



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1235/2021 - LOTTO 1

GIUDICE: **DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **BOLLATE, VIA STELVIO N. 12/3**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| INDICE SINTETICO | 2 |
| LOTTO 1 | 3 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO | 3 |
| 1.1 Identificativi catastali..... | 3 |
| 1.2 Coerenze..... | 3 |
| 1.3 Diritto e quota di pignoramento..... | 3 |
| 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento | 3 |
| 2. DESCRIZIONE DEL BENE | 4 |
| 2.1 Descrizione della zona..... | 4 |
| 2.2 Descrizione esterna del bene..... | 4 |
| 2.3 Descrizione interna del bene | 5 |
| 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili..... | 6 |
| 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) | 6 |
| 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)..... | 6 |
| 2.7 Certificazione di conformità degli impianti..... | 6 |
| 3. STATO OCCUPATIVO | 6 |
| 3.1 Detenzione del bene..... | 6 |
| 3.2 Esistenza contratti di locazione..... | 7 |
| 4. PROVENIENZA | 7 |
| 4.1 Attuale proprietario..... | 7 |
| 4.2 Precedenti proprietari..... | 7 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 7 |
| 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 7 |
| 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 8 |
| 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE | 9 |
| 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA | 9 |
| 7.1 Pratiche edilizie | 9 |
| 7.2 Conformità edilizia..... | 9 |
| 7.3 Conformità catastale..... | 10 |
| 7.4 Situazione urbanistica | 11 |
| 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici..... | 11 |
| 8. CONSISTENZA | 11 |
| 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza | 11 |
| 9. STIMA | 11 |
| 9.1 Criterio di stima..... | 11 |
| 9.2 Fonti di informazione..... | 12 |
| 9.3 Valutazione Lotto 1 | 14 |
| 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima..... | 14 |
| 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE | 15 |
| 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 15 |
| 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE | 15 |
| ALLEGATI | 16 |

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Bollate, Via Privata Stelvio n. 12, piano T-1

Categoria: _____ negozio D/7

Dati Catastali: _____ foglio 50, particella 199

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **occupato**

Contratto di locazione _____ **sì**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **1126,40 m²**

VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: ___ € 675.840,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 638.000,00**

da occupato: _____ **€ 511.000,00**

LOTTO 1

CAPANNONE INDUSTRIALE

con uffici e area esterna

Piena proprietà di capannone industriale con uffici e area esterna sito nel Comune di Bollate (frazione Ospiate) in via Stelvio n. 12/3 (catastalmente via Stelvio n. 12), in zona periferica sud ovest del comune, poco distante dallo svincolo A8 (uscita Fiera Milano). L'unità immobiliare è composta da open space destinato alla produzione con volume interno disposto su due piani dedicato ad uffici e servizi. Completa la descrizione l'area esterna di proprietà.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Bollate:

- **Dati identificativi:** foglio 50, particella 199;
- **Dati di classamento:** categoria negozio D/7, rendita € 7.210,76;
- **Indirizzo e piano:** Bollate, Via Privata Stelvio n. 12, piano T-1;
- **Intestati:** [REDACTED] con sede in BOLLATE CF [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 25/05/1984 protocollo n. 756224 in atti dal 07/10/2002 CLASSAMENTO (n. 81974.1/1984).

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.2 Coerenze

Del Capannone, da nord in senso orario: via Stelvio, altro mappale altra proprietà, via Stelvio, altro mappale altra proprietà.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

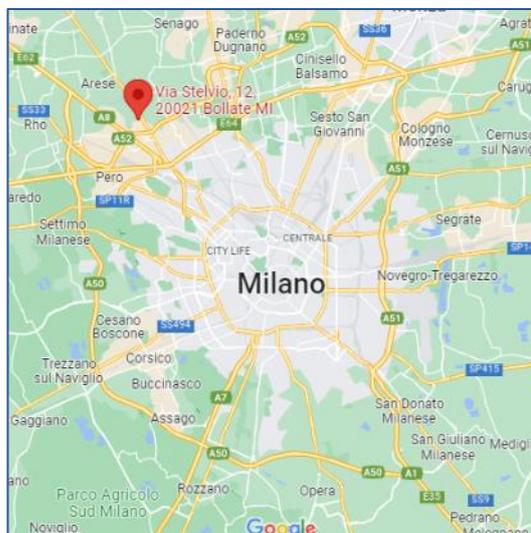
L'immobile è situato nel Comune di Bollate (frazione Ospiate) in via Stelvio n. 12/3 (catastralmente via Stelvio n. 12), in zona periferica sud ovest del comune, poco distante dallo svincolo A8 (uscita Fiera Milano).

La zona è a destinazione funzionale principale produttiva, commerciale e agricola. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 3 km): uffici comunali, asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 560, 566); stazione ferroviaria distante 3 km (Stazione Bollate Centro); autostrada distante 3 km; Aeroporto distante 40 km (Milano Malpensa).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di immobile a funzione produttiva dei primi anni '80. L'edificio si presenta in stato manutentivo normale.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancelli di ingresso: cancelli in ferro carrabili e pedonali.

Pareti esterne: in pannelli prefabbricati tinteggiati.

Pavimentazione esterna: in cemento e sterrata.

Copertura: a falde non praticabile in **eternit**.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: prefabbrica in c.a.

2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di capannone composto da open space destinato alla produzione, con volume interno disposto su due piani dedicato ad uffici e servizi. Completa la descrizione l'area esterna di proprietà.

L'altezza interna massima dell'unità è di circa 11,10 m mentre la minima sotto trave è di circa 9,45 m. Gli uffici hanno un'altezza interna di circa 3,00 m al piano terra e di circa 2,90 m al piano primo.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale.

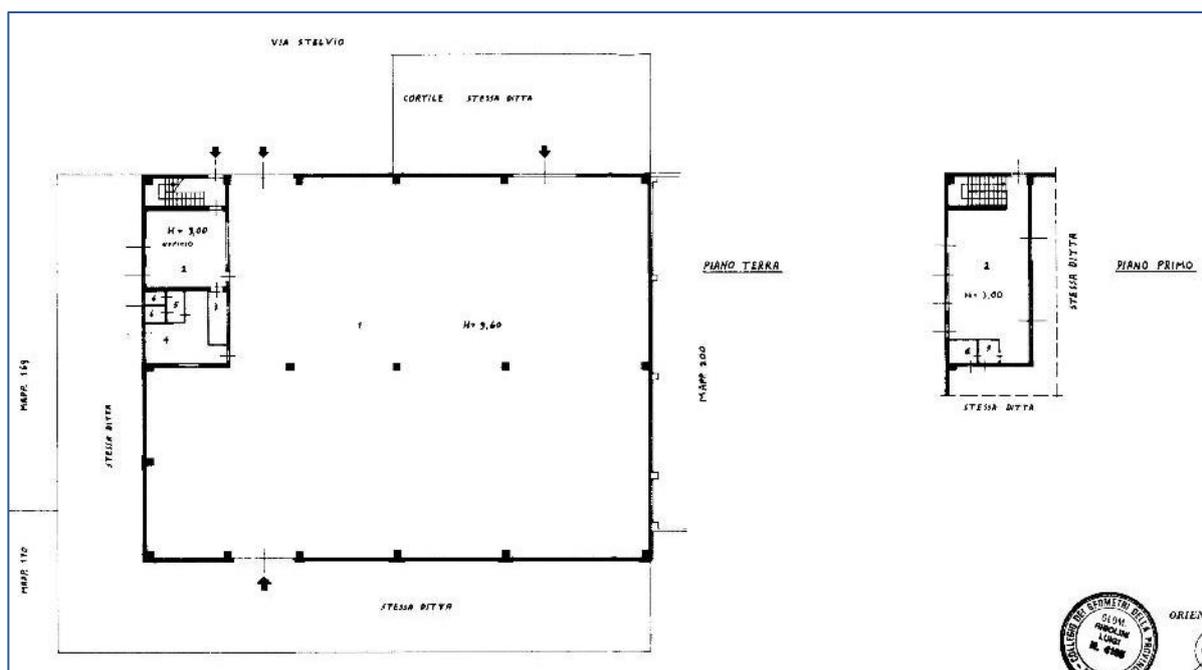


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porte di ingresso da area di proprietà: portellone industriale scorrevole motorizzato e portoncino pedonale in metallo e vetro.

Porte interne: in legno tamburato e in alluminio e vetro.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento nell'area produttiva e in piastrelle di ceramica negli uffici e nei bagni.

Rivestimenti interni: in intonaco tintecciato negli uffici, in piastrelle di ceramica nei bagni e al rustico nell'area produttiva.

Plafoni: tintecciati negli uffici e nei bagni, al rustico nell'area produttiva.



Infissi: scorrevoli in alluminio doppio vetro (negli uffici che si facciano all'interno dell'area di produzione), a battente in metallo a doppio vetro con grate metalliche antintrusione ed avvolgibili in PVC (negli uffici che si affacciano su area esterna) e in metallo a vetro singolo con lamelle orientabili e vetrate fisse.

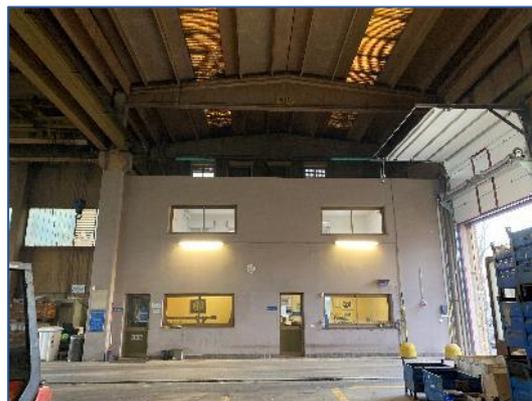
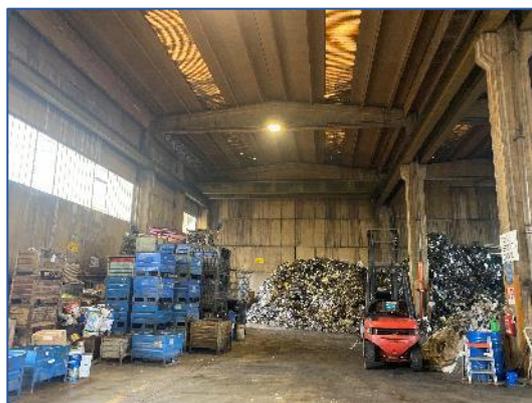
Scale: scale interne per raggiungere il piano primo in c.a. con rivestimento in granito

Impianto Elettrico: in canaline esterne e sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con radiatori in ghisa e split a parete.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale.



2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili al solo piano terra.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di avere reperito la certificazione di conformità del solo impianto elettrico (*Rif. Allegato H.*)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 26/01/2022 il bene risulta **occupato** dalla ██████████ con regolare contratto di locazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini è emerso che risulta in essere *Contratto di locazione* commerciale nr 2019/3T/1054 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Legnano il 20/03/2019 (*Rif. Allegato E.*) con il quale la [REDACTED] (proprietaria esecutata) concede in locazione all [REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima.

Durata contratto: anni 6+6 con decorrenza 20/03/2019 e scadenza 20/03/2025.

Canone annuo: € 30.000 annuale.

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] con sede in BOLLATE CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 13/10/2008), in seguito ad atto di trasformazione di società del 13/10/2008 al n. 148804/23862 di repertorio a firma Notaio D'Ippolito Salvatore di Saronno, trascritto a Milano 2 in data 24/09/2009 ai nn. 126579/80618.

4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] con sede in BOLLATE CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 (dal 21/06/1984 al 13/10/2008), in seguito ad atto di assegnazione del 21/06/1984 al n. 28437 di repertorio a firma Notaio Alfredo Aquaro, trascritto a Milano 2 in data 19/07/1984 ai nn. 52952/42706.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato F.*) alla data del 02/02/2022, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria, atto del 29/06/2010 a firma Notaio D'Ippolito Salvatore di Saronno al n. 151522/26017 di repertorio, iscritta il 02/07/20210 a Milano 2 ai nn. 83644/20226, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: € 650.000,00 - Importo Ipoteca: € 1.200.000,00 - durata anni 10.

Ipoteca giudiziale, atto del 05/02/2014 in seguito a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Monza al n. 942 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 a Milano 2 ai nn. 19138/2947, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: € 106.417,29 - Importo Ipoteca: € 110.154,89

Nota: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili non oggetto di procedura.

Ipoteca della riscossione, del 16/09/2016 al n. 8853/6816 di repertorio, iscritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103851/19357, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: € 117.957,40 - Importo Ipoteca: € 235.914,80

Ipoteca della riscossione, del 23/05/2017 al n. 9931/6817 di repertorio, iscritta il 25/05/2017 a Milano 2 ai nn. 62483/11115, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: € 111.843,24 - Importo Ipoteca: € 223.686,48

Ipoteca della riscossione, del 20/10/2017 al n. 10783/6817 di repertorio, iscritta il 23/10/2017 a Milano 2 ai nn. 127282/23614, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: € 54.896,75 - Importo Ipoteca: € 109.793,50

5.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

Pignoramento, atto del 04/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 16718 di repertorio, trascritto il 09/11/2021 a Milano 2 ai nn 158555/107872, a favore di favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

5.2.3 *Altre trascrizioni*

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta costituito alcun condominio.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 31/01/2022 prot. n. 4270 e alla presa visione dei documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate in data 08/03/2022, è emerso che l'unità immobiliare è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione 873/80** del 11/06/1981 prot. nn. 11725;
- **Variante 241/83** del 25/07/1983 prot. n. 13210;
- **Variante 132/84** del 27/04/1981 prot. n. 7575;
- **Variante 132A/84** del 12/07/1984 prot. n. 12509.

Successivamente è stata presentata **domanda di agibilità 50AG/97** del 28/07/1997 prot. n. 25685 sulla base della planimetria catastale. L'agibilità non risulta, ad oggi, rilasciata.

Nota: si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate non ha reperito nei suoi archivi copia delle varianti 132/84 e 132A/84 e non è stato quindi possibile visionarle.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e alle tavole di progetto visionate per diversa distribuzione degli spazi interni del volume uffici (sia al piano terra che al piano primo).

In considerazione della mancata presa visione delle varianti del 1984 e delle relative di progetto il perito valutatore presuppone che, nella peggiore delle ipotesi, le opere di diversa distribuzione degli spazi interni siano state eseguite in assenza di titolo.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato e alle tavole di progetto visionate per diversa distribuzione degli spazi interni del volume uffici (sia al piano terra che al piano primo).

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

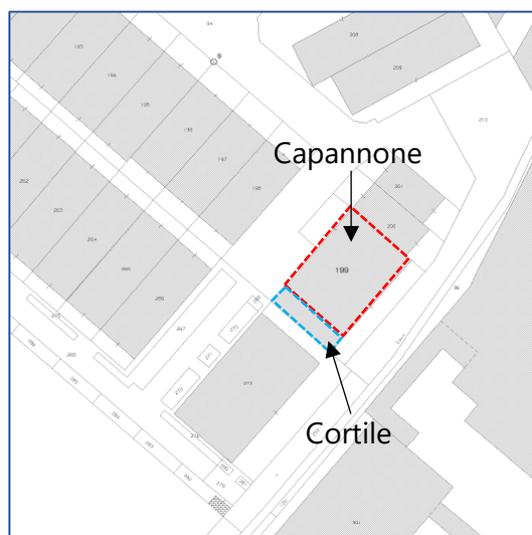
Nota: si evidenzia inoltre che l'estratto di mappa catastale non è correttamente individuato in quanto non è indicata la porzione di cortile sul fronte sud ovest (tratteggio in azzurro) e l'ingombro del fabbricato è maggiore rispetto allo stato di fatto rilevato (tratteggio in rosso).

L'estratto di mappa risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica "Tipo Mappale" per la corretta individuazione della particella catastale.

L'aggiornamento tramite "Tipo mappale" comporta una variazione nella numerazione della particella (attualmente identificata con il numero 199).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.000,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 109,00.



7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT - Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27.12.2010 e approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011 (approvata nella seduta conclusiva del 08.06.2011) e divenuto efficace - ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. - in data 27.07.2011 (con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 - Serie Avvisi e Concorsi dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti), il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in *Zona D1: insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale (Art. 19 Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione)*.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, 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:

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m ²) |
|----------------|--|--------------|--|
| Capannone P.T. | 988,00 | 1,00 | 988,00 |
| Capannone P.1 | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Cortile P.T. | 584,00 | 0,10 | 58,40 |
| totale | 1652,00 | | 1126,40 |

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - BOLLATE - Fascia/Zona: Periferica/OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "capannoni industriali" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 800 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,80 / prezzo max. 5,00 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - BOLLATE - OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI - (consultazione marzo 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "capannoni tipici"

valore di compravendita (minimo) 469,00 / (massimo) 743,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 2,83 / (massimo) 4,41 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 13 di 22 Successivo >



Vedi 15 foto

 **Capannone in Vendita**
Bollate • Via Cesare Battisti

€ 490.000  1 locale  790 m² superficie  2 bagni

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 17 di 22 Successivo >



 19 Foto  4 Planimetrie

 **Capannone in Vendita**
Bollate

€ 1.400.000  5+ locali  2.160 m² superficie  3+ bagni

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **600,00 €/m²**.

| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero (1/1) | valore di mercato di diritto e quota (1/1) |
|----------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Lotto 1 | 1126,40 | € 600,00 | € 675.840,00 | € 675.840,00 |
| | | | € 675.840,00 | € 675.840,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

| | |
|---|---------------------|
| VALORE LOTTO 1 | € 675.840,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | -€ 33.792,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.600,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 638.448,00 |
| <hr/> | |
| Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni | |
| LIBERO | € 638.448,00 |
| arrotondato: | € 638.000,00 |
| <hr/> | |
| Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni | |
| OCCUPATO | € 510.758,40 |
| arrotondato: | € 511.000,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 20/03/2019 (**data antecedente al pignoramento**) per un canone annuo di importo pari ad € 30.000 (ovvero € 2.500,00 €/mese).

Come specificato al punto 5 del contratto di locazione, il prezzo è stabilito considerando *"gli interventi di manutenzione da ottemperare"*.

Come specificato inoltre allo stesso punto 5 del contratto di locazione *"ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, intervenuta rispetto alla data di inizio del contratto per il primo aumento ed alla corrispondente data degli anni successivi per gli aumenti seguenti"*.

In virtù degli aumenti ISTAT si può quindi considerare un canone annuo rivaluto di € 31.147,50 (alla data di redazione della presente relazione di stima, l'ultimo indice pubblicato dall'Istat è relativa al mese di Gennaio 2022).

In virtù della superficie del bene affittata, 1.126,40 m², si ricava un valore di locazione di circa 2,30 €/m²/mese. Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione **non** sia congruo all'andamento di mercato.

Si ritiene che un prezzo di locazione pari a 3,50 €/m²/mese, corrispondenti a circa 3.950 €/mese, possa essere considerato congruo all'andamento del mercato.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta 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: 11/03/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Contratto di locazione Lotto 1
- F. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- G. Certificati anagrafici proprietà
- H. Atti di fabbrica