

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1071/2022

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Caterina TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

Magazzino in Milano, via Guintellino, 24 (piano T)
fg. 542, mapp. 89, sub. 773, cat. C/2



INDICE SINTETICO LOTTO 3

Dati Catastali

Corpo unico

Quota dell'intero di magazzino in comune di Milano, via Guglielmo Guintellino, 24

Categoria: C/2[magazzino]

Dati Catastali: foglio 542, particella 89, subalterno 773.

Stato occupativo

Occupato al momento del sopralluogo dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata), non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa la società esecutata.

Comproprietari

- Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: Valore dell'intero = € 262.000,00

Occupato: non ricorre il caso

LOTTO 3 (Magazzino)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo

In Comune di Milano, via Guglielmo Guintellino, 24 – magazzino posto al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero dell'immobile di proprietà di:

- XXXXXXXXXXXXX - C.F. 09405190159 con sede in Milano proprietà per la quota di 1/1.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestazione attuale:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. 09405190159 con sede in Milano proprietà 1/1.

dati identificativi: **fg. 542, part. 89, sub. 773**

dati classamento: categoria C/2, classe 9, consistenza m² 387, superficie catastale 395 m², piano T, rendita € 1.618,94, scheda catastale presentata in data. 21.09.2012 Protocollo n. MI0698709.

Indirizzo: Via Guglielmo Guintellino, 24 – Milano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

Il bene in esame è stato originato da variazione del 21.09.2012 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione – variazione di toponomastica, dalla soppressione dei beni di cui al foglio 542, mapp. 89, sub 767 e mapp. 136, sub.718 (graffati); foglio 542, mapp. 89, sub. 768. A loro volta originati da variazione del 11.11.2008 per divisione con parziale cambio d'uso, dalla soppressione del seguente bene: foglio 542, mapp. 89, sub. 719 e mapp. 136 sub. 716 (graffati).

1.4. Coerenze

(da nord in senso orario)

Box dal sub. 734 al sub. 727; locale sub 726, parti comuni sub. 702, corsello di manovra sub. 772; altra proprietà mapp. 290; altra proprietà mapp. 280.

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

Nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: Periferica/Barona, Famagosta, Faenza.

La via Guintellino è una via trasversale al corso del Naviglio Grande a poche decine di metri dalla sponda sud di quest'ultimo.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente artigianale e commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto sulla via Rossi e sulla via Guintellino, con parcheggio libero sufficiente. Traffico intenso sulla via Ludovico il Moro.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici, ospedali, centri sportivi e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie (tram n. 2 sulla via Ludovico il Moro). Le fermate Famagosta e Romolo della linea Verde (MM 2) sono a circa 2 km.

Collegamenti autostradali: la via Rossi e la via Guintellino distano circa 3 km dall'imbocco della tangenziale direzione A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

Il bene in esame è parte di un complesso edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 che però ha subito modifiche successivamente oggetto di provvedimenti autorizzativi di cui si dirà nel capitolo 7. L'edificio complessivamente è di 3 piani fuori terra.

- Struttura: c.a.
- Facciate: in intonaco tinto di colore rosso; condizioni: discrete in generale ma con rappezzi localizzati antiestetici.
- Accesso: portone pedonale ad anta singola posto sulla via Rossi a filo marciapiede in ferro e protetto da piccola tettoia.
- Scala interna: in metallo quella privata di collegamento tra piano primo e secondo; in c.a, rivestita in marmo quella interna di collegamento con il piano terra che apre direttamente sul box doppio di cui subalterno 748.
- Ascensore: non presente.
- Portineria: non presente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

Il magazzino, sito al piano terra, è composto da un unico locale di pianta rettangolare parzialmente fenestrato sul lato sud e griglie di aerazione a soffitto sul lato ovest. Locale bagno in prossimità dell'ingresso.

- pareti: in elementi prefabbricati di cemento a vista sul lato nord ed intonacati sul lato sud.
- Soffitto: predalles a vista.
- pavimento: in battuto di cemento.
- porta di accesso: in metallo a doppia anta.
- condizioni: buone.

2.4. Certificazioni energetiche

La destinazione del bene non richiede A.P.E.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

L'Amministratore ha riferito che il CIS non è presente (vedi dichiarazione allegata).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 9 febbraio 2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Giovanni Piazza. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era utilizzata dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Milano 3 e 6, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa la società esecutata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 27.03.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto da cui risultano in essere due contratti di comodato aventi ad oggetto altro bene colpito dalla presente procedura.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano C.F. 09405190159 per la quota di 1/1.

In forza di atto di trasformazione di società a rogito notaio xxxxxxxx del 17.03.2010 n. 34376/14590 di rep., trascritto a Milano 1 in data 25.03.2010 ai nn. 10748/16906 con la quale riceveva dalla società yyyyyyyyyyyyyyy con sede in Milano il diritto di intera piena proprietà, sul bene in esame unitamente a quelli oggetto del medesimo pignoramento, oltre ad altri beni estranei alla presente procedura.

4.2. Precedenti proprietari

- 1) xxxxxxxxxx con sede in Milano C.F. 09405190159 in forza di scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio xxxxxxx di Milano in data 22.04.2008 n. 32895/13604 di rep. trascritta a Milano 1 in data 24.04.2008 ai nn. 14686/24954 con la quale acquistava dalla società yyyyyyyyyyyyyyy con sede in Milano C.F. 07125830153 il diritto di intera piena proprietà sugli immobili oggetto della presente procedura.
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXX. in forza dei seguenti titoli:
 - Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio xxxxxxxx di Milano in data 01.10.2004 n. 29212/11224 di rep. trascritto a Milano 1 in data 05.10.2004 ai nn. 48639/78963 con il quale veniva modificata la denominazione da xxxxxxxxxx & C. in yyyyyyyyyyyyyyy.
 - Atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx di Milano in data 14.11.1991 n. 177735 di rep. trascritto a Milano 1 in data 16.01.1992 ai nn. 3222/4041 con il quale la società xxxxxxxx acquistava il terreno di cui al mappale 277.
 - Atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx di Milano in data 14.11.1991 n. 177734/13261 di rep. trascritto a Milano 1 in data 27.11.1991 ai nn. 28489/42574 con il quale la società xxxxxx acquistava i terreni di cui ai mappali 82, 242 e 243.
 - Atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx di Milano in data 02.05.1984 n. 35372/7160 di rep. trascritto a Milano 1 in data 18.05.1984 ai nn. 17028/22348 con il quale la società xxxxx acquistava i terreni di cui ai mappali 26, 88, 89 e 136.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dott.ssa xxxxxxxx, Notaio in Alba (CN), del 20.12.2022 implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 29.04.2023 e del 12.05.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria iscritta in data 24.04.2008 ai nn. 5434/24955 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio xxxxxxxx di Milano in data 22.04.2008 n. 32896/13605 di repertorio.

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano c.f. 00715120150

Contro yyyyyyyyyyyyyyy.

Importo ipoteca € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 di capitale della durata di 15 anni.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 719 e mapp. 136, sub. 716 graffati (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2013 ai nn. 5242/34432 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 18.02.2011 n. 11374/9579 di repertorio.

A favore di xxxxxxxx con sede in Milano c.f. 03961820960

Contro yyyyyyyyyyyyyyy.

Importo complessivo € 303.057,96 di cui € 269.512,96 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2013 ai nn. 5243/34433 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 04.06.2013 n. 21779/17215 di repertorio.

A favore di xxxxxxxx con sede in Milano c.f. 03961820960

Contro yyyyyyyyyyyyyyy

Importo complessivo € 380.681,23 di cui € 348.145,23 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2013 ai nn. 5244/34434 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Milano in data 08.11.2012 n. 41496/10653 di repertorio.

A favore di xxxxxxxxx con sede in Milano c.f. 03961820960

Contro yyyyyyyyyyyyyyy.

Importo complessivo € 261.149,94 di cui € 228.794,94 di capitale.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 755 (cat. C/3); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 20.10.2022 ai nn. 56177/80475.

A favore di xxxxxxxxx con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266

Contro yyyyyyyyyyyyyyy

Importo complessivo € 1.148.309,91 oltre interessi e spese.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili: Fg. 542, mapp. 89, sub 726 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 748 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 773 (cat. C/2); Fg. 542, mapp. 89, sub 774 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 775 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 778 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 782 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 89, sub 795 (cat. A/3); Fg. 542, mapp. 136, sub 722 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 723 (cat. C/6); Fg. 542, mapp. 136, sub 724 (cat. C/6).

- **Altre trascrizioni**

a) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 13.10.2006 ai nn. 51402/85593.

A favore di COMUNE di MILANO

contro xxxxxxxxx.

Riguardante i seguenti immobili della società yyyyyyyyyyy.:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 137 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 136 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Riguardante i seguenti immobili della società LAITO s.a.s.:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 277 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 82 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 242 cat. C (fabbricato in corso di costruzione);

Fg. 542, mapp. 243 cat. C (fabbricato in corso di costruzione).

b) Regolamento di condominio trascritto in data 01.08.2007 ai nn. 33655/60514.

A favore e contro:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Riguardante i seguenti immobili della società yyyyyyyyyyy.:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 89, sub. 702 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 703 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 704 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 705 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 706 cat. E (ente comune);

Fg. 542, mapp. 89, sub. 707 cat. E (ente comune);
Fg. 542, mapp. 136, sub. 717 cat. E (ente comune);

Riguardante i seguenti immobili della società xxxxxx:
In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 137, sub. 704 cat. E (ente comune);
Fg. 542, mapp. 137, sub. 705 cat. E (ente comune);
Fg. 542, mapp. 136, sub. 706 cat. E (ente comune);
Fg. 542, mapp. 136, sub. 711 cat. E (ente comune);

c) Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto in data 17.03.2010 ai nn. 9404/14900.

A favore e contro

xxxxxxxxxx.

Riguardante i seguenti immobili:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 89, sub 726 cat. C/6;
Fg. 542, mapp. 89, sub 748 cat. C/6;
Fg. 542, mapp. 89, sub 755 cat. C/3;
Fg. 542, mapp. 89, sub 767 e mapp. 136, sub 718 graffati cat. C/6;
Fg. 542, mapp. 89, sub 768 cat. C/2.

d) Costituzione di vincolo trascritto in data 09.03.2011 ai nn. 9210/13938.

A favore di COMUNE di MILANO

contro xxxxxxxxxxxxxx

Riguardante i seguenti immobili:

In comune di Milano:

Fg. 542, mapp. 136 cat. EU are 2.00;
Fg. 542, mapp. 137 cat. T are 2.20;
Fg. 542, mapp. 291 sub. 1 cat. C/6.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via Guglielmo Guintellino n. 24. Il condominio è attualmente amministrato dallo Studio xxxxxxxxxxxx. Sono state fornite le informazioni che seguono:

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **8,05** (vedi tabella millesimale allegata);
- periodo esercizio: 01.10.2022 – 30.09.2023.

1.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che l'unità in oggetto è indicata all'interno della documentazione condominiale con la sigla A36 e così riproposta nel prospetto riepilogativo redatto dal sottoscritto e qui allegato.

Le spese ordinarie medie annue sono pari a circa € 340,00.

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 215,50.

Spese straordinarie già deliberate: € 317,01 di cui non pagate € 253,35.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare.

CIS: non presente.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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, in corso, e/o deliberati.

Osservazioni dell'esperto

L'ammontare delle spese straordinarie è stato fornito dall'Amministratore come importo complessivo di tutti i beni di proprietà della ditta xxxxxxxxxx ed oggetto di procedura. Pertanto l'importo sopra indicato, relativo alle spese straordinarie del presente bene è stato ricavato rapportando i millesimi dell'unità in esame al totale dei millesimi di tutti i beni di proprietà.

1.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

1.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata.

Successivamente, così come riportato sull'atto di vendita:

- per opere di ampliamento di capannone industriale esistente è stata rilasciata dal Comune di Milano la concessione in sanatoria per opere edilizie n. 9746 in data 10 aprile 1998 – atti nn. 356893.400/86;
- per la realizzazione di opere di ristrutturazione è stato rilasciato dal Comune di Milano permesso di costruire n. 6 in data 24.01.2006 – pratica n. 5747/2205, richiesto in data 6 giugno 2005 con istanza n. 5747/2005 – P.G. n. 553697000/2005;
- a seguito di domanda di condono edilizio presentata al Comune di Milano in data 12 marzo 2004 atti P.G. 279413/2004 è stato rilasciato dal Comune di Milano in data 31 ottobre 2007 permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie n. 1548 – atti 279413.0/2004.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

- immobile soggetto a convenzione: all'art. 3 dell'atto di vendita qui allegato si richiama la convenzione stipulata con atto autenticato dal notaio Giuseppe Gasparini di Milano in data 30.07.2007 n. 32323/13250 di repertorio in cui è allegato il regolamento di condominio e sono precisate le parti comuni.
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno
- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

2.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il sottoscritto ha depositato in data 31.03.2023 a mezzo PEC istanza di accesso presso il portale del Comune di Milano e in data 07.04.2023 presso l'Ufficio Condono. In data 02.05.2023 ha ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Milano lettera in cui veniva segnalato che gli atti richiesti risultano depositati presso l'archivio dell'Ufficio Condono al quale deve essere inoltrata nuova istanza di accesso agli atti. Il sottoscritto ha quindi provveduto in data 11.05.2023 ad inoltrare la suddetta istanza relativa alla concessione in sanatoria per opere edilizie n. 9746 in data 10 aprile 1998 – atti nn. 356893.400/86.

Osservazioni

Non è risultato disponibile sul sito del Comune di Milano il Certificato di Agibilità per l'immobile in esame che tuttavia potrà essere richiesto attraverso una specifica procedura attivabile direttamente dall'Amministratore di Condominio sul sito stesso.

7.2 Conformità edilizia:

Ad oggi non ha ancora ricevuto risposta alle istanze presentate per la verifica della regolarità edilizia. Provvederà a depositare integrazione non appena riceverà le informazioni richieste.

Si sospende pertanto il giudizio sulla **conformità** edilizia.

7.3 Conformità catastale

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, come già sopra riferito, dichiara che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si dichiara pertanto la conformità catastale.

8 CONSISTENZA**8.2 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 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino	mq.	395,0	100%	395,0
				395,0

9 STIMA**10.2 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 del bene.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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.

10.3 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022
Zona D21 – Periferica – barona, Famagosta, Faenza

Magazzini:

Valore mercato prezzo min. 500,00 €/m² - prezzo max. 750,00 €/m²

- CAMERA COMMERCIO - MILANO

Periodo: 2° semestre 2022

Città - Settore sud – Comune di Milano

Zona: Barona, Famagosta

Magazzini:

valore di compravendita prezzo min. 500,00 €/m² - prezzo max. 700,00 €/m²

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per magazzini che oscillano tra 500,00 e 900,00 €/m².

10.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C/2	395,0	€ 700,00	€ 276.500,00
				€ 276.500,00

10.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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 3	€ 276.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.825,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	-€ 468,85
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 262.206,15
arrofondato	€ 262.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 ossequio.

Milano li: 23/05/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale magazzino sub. 773
- 2) Visura catastale magazzino sub. 773
- 3) Copia estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 6) Ispezione ipotecaria del 12.05.2023 per immobile
- 7) Ispezione per nominativo del 29.04.2023
- 8) Regolamento condominiale
- 9) Tabelle millesimali
- 10) Situazione versamenti condominiali
- 11) Prospetto riepilogativo spese condominiali redatto dal sottoscritto
- 12) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 13) Quotazioni Camera di Commercio
- 14) Fascicolo fotografico