

Tribunale di Milano
PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 969/21 - R.G.E. 1261/21
(non riunite)

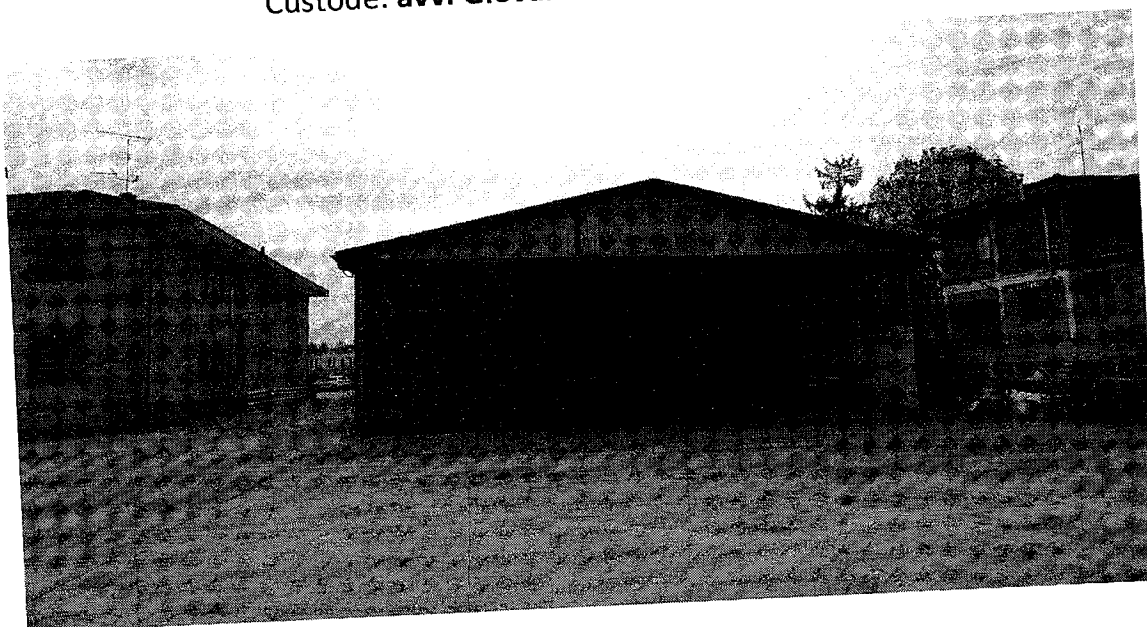
contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



RELAZIONE DI STIMA SOSTITUTIVA

LOTTO n. 2) UNICO:

Porzione di capannone sito in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n. 2) - UNICO

Beni in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

Porzione di capannone: **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 701 - Categoria C/2;**

Stato occupativo: ved. considerazioni nel **paragrafo 10)** (ved. anche allegati 10.n)):

Proprietari:

(omissis) – Proprietà per 1/2.

(omissis) - Proprietà per 1/2.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 200.000,00.= arrotondato

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato: Euro 140.000,00.= arrotondato.

(segue)

LOTTO UNICO:

Porzione di CAPANNONE

MAGENTA (MI): corso Europa, 90

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2)):

Comune di MAGENTA (MI): corso Europa, 90

Porzione di capannone ai piani terreno e primo (ammezzato), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di MAGENTA (MI) come segue:

- **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 701**, CORSO EUROPA n. 90 piano: T, **Categoria C/2** (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza mq. 536, Superficie Catastale mq. 570, Rendita Euro 1.577,88.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario e per entrambi i piani(*): cortile stesso mappale 14 su due lati, porzione di capannone stesso mappale 14, cortile stesso mappale.

Attualmente intestato a:

- ***(omissis)*** - Proprietà per 1/2.;
- ***(omissis)*** – Proprietà per 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2006 protocollo n. MI0099458 in atti dal 16/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9449.1/2006);
- VARIAZIONE del 16/02/2005 protocollo n. MI0151134 in atti dal 16/02/2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 37187.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/1985 protocollo n. MI0415229 in atti dal 17/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. AAAAAA.1/1985);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 234431.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1992 in atti dal 16/10/1998 (n. 296501/1995);
- Impianto meccanografico del 18/4/1989.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, tutti allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

(omissis) – **Proprietà per 1/2;**

(omissis) - **Proprietà per 1/2.**

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Magenta (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica.

Trattasi di porzione di capannone a pianta rettangolare in struttura primaria metallica con travi reticolari e copertura a doppia falda in lastre ondulate apparentemente in fibro-cemento materiale altamente nocivo e messo al bando in Italia dal 1992.

L'altezza minima sotto-trave è pari a ca. ml. 4,85 mentre l'altezza sotto il colmo è pari a ca. ml. 6,65.

Risulta costruito negli anni '70 del secolo scorso e la copertura ricostruita nel 1985.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti esterne sono in muratura per metà altezza e per la parte restante in vetri cd. "U" glass.

Al momento del sopralluogo la porzione principale del capannone risultava utilizzata come stoccaggio di materiali.

La porzione più vicina all'ingresso – testata - del complesso immobiliare in cui, tra altri beni, si trova detta porzione di capannone è costituita da una costruzione prevalentemente in muratura ma con porzioni in struttura metallica, di due piani e contenuta all'interno della sagoma volumetrica del capannone.

Al piano terreno si trovano i servizi igienici, un magazzino di attrezzi meccanici e depositi di ma-

teriale vario oltre alla centrale termica a cui si accede dall'esterno mentre al piano primo (ammezzato) vi sono locali impropriamente utilizzati come uffici ed archivi.

Mediamente le altezze dei locali sia al piano ammezzato sia al piano terreno della costruzione sono comprese tra ca ml. 2,20/2,50.

Le finiture al piano terreno sono in parte in battuto di cemento verniciato rosso in parte in piastrelle ceramiche.

Le finiture al piano ammezzato – legittimamente utilizzabile come depositi senza permanenza di persone – sono di tipo civile ancorchè molto economiche e cioè piastrelle ceramiche, moquettes e parquet.

Sono presenti termosifoni in alluminio ed anche una stufa.

Esternamente è presente il motore dell'impianto di condizionamento con split all'interno della porzione al piano ammezzato.

Si fa presente che oltre ad aver rilevato in loco attività di uffici non ammesse dal punto di vista amministrativo in quanto tutto il capannone è da utilizzarsi esclusivamente come deposito vi è anche una porzione, tra la testata ed il capannone, realizzata in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Le finiture sono comunque tipiche dei capannoni di tale epoca.

Le porzioni impropriamente utilizzate come uffici sono in discrete condizioni di manutenzione mentre le condizioni delle porzioni del capannone e dei servizi si trovano in mediocri condizioni di manutenzione.

Si fa presente che attualmente l'area scoperta, posteriore rispetto all'ingresso da corso Europa, viene utilizzata per il parcheggio di mezzi pesanti di trasporto con n. 2 cisterne di cui la scrivente non ne ha accertato il contenuto e vi sono inoltre tettoie leggere in diversi punti di detta area scoperta di cui non risulta il titolo.

Si fa altresì presente che il capannone, verso il confine Ovest con proprietà di terzi risulta distante ca. ml. 1,45 ed in parte è sul confine.

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola/artigianale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE registrato – **Classe D - allegato 12**);

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite;

Certificazioni di idoneità statica

Non reperita;

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 21-4-2022 - è emerso che l'immobile è utilizzato come centro di smistamento e stoccaggio di materiale da autotrasporto.

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 il bene *de quo* risulta **gravato, in tutto o in parte** – ved. considerazioni al paragrafo 10) che segue - da **contratto d'affitto in corso** per LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO registrato in data 20-7-2020 (dunque in data anteriore al pignoramento) con durata dal 15-7-2020 al 31-7-2026; il canone annuo è pari ad Euro 9.600,00/anno – **allegati 10.2) e 10.3).**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Ved. più sopra.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.1.1) e 9.1.2):

(omissis) – **Proprietà per 1/2.**

Si allega visura camerale ordinaria – **allegato 11)**

In base ad **atto di fusione societaria**

(omissis) - Proprietà per 1/2 in base a costruzione sul terreno a suo tempo acquistato con atto Notaio G. Mocchi di Abbiategrasso in data 7-3-1971 Rep. 20541 (**allegato 9.5).**

Con riferimento alla **denuncia di successione**

(segue)

4.2 Precedenti proprietari:

Allegato 9.2):

Atto di trasferimento sede sociale

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Allegato 9.3.1) e 9.3.2):

Atto di conferimento in società

Si allegano per eventuali approfondimenti anche la denuncia di successione contro (*omissis*) deceduto in Magenta il (*omissis*) (allegato 9.4) - e l'originario **atto di acquisto del terreno** su cui sono stati edificati, tra altri, i beni *de quo* – atto Notaio G. Mocchi di Abbiategrasso in data 7-3-1971 Rep. 20541(allegato 9.5).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 969/2021, trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894** ed al **successivo pignoramento** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 1261/2021, trascritto in data 10-1-2022 ai nn.158/127**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998 reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal **Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia** depositato sul PCT in data 11-10-2021 (**per RGE 969/2021**) nonché dalla **CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Napoli il 3-2-2022 2-12-2021 dal Notaio Maria LANDOLFO in Napoli depositato sul PCT in data 14-2-2022 (per **RGE 1261/2021**) **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie di **aggiornamento effettuate dalla scrivente** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del co-

niuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Risulta trascritta ante ventennio una **convenzione tra confinanti** in data 1-4-1981 ai nn. 2884/2202 in base a scrittura privata Notaio Elso BUCCHINI di Magenta in data 3-3-1981 n. 77014 di rep. – qui allegato 1.1.2).

• **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui allegato 13).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

1) **Iscrizione ipoteca volontaria**

Grava anche su **altri** beni della presente procedura esecutiva.

2) **Iscrizione ipoteca volontaria**

Grava anche su **altri** beni della presente procedura esecutiva.

5.2.2. Pignoramenti

3) Trascrizione pignoramento

4) Trascrizione pignoramento

Grava anche su altri beni e soggetti delle presenti procedure esecutive.

5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 Spese di gestione condominiale:-----

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 14.n)

Regolarità edilizia – allegati 14.n).

7.1 Il Comune di Magenta, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 10 fascicoli edilizi relative alle costruzioni di tutto il lotto Mappale 14 e da cui si evincono le seguenti pratiche edilizie relative alla presente porzione.

Pratica per la costruzione del fabbricato:

1. Pratica Edilizia n. 100/71 – rilasciata in data 2.12.1971 come riportato nell'allegato 14.5);

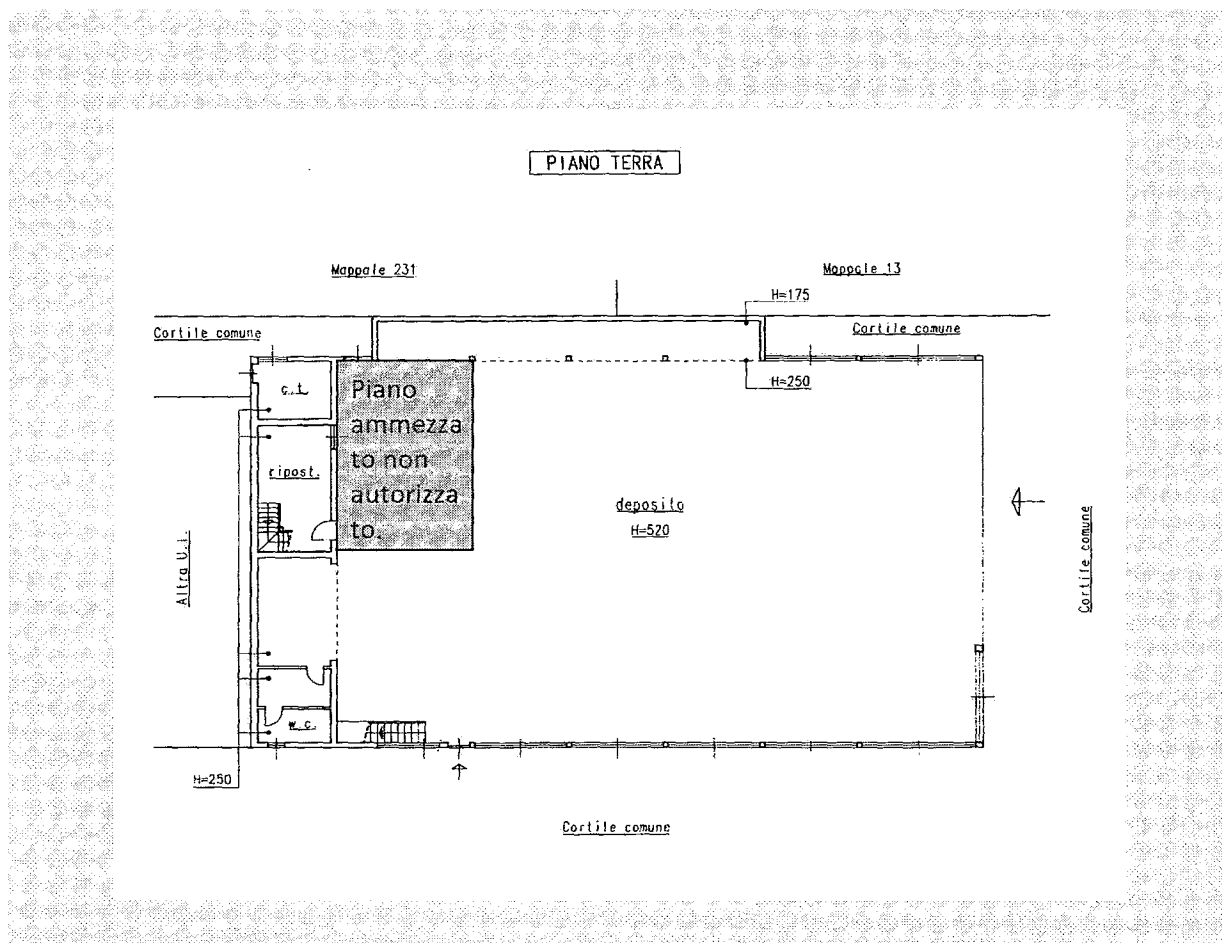
Pratiche successive:

2. Pratica Edilizia n. 181/77 – Concessione Edilizia n. 31/78 – rilasciata dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 3 febbraio 1978 per ampliamento capannone industriale al piano terreno - allegato 14.2);

3. Pratica Edilizia n. 181/77 VARIANTE – Concessione Edilizia n. 119/80 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 20 Giugno 1980 per formazione piano seminterrato - allegato 14.3);
4. Pratica Edilizia n. 26/85 – Concessione Edilizia n. 47/85 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 20 Febbraio 1985 per manutenzione straordinaria del capannone (ricostruzione del tetto crollato a seguito di nevicata) - allegato 14.5);
5. Pratica Edilizia n. 130/85 – Concessione Edilizia n. 113/85 – rilasciata dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 12 Giugno 1985 per ampliamento piano seminterrato e cambio di destinazione d'uso - allegato 14.6);
6. Pratica Edilizia n. 204/91 – Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 103/91 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 24-10-1991 per demolizione muratura e consolidamento muro di cinta - allegato 14.8);
7. Pratica Edilizia n. 335/91 – Concessione Edilizia n. 104/92 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 17-6-1992 per variante a sanatoria (formazione ripostiglio per deposito attrezzi sul confine) - allegato 14.9);
8. Pratica Edilizia n. 108/92 – Autorizzazione Edilizia n. 105/92 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 17-6-1992 per variante all'Autorizzazione 59/92 del 18-4-1992 (rifacimento recinzione) - allegato 14.10);
9. Pratica Edilizia n. 304/93 – Autorizzazione Edilizia n. 13/94 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 7-2-1994 per sistemazione locale ad uso centrale termica - allegato 14.11);
10. Pratica Edilizia n. 35/94 – Concessione Edilizia n. 96/94 – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori(*omissis*) in data 7-7-1993 per formazione piano primo interno al capannone (uso ripostiglio) - allegato 14.12).

* * * * *

Con stretto riferimento alla sola suddetta unità **Sub. 701** oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – **allegato 14.12**) - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure – con lievi differenze - ad eccezione della presenza di un ulteriore corpo interno al capannone al piano ammezzato oltre a quello da ultimo autorizzato come ripostiglio, a prolungamento dello stesso, e come di seguito schematicamente dalla scrivente indicato nella figura che segue tratta dalla planimetria catastale (misure indicative e fuori scala):



* * * * *

In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati** e ne dovrà essere prevista la rimozione del piano ammezzato – area campita in rosa nell'immagine che precede i cui costi, in relazione al fatto che risulta realizzata per lo più in metallo, si possono considerare compensati con i ricavi dalla vendita del ferro.

Per ciò che concerne le lievi difformità interne – salvo che non comportino variazioni all'aspetto esteriore del fabbricato per cui se del caso, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i suddetto, richiamata la Circ. Min. 1918 del 16.11.1977 a parere di chi scrive non occorre necessariamente la presentazione di una pratica a sanatoria.

Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sembrano risalire ad epoca meno recente.

Si ribadisce che la sola attività legittima all'interno del capannone è di deposito/magazzino ed è esclusa la destinazione ad uso uffici.

7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f)

D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui allegato 13) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del D.Lgs. 42/2004.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al punto 7.1 Regolarità edilizia.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – allegato 7) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure e tuttavia non risulta rappresentata la porzione realizzata senza titolo – porzione campita in rosa nella figura di pag. 10.

Una volta demolita detta porzione la planimetria catastale risulterà regolare dal punto di vista catastale in quanto le lievi differenze riscontrate, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non influirebbero sul calcolo della rendita catastale.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame il piano ammezzato si conteggia al 60% la porzione regolarmente destinata a ripostigli mentre non si conteggia quella abusiva di cui sopra. Quanto all'area di pertinenza in comune si applica un incremento del 5% a forfait. Non si tiene conto dei ripostigli a confine data la loro limitata altezza e se ne tiene comunque conto nel prezzo unitario assegnato.**

(segue)

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Capannone	Mq.	494,00	1	494,00
Ammezzato	Mq.	54,00	0,6	32,00
Quota 5% area esterna scoperta		574	0,05	28,00
		TOTALE		554,00

9 STIMA – allegati 15.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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.

Nell'assegnare il valore unitario si tiene conto della presenza quasi certa di lastre ondulate di fibrocemento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEOPOLI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

2° semestre 2021 – dà quotazioni attestate tra Euro 400/650 al mq. per i capannoni industriali in stato conservativo normale e quindi un **valore medio pari ad Euro 525/mq. – allegato 15.1.4);**

- **PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 350/450 al mq. per i capannoni vecchi in periferia quindi un **valore medio pari ad Euro 400/mq - allegato 15.2);**

- **Borsino Immobiliare :**

Quotazioni medie ad **Euro 522/mq.** - (minimo Euro 406/ max Euro 638) per i magazzini (allegato 15.3.4);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 380,00/mq.** e ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

(segue)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO UNICO Capannone commerciale	D8	554,0	€ 380,00	€ 210.520,00
			Totale	€ 210.520,00

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 UNICO € 210.520,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 10.526,00

- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative:

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: ricomprese nel punto che precede

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio

Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO € 199.994,00

arrofondato € 200.000,00

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.

Prezzo da occupato Euro 140.000,00.=

(segue)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3) e 1.4)** cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sa-**

rà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori procedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 16-10-2022






l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

(N.B.: Si allegano l'**allegato 1.4**) Certificato notarile e l'**allegato 1.1**) Elenco formalità ipotecarie da sostituire ai corrispondenti già depositati in data 13-10-22. Si allega altresì l'**allegato 10.3**) da considerarsi **integrativo**. Si infine nuovamente, per praticità, gli **allegati 10.1**) e **10.2**). Tutti gli altri allegati al deposito Lotto 2) Magenta restano confermati).

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 2) Magenta Sostitutivo.pdf
-  1.4) Relazione Notarile 3-2-22 .pdf
-  10.1) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  10.2) Interrogazione affitto Lotto 2) Magenta Sub. 701.pdf
-  10.3) Contratto affitto Lotto 2) Sub. 701 Magenta.pdf

* * * * *