimento scarichi fognari allegato alla presente.

CORPO 002 APPARTAMENTO

Spese di gestione condominiale: **NO**

L'immobile fa parte di un complesso: **NO**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NO**

Certificazioni impianti: **NO** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'immobile.

Attestazione Prestazione Energetica: **NO** da verifica nella banca dati Cened non risulta

redatta l' Attestazioni Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori

Che pur essendo stato utilizzato il complesso ai fini produttivi, si precisa che non sono state eseguite dal sottoscritto perito verifiche sullo stato dei suoli, sulla necessità di eventuali bonifiche dei suoli o verifiche sulla presenza di amianto.

E' stato inoltre prodotto da parte esecutata un preventivo della ditta Sicutella Lavori Edili in data 18/03/2015 di complessivi €. 44.500,00 per rifacimento copertura palazzina a seguito di infiltrazioni. Il perito ricomprende questi lavori nell'abbattimento del valore dell'immobile dovuto alla ristrutturazione.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Conformità edilizia:

Si premette che l'immobile è stato edificato dopo il **1° settembre 1967**

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Pioltello in data **05/12/2016** (richiesta allegata alla presente). L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **09/02/2017**.

Presso l'ufficio tecnico comunale si è recuperata la documentazione di seguito riportata a partire dal 2002.

CAPANNONI e PALAZZINA SERVIZI

Titolo abilitativo originario: Il fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in conformità alla **LICENZA EDILIZIA** rilasciato in data 13/06/1966 pratica edilizia **NR. 28/66** per la realizzazione di un complesso edilizio industriale.

Certificato di Abitabilità/agibilità: Rilascio di **licenza di agibilità** in data 4 dicembre 1967 pratica n.28/66

— Titoli giustificativi:

come da rogito di compravendita

Licenza edilizia in data 19 maggio 1972 pratica n.1/72 con licenza di abilità rilasciata in data 23 settembre 1975 n.1/72

Licenza edilizia in data 11 maggio 1973 n.12/73

Concessione in sanatoria in data 20 giugno 1991 al n. 9407/87

D.I.A. (Denuncia inizio attività in data 19 ottobre 2000 al n. 33574 di protocollo.

Dal 2002

Frazionamento complesso immobiliare in quattro unità immobiliari di cui quella oggetto di esecuzione è funzionalmente collegata alla palazzina servizi con abitazione. Pratica edilizia N. D124/2003 presentata il 31/07/2003 protocollo 28636. Vari passaggi intermedi per giungere infine al certificato di agibilità rilasciato il 18 marzo 2009, certificato integrato da nota di rettifica intestazione in data 22/04/2009

Sull'immobile oggetto di esecuzione composto dal capannone di due campate e della palazzina a destinazione residenza/laboratori i seguenti interventi edilizi più recenti:

D.I.A. D048 del 2009 per l'innalzamento di un muro divisorio tra le due campate lasciando comunque un'unica unità produttiva con un portone intercomunicante e SCIA in variante DIA D259 del 2011 che prevedeva il frazionamento delle due unità con realizzazione di muro divisorio al posto del portone intercomunicante ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra della palazzina da uffici a laboratori.

Ultima pratica presente **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)** Art. 19 l.241/90 pratica edilizia n. D210/2015 presentata in data 12/11/2015 protocollo 42451.

Comunicazione ultimazione lavori della pratica edilizia n. D210/2015 in data 23/12/2015 protocollo n. 2496 del 22/01/2016 che riporta la situazione degli immobili alla situazione antecedente e la presentazione della dia del 2009 e delle altre pratiche edilizie 2011/12

Più precisamente con questa ultima pratica si ha una rifusione delle due campate del capannone in un'unica unità produttiva separate da muro divisorio, ma comunicanti tramite vano porta e riportare la destinazione d'uso del piano terra della palazzina a uffici pertinenzialandola al capannone.

Si dichiara la **conformità edilizia** di quanto esaminato, in quanto non esistono discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Nota per quanto indicata nelle planimetria dell'ultima pratica presentata, S.C.I.A. n. D210/2015, non è stata ancora posizionata la scala di accesso al soppalco è presente infatti solo il foro nella soletta.

Si valuta di seguito il solo costo della fornitura e posa di una scala a chiocciola metallica sono **quantificabili in € 1.200,00**.

8.2 Conformità urbanistica:

Dato non rilevante per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

PIOLTELLO – via Como 1

Strumento urbanistico vigente: P.G.T. approvato con delibera n. 23 del 30/03/2011 e pubblicato sul BURL N.49 DEL 07/12/2011, aggiornato luglio 2014 e giugno 2016

zona urbanistica: **AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI**

Il PGT classifica l'immobile tra gli **ambiti produttivi artigianali-industriali (ex D2)**, cioè aree ed immobili destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature, il tutto come normalodall'art. 25 delle norme tecniche d'attuazione del piano delle regole vigenti.

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 25**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note: sulla conformità: **Nessuna**

Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.: edificio edificato prima del 1967

Art. 25 delle N.T.A.

2 - Ambiti produttivi artigianali-industriali (ex D2)

Costituite da insediamenti tipicamente rivolti alla produzione, di grandi dimensioni o di dimensioni medio-piccole aggregate in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

Sono ammessi l'insediamento di attività di ristorazione collettiva e di servizi riconducibili alla destinazione produttiva, e tutte le attività indicate al punto C) dell'art.13.2 con esclusione di ogni altra attività commerciale, nel limite degli indici di zona. L'insediamento della attività sopraccitata è soggetto alla verifica della dotazione di parcheggi privati in misura pari a quello di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: per ogni attività produttiva è ammessa una SLP per residenza di custodia, uffici di pertinenza, spazi di ricerca, espositivi e vendita delle merci prodotte pari al 40% della SLP di progetto. Gli spazi di servizio quali spogliatoi, mense e similari non sono computate nei limiti del 40%. La residenza non potrà comunque superare la dimensione di un alloggio per complessivi 150 mq di SLP.

I magazzini, gli impianti di conservazione e di stoccaggio sono ammessi solo quando accessori ad attività produttive o di trasporto per una quantità massima di SLP pari a quella produttiva.

Per le attività della grande distribuzione, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del piano, in caso di ampliamento, ristrutturazione o di nuova edificazione, la SLP destinata a magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio

non dovrà rispettare il rapporto sopra indicato.

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC = 0,60

RP=7,5% della SF; nei piani attuativi, nel caso la Sc ammessa non consentisse la realizzazione di adeguate superfici filtranti, la verifica del rapporto di permeabilità viene effettuata con riferimento all'intero piano attuativo.

UF= 0,75

H= m,12,00. Nel caso di edifici esistenti sul medesimo lotto di intervento, i nuovi edifici e gli ampliamenti potranno raggiungere gli allineamenti altimetrici degli edifici ad essi più vicini onde raggiungere una maggiore omogeneità morfologica dell'edificato

DS= m 5,00

DC= pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

Detti indici si intendono validi anche per gli impianti di autolavaggio se insediati indipendentemente dagli impianti di distribuzione carburanti

Finiture degli edifici: gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento della qualità architettonica del contesto e/o dell'edificio; per le parti espressamente destinate ad ospitare uffici o spazi di servizio, potranno essere richieste soluzioni diverse sia di materiali che finiture, quali rivestimenti in mattoni a vista o comunque volti ad aumentare la qualità architettonica dell'edificio e a rompere l'uniformità dei fronti, specie in edifici di notevoli dimensioni. Gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione, fermo quanto previsto dal Regolamento per l'Edilizia Sostenibile del Comune di Pioltello e quanto previsto dalla normativa vigente, devono essere volti alla realizzazione di lotti produttivi energeticamente sostenibili; con l'obbligo di installazione di pannelli solari fotovoltaici volti alla produzione di energia elettrica e di sistemi di sfruttamento dell'acqua di falda per il raffrescamento estivo.

Si allegano alle presente relazione estratto della tavola del piano delle regole con cartiglio e legenda e le norme tecniche d'attuazione del piano delle regole.

9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

DESCRIZIONE LOTTO 001

9.1 Descrizione del complesso immobiliare.

Oggetto della presente vendita è un complesso industriale/artigianale con unità abitativa ad utilizzo residenziale (residenziale di custodia). L'unità produttiva si trova in Pioltello (MI), con accesso carrabile e pedonale posto su via Como. La zona è urbanizzata, dotata dei servizi primari e secondari con sufficiente possibilità di parcheggio. L'area è ottimamente collegata ai vicini centri urbani.

Il complesso è stato realizzato alla fine degli anni '70 e successivamente ristrutturato per la sola parte del capannone. Il complesso è costituito da un capannone industriale a due campate con tre accessi diretti alla strada ed una palazzina di due piani fuori terra con scantinato.

I due fabbricati sono separati da una zona di manovra e parcheggio pavimentata in autobloccanti è presente inoltre un'area a giardino ed un canile.

Il lotto è recintato lungo tutto il perimetro con recinzione metallica su basamento in cls.

Il complesso immobiliare nelle sue parti comuni si trova in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

- **Corpo 001:** Il capannone ha struttura prefabbricata in cemento armato, pareti in blocchi di cemento e copertura a volta con manto di copertura in cemento amianto e lattineria in lamiera metallica. L'interno del capannone ha pavimentazione per la prima campata in piastrelle in gres per la seconda campata in battuta di cemento, le due campate sono collegate internamente tramite portone metallico scorrevole. Nella prima campata è presente un blocco uffici e reception ed magazzino deposito, nella seconda campata una zona ad uso ristoro, spogliatoio e servizi del personale. Il capannone è dotato di n. 3 tre portoni di accesso sulla via Como. Del complesso produttivo fa parte anche la zona uffici posta al piano rialzato della palazzina oltre che tutta la zona del seminterrato della palazzina stessa.

- **Corpo 002:** Palazzina di due piani fuori terra con scantinato in cui sono presenti oltre agli uffici al piano rialzato, un'unità abitativa posta al primo piano. Struttura palazzina in cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti esterni in muratura con intonaco l'integgiato, copertura in lastre. Corpo scale in c.a., con gradini in marmo e parapetti in ferro, serramento in metallo lungo la parete del vano scala. Balcone al piano abitazione in c.a. con balaustra in cemento.

9.2 Descrizione dell'unità immobiliare Corpo 001

Il capannone è composto da due campate tra loro collegate internamente, con due blocchi ad servizi interni uno ad uso ufficio/reception l'altro a magazzino. Nella seconda campata è presente un blocco servizi al personale. Locali ad uso uffici nella palazzina cantina al piano rialzato e locali ad uso deposito centrale termica al piano seminterrato.

Materiali:

tavolati in forati intonacati e l'integgiati

controsoffitto per passaggio canalizzazioni impianto condizionamento/riscaldamento

pavimenti in listoni gres effetto legno locale uffici reception, piastrelle gres prima campata in battuta di cemento seconda campata capannone. Marmette nei locali uffici nella palazzina e piastrelle gres nei locali seminterrati

pavimento e rivestimento in piastrelle nei locali bagni.

Portoni di accesso metallici, porte interne in legno

serramenti in alluminio con vetrocamera e taglio termico blocco servizi capannone
bagni dotati di: lavabi e wc.
grate di sicurezza su gran parte delle finestre al piano terreno e sui locali seminterrati

Impianti:

impianto di allarme nei locali piano terreno palazzina e rilevazioni fumi in locale seminterrato ad uso archivio
impianto elettrico sottotraccia, 220 V uffici palazzine e servizi nei capannoni
impianto di raffrescamento/riscaldamento autonomo canalizzato ad aria con unità Carrier locali servizi/uffici capannone
impianto idrico sottotraccia, acqua calda sanitaria con boiler elettrico

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

Stato generale buono.

Descrizione dell'unità immobiliare Corpo 002

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone.

Materiali:

tavolati in forati intonacati e tinteggiati
plafoni intonacati e tinteggiati
pavimenti in marmette e piastrelle monocottura nella zona giorno e nelle camere, pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno e cucina.
Pavimento balconi in piastrelle gres antigelive
porta di ingresso blindata
porte interne in legno con inserto in vetro
serramenti in alluminio e vetro
bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia.

Impianti:

impianto elettrico sottotraccia, 220 V
impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano
impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria con caldaia interna beretta
impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa
impianto idrico sottotraccia
impianto di condizionamento con split con unità esterna

Immobile in stato originale in gran parte delle sue parti ed in normale stato di manutenzione. In alcune sue parti l'immobile risulta essere stato rinnovato nei primi anni 2000 (cucina e bagno). Si evidenziano all'interno dell'appartamento alcuni ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua, sulle pareti e plafoni, provenienti dalla copertura.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

Stato generale da ristrutturare (interventi di manutenzione straordinaria), impianti da mettere a norma.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

LOTTO 001 composto da:

- CORPO 001
- CORPO 002

CORPO 001 CAPANNONE CON UFFICI IN PALAZZINA SERVIZI

10.1 Criterio di stima:

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi. Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono le seguenti:

10.2 Fonti di informazione:

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi. Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono le seguenti:

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari -

Banca dati dell'Agencia del Territorio O.M.I (osservatorio del mercato immobiliare) 1° semestre 2016 capannoni industriali stato conservativo normale

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia (TEMA) 1° semestre 2016 capannoni industriali

10.3 Valutazione:

1) **Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato normale, è risultato essere pari ad € 648/ m²

2) **O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agencia del Territorio**. Comune di Pioltello fascia periferica capannoni industriali normali è di: € 600/m² -- 700/m².

3) **T.E.M.A Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia Comune di Pioltello** fascia periferica capannoni industriali: € 650/m² – 750/m².

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I. si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 645,00/m²
--

Il suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

in base alle effettive condizioni dell'immobile capannone con blocco servizi uffici reception di recente realizzazione si applica nella presente stima un coefficiente di differenziazione rispetto ai valori di zona

pari a 5%

Valore finale applicato nella presente stima per il corpo 001: € 677,00/m²

10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Alla presente unità immobiliare sono catastalmente collegati gli spazi comuni di manovra e parcheggio esterni al complesso immobiliare i quali sono ricompresi nella valutazione di stima

Dati metrici del bene:

superficie complessiva dell'unità immobiliare capannone e servizi: 910,00 mq

superficie complessiva dell'unità immobiliare palazzina piano rialzato: 125,00 mq

superficie complessiva dell'unità immobiliare palazzina piano seminterrato: 125,00 mq

10.5 Valutazione del corpo 001:

CORPO 001

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE CAPANNONE + UFFICI					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
Capannone	m ² 910,00	1,00	m ² 910,00	667,00	606.970,00
Uffici in palazzina	m ² 125,00	1,00	m ² 125,00	c.s.	83.375,00
Locali seminterrati	m ² 125,00	0,25	m ² 31,25	c.s.	20.843,75
Superficie totale rilevata	m ² 1.160,00				
Tot. sup. commerciale	m ² 1.066,25				711.188,75
TOTALE ARROTONDATO					711.100,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

VALORE DEL BENE

€ 711.100,00

10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita intera quota

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€ 35.559,44
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 1.200,00
- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima:	€ 0,00
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (vendita intera quota):	€ 0,00
- Spese opere edili per bonifica copertura in eternit	€ 133.304,00
- Certificazione impianti presenti	€ 0,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima: € 170.463,44

VALORE IMMOBILE al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE CORPO 001	€ 540.636,56
-------------------------	---------------------

10.8 Prezzo base d'asta corpo 001:

PREZZO BASE D'ASTA CORPO 001 (arrotondato)	€ 540.600,00
---	---------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA CORPO 001 (arrotondato)	€ 459.500,00
---	---------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

CORPO 002 APPARTAMENTO

10.1 Criterio di stima:

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi. Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono le seguenti:

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari -

Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) 1° semestre 2016

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia (TEMA) 1° semestre 2016 (per verifica valutazione su immobile da ristrutturare)

10.3 Valutazione:

1) **Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato normale, è risultato essere pari ad € 1.475/ m²

2) **O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio**. Comune di Pioltello fascia periferica abitazioni civili stato conservativo normale è di: € 1.350/m² – 1.600/m².

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I., si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 1.400,00/m²
--

Il suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

in base al contesto industriale in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, alle effettive condizioni dell'immobile con finiture e materiali di sufficiente livello ma ormai datati e dei suoi impianti tecnologici ed impiantistici ormai obsoleti e non più a norma si è pensato di applicare un correttivo del valore dell'immobile dal valore di zona pari al valore di una ristrutturazione completa dell'immobile, con quasi 50 anni di vita utile, in tutte le sue parti.

si applica perciò nella presente stima un coefficiente di differenziazione rispetto ai valori di zona

pari a -30%

Si è inoltre rilevato che i valori T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia Comune di Pioltello fascia periferica appartamenti per immobili da ristrutturare: € 800/m² – 1.150/m².

Valore finale applicato nella presente stima per il corpo 002: € 980,00/m²
--

10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile

La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Dati metrici del bene:

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 125,00 mq

superficie balconi: 10 mq

superficie cantina: -

10.5 Valutazione del corpo 002:**CORPO 002**

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m ²	Valore €
Appartamento	m ² 125,00	1,00	m ² 125,00	980,00	122.500,00
Balcone	m ² 10,00	0,30	m ² 3,00	c.s.	2.940,00
Superficie totale rilevata	m ² 135,00				
Tot. sup. commerciale			m ² 128,00		125.440,00
TOTALE ARROTONDATO					125.400,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

VALORE DEL BENE	€ 125.400,00
------------------------	---------------------

10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita intera quota

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.: € 6.270,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: € 0,00

- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima: € 0,00
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (vendita intera quota) € 0,00
- Spese opere edili per risoluzione problema ammaloramenti pareti e plafoni per infiltrazioni da copertura ricomprese nei valori di ristrutturazione € 0,00
- Certificazione impianti (imp. distribuzione gas ed elettrico) ricompresi nei valori di ristrutturazione: € 0,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € **6.270,00**

VALORE IMMOBILE al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE CORPO 002	€ 119.130,00
-------------------------	---------------------

10.8 Prezzo base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA CORPO 002 (arrotondato)	€ 119.000,00
---	---------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA CORPO 002 (arrotondato)	€ 100.000,00
---	---------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

LOTTO 001

CORPO 001 - CAPANNONE CON UFFICI IN PALAZZINA SERVIZI -
CORPO 002 - APPARTAMENTO -

VALORE IMMOBILI al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trovano:

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 001 (Corpo 001 e Corpo 002) - € 578.500,00

Valore di vendita del lotto nello stato di corpo 001 "occupato"

Valore di vendita del lotto nello stato di corpo 002 "libero"

VALORE LOTTO 001

€ 578.500,00

Data: 12-04-2017

L'Esperto alla stima arch. Domenico Benussi



The image shows a circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO' (Order of Architects of the Province of Salerno). The name 'BENUSSI DOMENICO' is stamped in the center. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

Corpi 001 e 002

1. Allegato fotografico – fotografie esterne ed interne vari fabbricati-
2. Verifica esistenza certificazione energetica ed eventuale pratica
3. Visura storica attuale dei fabbricati (fabbricato industriale ed abitazione)
4. Planimetria catastale attuale (fabbricato industriale ed abitazione)
5. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate. Risposte Agenzia delle Entrate e contratto del fabbricato ad industriale/artigianale
6. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza
7. Nota trascrizione atto di pignoramento
8. Visura ipotecaria attuale
9. Richiesta visura atti Comune
10. Copia Agibilita'/Copia Concessione/Licenza Edilizia/Pratiche amministrative
11. Estratto PGT – Indicazioni morfologiche ed N.T.A.
12. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate
13. Copia dichiarazione di conformita' impianti (fabbricato industriale-artigianale)
14. Documentazione varia: indagine presenza amianto e preventivi lavori
15. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti