

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 4126/2011

Giudice delle esecuzioni: **dott.sa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in **CESATE** (Mi)

Via Dante Alighieri N° 108



**LOTTO 1 - UNICO -
INDICE SINTETICO**

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cesate (Milano) via Dante Alighieri n. 108 piano s1
Categoria D/8 [fabbricati costruiti per speciali attività commerciali]
Dati Catastali: foglio 10, particella 16, subalterno 706
Rendita catastale € 3.088,00.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere.

Nessuno

Comproprietari.

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero è di € 238.000,00 (euro duecentotrentottomila/00)
(tenuto conto anche della Costituzione di Vincolo a favore del Comune di Cesate a mantenere a servizio dell'attività agricola l'immobile insistente su parte del mappale 16 del foglio 10),



LOTTO 1 - UNICO -

(immobile con destinazione artigianale- commerciale>> categoria D/8)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Cesate (MI) via Dante Alighieri n. 108

Unità immobiliare ad uso artigianale - commerciale posta al piano seminterrato composta da un ampio locale ad uso laboratorio e vendita di prodotti agricoli con servizi igienici, antibagni e locali accessori.

L'accesso si ha dalla via Dante ex vicolo vicinale della Cavra attraverso la servitù di passo della costante larghezza di m 4 costituita su area dei mappali 15 e 16 del foglio 10 di proprietà (nel 1994) della signora Banfi Maria Antonia ed aventi causa.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: /

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cesate (Allegati 1-2-3).

Intestato a [REDACTED] dati classamento cat. D/8 rendita catastale € 3.088,00

indirizzo via Dante n. 108 piano S1

Dati derivanti da: aggiornamento del 05/11/2003

variazione per ampliamento del punto vendita

instestazione rettificata del 04/11/2015 prot. MI0645320 Voltura in atti dal 14/11/2016

Repertorio n. 30726 del notaio dott. Munafò di Saronno, Registrazione DV 782341/16 per la modifica dei patti sociali (60792.1/2016).

1.4 Coerenze

dell'unità immobiliare: mappale 16 del foglio 10 su tutti i lati

nello specifico a Nord area cotilizia identificata con il mappale 16 del foglio 10

ad Est intercapedine e terrapieno identificati con il mappale 16 del foglio 10

a Sud area cortili zia identificata con il mappale 16 del foglio 10 gravata da servitù di passo

ad Ovest terrapieno ed intercapedine identificati con il mappale 16 del foglio 10

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

non ho rilevato discrepanze tra l'atto di Pignoramento e la Nota di Trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Cesate (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: laboratorio - vendita a servizio dell'attività agricola/spaccio

Tipologia prevalente: immobili a servizio dell'attività agricola/allevamento

all'interno del Parco Regionale delle Groane - Zona agricola



in prossimità del torrente Guisa

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo comunale nelle immediate vicinanze

Principali collegamenti pubblici:

- autobus a circa 700 m
 - linea ferroviaria TRENORD –linea S3 - fermata Garbagnate Milanese a circa km 3,1
 - linea ferroviaria TRENORD –linea S3 - fermata Cesate a circa km 3,5
- Collegamento alla rete autostradale: a circa 9 Km ingresso A9 di Origgio
ed ingresso A8 ad Arese

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio costruito nel 1978

di due piani fuori terra (piano terra e sottotetto) oltre ad un piano seminterrato

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate
- copertura : a doppia falda
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Lotto 1.

Unità immobiliare ad uso spaccio agricolo, posta al piano seminterrato, composta da:

- open space – area vendita con locale tecnico di superficie netta circa mq 267,00
 - disimpegno, due spogliatoi e tre servizi igienici di cui uno utilizzabile dai portatori di handicap di superficie netta pari a circa mq 24,50
 - un laboratorio di circa mq 35,50
 - un laboratorio con la predisposizione per le celle frigorifere di mq 35,50
- TOTALE superficie netta comprese le pareti interne pari a circa mq 362,50
(escluse le murature esterne)

- esposizione: quadrupla;
- pareti spazio vendita: intonacate e tinteggiate (in parte in cattive condizioni come documentato fotograficamente), con parti piastrellate (in buone condizioni),
- pareti bagni e laboratori: in ceramica (in buone condizioni)
- pavimenti: in piastrelle in gres ed in ceramica di formato quadrato (in buone condizioni)
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetro (in buone condizioni ad eccezione della porta sul retro che ha il vetro rotto) alcune aperture sono dotate di maniglioni antipanico
- porta d'ingresso principale: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetro (in buone condizioni);
- porte interne: in legno ad anta cieca, in occasione del sopralluogo sono state trovate smontate ed in parte sono accantonate all'interno dell'unità
- impianto citofonico: non presente ;
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte in canalina vi sono anche di numerose torrette a pavimento (vedere ALL. 4 foto - parte dettagli -)
 - l'impianto elettrico non è funzionante in occasione del sopralluogo-;
- impianto idrico: sottotraccia
 - non funzionante in occasione del sopralluogo;
- impianto termico: autonomo a termosifoni
 - non funzionante in occasione del sopralluogo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale – che è stata rimossa - ;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza
 - vi sono solo gli attacchi perché i sanitari sono stati rimossi -;
- impianto di condizionamento: non presente;



foglio 10 mappale 16 subalterno **706** (bene oggetto del presente Pignoramento) oltre ad ulteriori 20 terreni (non oggetto del presente Pignoramento).
Prezzo: € 150.000,00 per l'unità immobiliare identificata con il sub 706 (oggetto del Pignoramento)
€ 70.000,00 per i 20 terreni.

Nota:

avvenuta annotazione della Domanda Giudiziale presentata il **22/06/2015** TRascritta n° **9555** generale /**58982** particolare

Tale annotazione ovviamente non compare nella relazione notarile 31/01/2012 redatta dal notaio dott. Alessandro Alippi.

4.2 Precedenti proprietari (Allegato 6)

Al ventennio il bene era di proprietà di:

[REDACTED]
proprietà per la quota di 1/1 **dal 14/04/1994 al 22/04/2010**,
acquisto del 14/04/1994, atto notaio dott. Ermanno Casero numero di repertorio 66953,
TRascritto a Milano 2 in data **12/05/1994**, ai numeri **41467/25399**

a carico di signora [REDACTED]
il bene oggetto di procedura

Bene: Cesate (Mi) via Dante n. 108 piano seminterrato

Identificazione catastale: foglio 10, Mappale 16, Subalterno 501

Unità immobiliare denunciata al N.C.E.U. il 08/03/1993 al n. 107133

- signora "[REDACTED]",
proprietaria per la quota di 1/1 **dal 20/08/1978 al 14/04/1994**,
in data del 20/07/1978, atto notaio dott. Salvatore Carugati di Legnano numero di rep. 9012,
TRascritto a Milano 2 in data **17/08/1978**, ai numeri **41031/35325**
a favore: la signora [REDACTED] ha acquistato il terreno su cui sorge il fabbricato in cui vi è l'unità immobiliare oggetto del presente Pignoramento
a carico dei signori [REDACTED]
Beni: Cesate (Mi) appezzamento di terreno
Identificazione catastale: foglio 10, Mappale 16
(terreno su cui attualmente sorge il fabbricato in cui vi è l'unità immobiliare oggetto del presente Pignoramento)
oltre ad ulteriori 13 terreni (non oggetto del presente Pignoramento).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dottor Alessandro Alippi notaio in Milano alla data del 31/01/2012, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio (Allegato 6) alla data del 21/04/2020 si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

TRascritto a Milano 2 in data **08/06/2015**, ai numeri **53435** generale/ **35392** particolare
a carico di: [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di INTESA SAN PAOLO s.p.a. con sede in Torino C.F.00799960158

DOMANDA GIUDIZIALE - Atto giudiziario del 10/04/2015 n° 29803

Descrizione: revoca atti soggetti a trascrizione

(dichiarare privo di qualsiasi effetto nei confronti di INTESA SANPAOLO s.p.a. l'atto TR 23/04/2010 N. 50736/30754 con cui la soc [REDACTED])



Bene: Cesate (Mi) via Dante n. 108

Identificazione catastale: foglio 10, Mappale 16, Subalterno 706 piano s1 (unità immobiliare oggetto del presente pignoramento)

Categoria D/8 Rendita Catastale € 3.088,00

oltre a 20 terreni (non oggetto del presente Pignoramento).

Misure penali /

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. /

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

- **Costituzione di Vincolo a favore del Comune di Cesate** a mantenere a servizio dell'attività agricola l'immobile insistente su parte del mappale 16 del foglio 10

con atto del notaio Ermanno Casero del 18/02/1998 rep. 68879 Trascritto a Milano 2 il

16/03/1998 ai n. 18995 generale/13970 particolare

Nota:

la Domanda Giudiziale del 2015 ovviamente non compare nella relazione notarile del 31/01/2012 redatta dal notaio dott. Alessandro Alippi.

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria

IScritta a Milano 2 il 07/02/1990 ai numeri 12575 generale /1837 particolare

totale cancellazione annotata in data 05/06/2002 ai numeri 13003 generale/69021 particolare

Bene: Cesate (Mi) via Dante n. 108

Identificazione catastale: foglio 10, mappale 16

infra maggiore consistenza per un totale di ha 3.49.75.

derivante da atto a garanzia di mutuo

a carico di:

a favore di: Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare s.p.a. con sede in Milano
C.F. 00714470150

per la complessiva somma di lire 1.000.000.000 di capitale.

Ipoteca volontaria

IScritta a Milano 2 il 02/10/2001 ai numeri 103812 generale /24509 particolare

Bene: Cesate (Mi) via Dante n. 108

Identificazione catastale: foglio 10, mappale 16 subalterno 501 ora sub. 706,

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del notaio dott. Di Mauro Rosanna del 01/10/2001 rep. n° 1210

a carico di:

a favore di: INTESABCI s.p.a. con sede in Milano

C.F. 00799960158

per la complessiva somma di LIRE 1.000.000.000 (LIRE 500.000.000 cinquecentomilioni di capitale).

durata : anni 10

NOTA:

nell'atto di compravendita - TRascritto a Milano 2 in data 08/06/2015, ai numeri 53435 generale/35392 particolare,

la parte acquirente

Cesate (soggetto contro del Pignoramento in oggetto)



si accolla l'importo di € 140.000,00 (in riferimento al mutuo di originarie Lire 500.000.000).

Ipoteca giudiziale

IScrizione a Milano 2 il **26/11/2008** ai numeri **182862** generale /**35318** particolare

totale cancellazione annotata in data **21/01/2010** ai numeri **5801** generale/**1429** particolare

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 15/05/2008 n° 979 del Tribunale di Mpnza sez. Desio Bene: Mi) via Dante n. 108

Identificazione catastale: infra maggiore consistenza (totale 27 unità immobiliari)
tra cui il subalterno 706 del foglio 10 mappale 16

a carico di:

a favore di: Banca di Credito cooperativo di Barlassina soc. coop a r.l. con sede in Barlassina C.F. 01434500151

per la complessiva somma di € 68.000,00 di cui € 48.793,60 di capitale

Nota:

l'ipoteca giudiziale colpisce

* 17 unità - tra cui il sub 706 - intestate al"

* 10 unità immobiliari intestate ad altri soggetti

Ipoteca giudiziale

IScrizione a Milano 2 il **10/06/2009** ai numeri **69836** generale /**14459** particolare

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28/08/2008 n° 3189

Beni: Cesate (Mi) via Dante n. 108

Identificazione catastale: foglio 10 mappale 16 subalterno 706
infra maggiore consistenza (totale 20 unità immobiliari)

a carico di:

a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop a r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150

per la complessiva somma di € 24.000,00 di cui € 16.749,70 di capitale

Nota:

l'ipoteca giudiziale colpisce

* 17 unità - tra cui il sub 706 - intestate al"

* 3 unità immobiliari intestate ad altri soggetti.

Pignoramento

del 02/11/2011 atto giudiziario n° 20001

TRascritto a Milano 2 in data **21/12/2011**, ai numeri **145986** generale/ **89954** particolare

a carico di:

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di: INTESA SAN PAOLO s.p.a. con sede in Torino C.F.00799960158

Il Pignoramento è stato richiesto per € 231.587,28.

Bene: Cesate (Mi) via Dante n. 108 piano S1

Identificazione catastale Foglio 10, Mappale 16, Subalterno 706

Categoria D/8 Rendita Catastale € 3.088,00

Altra trascrizione non citata nella relazione notarile del 31/01/2012

Domanda giudiziale indicata al punto 5.1

TRascritta a Milano 2 in data **08/06/2015**, ai numeri **53435** generale/ **35392** particolare

5.3 Eventuali note/osservazioni

Preciso che l'unità immobiliare ha l'accesso dalla via Dante, ex vicolo vicinale della Cavra,



attraverso la servitù di passo della costante larghezza di m 4 costituita su area dei mappali 15 e 16 del foglio 10 (che nel 1994 erano di proprietà della signora [REDACTED] e aventi causa).

6. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di sei unità immobiliari (catastralmente vi sono le seguenti unità: una al piano seminterrato -oggetto del presente pignoramento-, una al piano terra e quattro al piano 1°).

Non risulta essere stato costituito il condominio.

Millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata: /

Tipo di riscaldamento: autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese condominiali: /

- Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi a carico dell'unità immobiliare per eventuali "spese condominiali" insolute 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 o in corso.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

"L'accesso all'unità immobiliare si ha dal vicolo vicinale della Cavra (via Dante) attraverso la servitù di passo della costante larghezza di m 4 (quattro)" come indicato sull'atto d'acquisto, "costituita su area di proprietà Banfi Maria Antonia o aventi causa alle particelle 15 e 16 del foglio 10".

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'unità è accessibile ai soggetti diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato ricade all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (edificazione fabbricato).

Al sopralluogo l'unità immobiliare risulta non conforme all'ultimo progetto edilizio presentato per quanto concerne la distribuzione interna.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- **Costituzione di Vincolo a favore del Comune di Cesate** a mantenere a servizio dell'attività agricola l'immobile insistente su parte del mappale 16 del foglio 10 con atto del notaio Ermanno Casero del 18/02/1998 rep. 68879 Trascritto a Milano 2 il **16/03/1998 ai n. 18995 generale/13970** particolare

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegato 8)

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio tecnico:

I. **Pratica Edilizia n° 87/78 del 27/07/1978**


relativamente alla costruzione di una "casa rurale di vita comunitaria e stalla -fienile".

Il progetto per il piano interrato (oggetto della presente procedura) è stato autorizzato con i seguenti spazi:



una cantina, un locale deposito, una lavanderia, una dispensa, un box , il locale attrezzi e il locale caldaia nonchè la scala con ascensore per il collegamento con il piano superiore.
rilasciata a:



Abitabilità/agibilità n° 87/78 del 27/05/1993
relativamente alla "casa rurale di vita comunitaria"
rilasciata a: signora 
- idoneità statica del geom. Marco Antonini del 14/05/1993.

II. Variante Pratica Edilizia - **Autorizzazione del 23/05/1986 e P.E n° 33/87** (come indicato sulla Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità n. 87/78)

III. Pratica Edilizia **Autorizzazione n. 1589/93** del 11/02/1993 (in riferimento alla P.E.n° 87/78) relativamente ai solli locali I di pertinenza al piano seminterrato

Tale progetto ha autorizzato:

- lo spazio vendita
- due magazzini
- due depositi
- lo spazio delle celle frigorifere/frigo e freezer
- due servizi igienici con uno spogliatoio
- un disimpegno
- l'ampio locale caldaia,
- la scala con ascensore per il collegamento con il piano superiore.

L'Autorizzazione è stata rilasciata a:



IV. Pratica Edilizia - **Autorizzazione - prof. n° 20133** del 24/11/1999 **rilasciata il 07/01/2000** relativamente alla manutenzione straordinaria dello spaccio agricolo
rilasciata a: 

V. Variante alla Pratica Edilizia (prof. n° 20133/99) - **Autorizzazione n° 50/2001** del 18/09/2001 prot. 15499 del 15/9/2001
relativamente alla manutenzione straordinaria dello spaccio agricolo in merito alla "diversa sistemazione dello spazio occupato dai servizi e alla modifica delle aperture già esistenti".

Tale progetto ha autorizzato:

- l'ampio spazio vendita
- due laboratori
- lo spazio delle celle frigorifere
- tre servizi igienici con due spogliatoi
- un disimpegno d'ingresso
- il vano tecnico/ripostiglio,

L'Autorizzazione è stata rilasciata a:



Abitabilità/agibilità è stata presentata la richiesta in data 19/9/2001 e l'amministrazione non ha verificato ed eccepito nulla nei successivi 45 +180 giorni.

a. Conformità edilizia.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme all'ultimo progetto edilizio presentato in merito a:

- manca la muratura a contenimento delle celle frigorifere (che risulta rappresentata a progetto)
- mancano alcune divisioni interne indicate a progetto a delimitazione di alcuni spazi/vani
- mancano alcune porte interne (sono state rimosse le porte e vi sono solo i falsi telai).





Lo stato di fatto è regolarizzabile mediante la messa in pristino parziale e la presentazione del progetto in sanatoria.

Costi stimati per la regolarizzazione

Spese tecniche € 2.000,00 + oneri di legge

sanzione € 2.000,00 circa

Opere di messa in pristino (rimontaggio porte interne accatastate in loco) € 300,00 circa.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata autorizzata come "spaccio agricolo".

7.2 Storia catastale (Allegati 1-2-3)

Identificazione catastale originaria: foglio 10 mappale 16 subalterno 501 piano S1

Come da costituzione del 08/05/1998 n°263610.1/1998

Revisione classamento del 08/03/1993 prot. 1266516 in atti dal 21/12/2001 (Conv. Comune – U.T. n. 107133.1/1993)



foglio 10 mappale 16 subalterno 501,
Classamento: cat. D/8 Rendita catastale € 3.069,82

Variatione per ampliamento del punto vendita il 05/11/2003 n° 59756.1/2003 prot.850242
Identificazione catastale Foglio 10 Mappale 16 subalterno 706 piano S1
Classamento: cat. D/8 Rendita catastale € 3.088,00

Variatione del classamento del 27/10/2004 n° 88838.1/2004 prot. Mi 0694813
Identificazione catastale Foglio 10 Mappale 16 subalterno 706 piano S1
Classamento: cat. D/8 Rendita catastale € 3.088,00

b. Conformità catastale.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme allo stato di fatto per:

- la rappresentazione delle celle frigorifere (risultano rappresentate sulla scheda ma non sono presenti)
- la mancanza di alcune partizioni interne
- l'altezza dei locali rilevata è m 2,90 circa e non m 2,80 come indicato sulla scheda

Lo stato di fatto è regolarizzabile mediante la presentazione della scheda catastale aggiornata.

Costi stimati per la regolarizzazione € 1.000,00 + diritti catastali ed oneri di legge

I passaggi di proprietà indicati in visura, sono corretti.

L'intestazione catastale è aggiornata e indica:

proprietà 1/1.

Rendo noto che la denominazione dell'intestazione si differenzia nell'indicazione del socio accomandatario, rimangono invariati il nome dalla società ed il Codice Fiscale.

8. CONSISTENZA

a. 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 lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Area vendita – spaccio agricolo categoria D/8	412,00	100%	412,00
	412,00		412,00
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

a. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale,
- della Costituzione di Vincolo a favore del Comune di Cesate a mantenere a servizio dell'attività agricola l'immobile insistente su parte del mappale 16 del foglio 10
- del sistema costruttivo,



- della tipologia del compendio,
- della vetustà,
- delle finiture esterne ed interne,
- dello stato manutentivo scarso,
- delle condizioni igienico-sanitarie,
- della dotazione d'impianti (tre servizi igienici in cui mancano i sanitari, l'impianto di riscaldamento a cui manca la caldaia, ecc.)
- 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.

Valori rilevati:

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare
2° semestre 2019 – zona B1 – intero centro urbano –
valore di mercato per i laboratori/capannoni tipici, varia da € 550,00 ad € 750,00.
Tenuto conto della consistenza dell'unità immobiliare, delle scarse condizioni di manutenzione riscontrate in occasione del sopralluogo e che l'utilizzo può essere solo come spaccio agricolo, applico il valore medio pari a € 650,00/mq.
Quindi mq 412,00 x € 650,00 /mq = € 267.800,00
 - I prezzi medi di immobili attualmente in vendita con caratteristiche anche dimensionali simili varia da € 370,00/mq a € 950,00/mq
il valore medio è pari a € 660,00/mq.
Quindi mq 412,00 x € 660,00 /mq = € 217.920,00
- Inoltre,
- Rendita catastale € 3.088,00 rivalutata secondo il moltiplicatore di riferimento per la categoria D pari a 63
Quindi € 3.088,00 x 63 = € 194.544,00,
il valore medio è pari a € 472,00/mq.

Tenuto conto dei valori rilevati, di quanto riscontrato durante il sopralluogo (come sopra descritto), dell'aspetto urbanistico/edilizio che prevede l'utilizzo dell'unità immobiliare limitato ad un'attività di vendita legata all'agricoltura -> spaccio agricolo, tenuto altresì conto dell'"appetibilità sul mercato", valuto in € 620,00/mq il valore dell'unità immobiliare.

b. Valutazione Lotto 1

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
mq				
Area vendita – spaccio agricolo	D/8	412,00	€ 620,00	€ 255.440,00



c. 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 stimato	€ 255.440,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	- € 12.772,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	- € 5.300,00
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura	€ 237.368,00
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	€ 238.000,00

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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare non è locata.

L'unità immobiliare è libera da persone, vi sono depositati solo delle porzioni di arredamento e controsoffitti lignei.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile è interamente pignorato per cui non è necessario esprimersi in merito alla sua divisibilità.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

L'unità immobiliare è stata autorizzata (progetto edilizio) come area di vendita- spaccio agricolo quindi come preparazione/lavorazione e vendita di prodotti agricoli.

Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione, di averne inviato copia al Creditore precedente e all'esecutato.

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.

Milano 22/04/2020

l'esperto nominato
arch. Cristina Berno
documento firmato digitalmente



13. ALLEGATI

LOTTO 1- Lotto unico -

1. Estratto mappa
2. Visura catastale ampliata del fabbricato
3. Scheda catastale
4. Documentazione fotografica LOTTO 1
5. Riscontro Agenzia delle Entrate sulla locazione
6. Ispezione ipotecaria e (elenco e note)
7. Atto d'acquisto del l'unità immobiliare oggetto del presente Pignoramento
Atto di compravendita del notaio dott. Carlo Munafò stipulato il 22/04/2010
8. Titoli Edilizi

