



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 897/2015

GIUDICE: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Rossana Aceti**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 - unità immobiliare in Milano - via Graziano Imperatore 31



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Maurizio Angeloni**

Albo degli Architetti di Pesaro e Urbino al n. 358
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 12022

con studio in Monte Porzio (PU)
e-mail: arch.angeloni@gmail.com
PEC: maurizio.angeloni@archiworldpec.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1 Descrizione del bene	
1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato	
1.3 Identificazione catastale	
1.4 Coerenze	
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale	
2.2 Caratteristiche descrittive edificio	
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati	
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	
2.5 Certificazioni conformità impianti	
2.6 Certificazioni idoneità statica	
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Contratti di locazione/comodato	
4. PROVENIENZA	7
4.1 Attuali proprietari	
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	
5.1.2 Misure penali	
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione	
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	
5.2.1 Iscrizioni	
5.2.2 Pignoramenti	
6. ALTRE INFORMAZIONI	9
6.1 Informazioni condominiali	
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	9
7.1 Pratiche edilizie	
7.2 Conformità edilizie	
7.3 Conformità catastali	
7.4 Situazione urbanistica	
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	10
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	
8.2 Calcolo della superficie commerciale	
9. STIMA DEI BENI	11
9.1 Criterio di stima	
9.2 Fonti ...d'informazione	
9.3 Calcolo del valore di mercato	
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	13
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	13
ALLEGATI	14

INDICE SINTETICO

Lotto 1

Laboratorio

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Graziano Imperatore 31
 Categoria: _____ laboratori per arti e mestieri C/3
 Tipologia: _____ carrozzeria con servizi,
 3 locali deposito/magazzino,
 3 locali laboratorio, 2 tettoie
 Dati Catastali: _____ foglio 75, particella 70
 + particella 73 sub. 701
 + particella 72 sub. 701
 Diritto e quota: _____ proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ da verificare
 Conformità catastale: _____ conforme
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ____ no, adattabile
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: _ no

Superficie commerciale: **566,00 m²**
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: **€ 269.000,00**

Immibile in Milano Via Graziano 31

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati da allegati alla certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 03/08/2015, dal notaio Dr. XXXXXXXXXXXXX, Milano).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Nel Comune di Milano, via Graziano Imperatore 31, locali ad uso laboratorio posti al piano terra e primo, costituito da un locale carrozzeria con servizi, 3 locali deposito/magazzino, 3 locali laboratorio, 2 tettoie.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

- [REDACTED] nato a Monza il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione catastale

Laboratorio

- **Dati identificativi:** foglio 75, particella 70 + particella 73 sub. 701 + particella 72 sub. 701
- **Dati di classamento:** laboratori per arti e mestieri C/3, classe 9, consistenza 565 mq, superficie catastale mq 550, rendita € 2.334,39
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Graziano Imperatore 31, P. T-1

Intestati: [REDACTED] nato a Monza il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Proprietà per 1/1

▪ Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/08/2018 protocollo n. MI0325512 in atti dal 01/08/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 110729.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 protocollo n. MI0796237 in atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 321944.1/2014)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/03/1999 in atti dal 08/03/1999 (n. 376320.1/1999)

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- del laboratorio particella 70:

altra proprietà, tettoia altra proprietà, cortile comune e tettoia particella 72 sub 701, aree parco nord Milano;

- della tettoia particella 72 sub. 701:

laboratorio particella 70, cortile comune, laboratori/magazzini particella 73 sub 701, aree parco nord Milano;

- dei laboratori e magazzini particella 73 sub. 701:

tettoia particella 72 sub 701 e cortile comune, altra proprietà, altra proprietà, aree parco nord Milano;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, Via Graziano Imperatore 31, Municipio 9

Fascia/Zona:

- Niguarda-Ca' Granda - Prato centenario - Q.re Fulvio Testi

Destinazione funzionale prevalente:

- residenziale

Urbanizzazioni:

- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni paesaggistiche/storiche:

- Villa Clerici, villa Lonati (cascina Lunara), chiesa di S. Martino in Niguarda, Parco Nord.

Servizi di zona:

- negozi di vario genere, uffici postali, giardini pubblici e parchi, impianti sportivi, ospedale Niguarda, biblioteche, scuole, università.

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- Tram linea 4 fermata via Graziano Imperatore, Autobus linee 51-83-166-172 fermata via Danzi,





Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - individuazione aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

L'immobile, nel quartiere Niguarda, zona nord di Milano, si trova all'interno di un isolato occupato, per la maggior parte, da strutture produttive-commerciali.

All'unità immobiliare, catastalmente composta da 3 distinte particelle, si accede da un ingresso su Via Graziano Imperatore e attraversando quindi spazi carrabili comuni alle diverse proprietà insistenti sull'area dell'isolato.

La struttura dell'edificio principale, carrozzeria, è a pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio, copertura a doppia falda con struttura in metallo e manto di copertura probabilmente in lastre ondulate in cemento-amianto.

La relativa tettoia è tutta su struttura metallica e copertura a onduline e pannelli di materiali vari.

La struttura che ospita i locali laboratori e magazzini, su due piani, è in muratura di mattoni pieni, solaio e falda di copertura in putrelle in ferro, manto di copertura della falda inclinata probabilmente in lastre ondulate in cemento-amianto.

Il tetto deteriorato, provoca infiltrazioni che raggiungono e danneggiano anche i locali del piano terra.

La tettoia, struttura in ferro e manto in lamiera, che congiunge le due parti parte della proprietà precedentemente descritte, si sorregge appoggiandosi lateralmente alla loro muratura è centralmente con due colonne, una in ghisa l'altra in blocchi in cemento.

L'immobile, sia esternamente che negli interni, presenta delle parti molto degradate e nel complesso può ritenersi in uno stato conservativo scadente.

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario)

Descrizione dettagliata:*componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:* *stato conservativo*

Facciate: intonaco liscio tinteggiato	Scadente
Portoni d'ingresso: ferro e vetro	Scadente
Pavimentazione esterna: mista (asfalto, porfido, cemento)	Scadente
Scala esterna: struttura e pedate in ferro	Buono
Manto di copertura: copertura a falda unico e doppia con probabile manto in cemento-amianto, onduline e lamiera	Degradato

impianti: *stato conservativo*

Citofonico: no	-
Ascensore: no	-
Elettrico: si	scadente
Termico: no	-
Idrico: si	scadente
Rete fognaria: si	Normale

strutture: *stato conservativo*

Copertura: coperture a falde: strutture in ferro e probabile manto in cemento amianto, onduline e lamiera	Degradato
Solai: laterocemento e putrelle in ferro	Scadente
Strutture verticali: pilastri in c.a., ghisa, blocchi in cemento, muratura in mattoni pieni, muratura di tamponamento	Scadente

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati**Descrizione dettagliata***Finiture dell'appartamento e della cantina* *Stato conservativo***Piano T-1***Esposizione: gli immobili risultano liberi su 3 lati*

CARROZZERIA	Pavimentazione: cemento, Bagni in ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe per infiltrazioni su una parte della parete ovest), Bagni piastrellati	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porte a battente in legno nei bagni	Scadente
	Infissi esterni: porta principale a libro in ferro e vetro, finestre ferro e vetro, con inferriate sui lati est e sud	Scadente
LABORATORI E MAGAZZINI	Pavimentazione: al piano terra, piastrelle in ceramica nel locale utilizzato come ufficio, cemento nel deposito, legno nel locale adibito a spogliatoio. Al piano 1° cementine,	Scadente
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice, in più punti danneggiati dalle infiltrazioni	Degradato
	Infissi interni: porte a battente in legno	Scadente
	Infissi esterni: porta e finestre in ferro e vetro	Scadente

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Dalla consultazione della banca dati del CENED non risulta registrato nessun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile oggetto della relazione:

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: inesistente, locali riscaldati con stufe a pellet di proprietà terzi
- Produzione acqua calda sanitaria centralizzata: no
- Conformità impianto elettrico: nessuna certificazione disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

Non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare risulta adattabile con poche modifiche da apportare nei bagni

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/03/2021, erano presenti il rappresentante legale della ditta [REDACTED] e alcuni lavoratori. Gli immobili erano occupati.

3.2 Contratti di locazione/comodato

Dalle indagini effettuate in Anagrafe Tributaria i contratti di locazione sugli immobili relativi al procedimento risultano scaduti.

Il contratto stipulato in data 01/05/2010 e registrato in data 18/05/2010, prevedeva la durata di 6 anni con rinnovo per uguale periodo, quindi fino al 2022.

La parte conduttrice ([REDACTED]) ha inoltrato richiesta di proroga contratto locazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bergamo, Ufficio territoriale di Bergamo 2, richiesta pervenuta con Prot. 53045 del 14 aprile 2021

Allegato 5: richieste informazioni contratti di locazione e richiesta proroga

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per 1/1

- nuda proprietà (dal 30/07/1987 al 16/04/2008) in forza di privata scrittura in autentica Dr. [REDACTED] in data 30/07/1987, n° 29906 di rep. trascritto a Milano 1 in data 27/08/1987, registro generale n° 40403 registro particolare n° 28169

- Proprietà per 1/1 (dal 16/04/2008 ad oggi) in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/04/2008 protocollo n. MI0911957 in atti dal 17/11/2010 Rogante: [REDACTED]

Sede: MILANO Registrazione: Sede: IN MORTE DI [REDACTED] (n. 82885.1/2010)

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- a favore: [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- oggetto della vendita:

"la nuda proprietà del complesso immobiliare posto in Comune di Milano - Via Graziano Imperatore n. 31....."

Allegati 1 e 3: visura storica e atto di provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio i beni erano già di proprietà del signor [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

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

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

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

5.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo

Contro:

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca

[REDACTED] - **REALIZZAZIONE CARPENTERIE METALLICHE** in qualità di debitore non datore

A favore:

[REDACTED] in qualità di creditore ipotecario

08/07/2010 - atto notarile pubblico, notaio [REDACTED] - Bergamo,

repertorio n. 123102/20106

21/07/2010 - iscritto a Milano 1 ai nn. 44602/9947

Relativamente all'unità negoziale 1, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà

Capitale: € 250.000,00 Tasso interesse annuo: 2,982% Totale: € 500.000,00

Durata: 10 anni

Unità negoziale n. 1 - F205 - MILANO

Immobilie n. 1

Foglio 75, Particella 70,

Foglio 75, Particella 72 Subalterno 701

Foglio 75, Particella 73 Subalterno 701

C3 - laboratori per arti e mestieri

5.2.2. Pignoramenti

Pignoramento

Contro:

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

10/04/2015 - atto giudiziario, repertorio n. 14636

14/05/2015 - trascritto a Milano 1 ai nn. 25403/18168

Unità negoziale n. 1 - F205 - MILANO

Immobilie n. 1

Foglio 75, Particella 70,

Particella 72 Subalterno 701

Particella 73 Subalterno 701

C3 - laboratori per arti e mestieri

PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 181,87.

Allegato 4: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Intervento non trascritto

Ricorso per intervento di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Allegato 9: Intervento

6.2 Informazioni condominiali

Non esiste un'amministrazione condominiale e gli spazi comuni sono gestiti direttamente dalle varie proprietà

Millesimi di proprietà	234,02/1000
------------------------	-------------

Allegato 6: Art. 15 del contratto di locazione firmato

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condono del Comune di Milano Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Licenza di opere edilizie n. 64093/11873 del 20/06/1949

- Licenza di opere edilizie n. 38344/5766 del 27/04/1950

- Agibilità/abitabilità: licenza di occupazione n. 711/1958 del 07/10/1958

Allegato 7: agibilità

7.2 Conformità edilizia

Richiesta di Accesso agli Atti - Pratiche edilizie richieste allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Milano

Richiesta visura Ufficio Condono, Milano - inoltrata

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 09/03/2021, coincide con la planimetria catastale in atti del 08/03/1999 ma non è ancora stato possibile visionare le pratiche edilizie richieste per un confronto con lo stato di fatto e non è quindi possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia

Il fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica/agibilità non è ancora stato reperito dai competenti Uffici, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione (protocollo n. 2021/207057 richiesta visura pratiche edilizie del 16/04/2021)

Allegato 8: richieste visura atti Ufficio Condono e Comune di Milano

Osservazioni

Considerato lo stato di degrado delle coperture degli immobili, si segnala che, sarà necessario verificare la natura del manto di copertura, che quasi certamente è costituito da lastre in cemento amianto (amianto in forma compatta - lastre), molto probabilmente da bonificare in loco e/o smaltire (previa demolizione).

Relativamente alla bonifica e/o smaltimento del manto di copertura dell'immobile, se risulterà necessario, le normative vigenti prevedono le seguenti tipologie di intervento, diverse per tempi di lavorazione, qualità e costo:

- rimozione definitiva (smaltimento);
- incapsulamento;
- sovracopertura (confinamento).

La scelta tra le varie tipologie d'intervento, è dettata dal livello di deterioramento del materiale: lo smaltimento non è sempre obbligatorio, ma lo diventa quando lo stato dei manufatti in eternit è tale da comprometterne la tenuta. Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo presso l'immobile, è stato possibile verificare solo parzialmente e solo a livello visivo (copertura inaccessibile), quali fossero le condizioni e il livello di deterioramento del manto di copertura.

Tale verifica, se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi presso laboratori abilitati.

Esperto nominato: Arch. Maurizio Angeloni

Di seguito, si forniscono indicativamente i costi unitari delle diverse tipologie d'intervento (tra loro alternative):

- Incapsulamento	€/mq 15
- Confinamento (sovracopertura)	€/mq 28
- Rimozione definitiva (smaltimento)*	€/mq 14
- Ponteggi	€/mq 12
- Pratiche ASL e sicurezza cantiere	€ 1.500 oltre oneri di legge

**Per quanto riguarda i costi, nell'intervento di smaltimento bisognerà inserire anche il costo del nuovo manto di copertura che bisognerà costruire (min. €/mq 13).*

Pertanto, non potendo indicare il costo preciso e la tipologia dell'intervento di bonifica per il caso specifico, si ritiene opportuno in considerazione del vizio previsto, di applicare alla stima del compendio una riduzione a forfait del 6% (applicata al prezzo unitario di mercato).

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 08/03/1999.

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- ARU - ambiti di rinnovamento urbano (art. 23) - rigenerazione ambientale (art. 15.3)
- Fattibilità geologica, area ricadente su due classi distinte:
 - Classe II - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 45)
 - Classe IIIA - pericolosità d'inondazione media (Art. 45.3)
- Sensibilità paesistica: classe 4 - alta
- NIL 14
- Immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- Vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: nessuno

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Esperto nominato: Arch. Maurizio Angeloni

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
 - lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
 - verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
 - mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$ 1,80, 80%;
 - mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50 < H < 1,80, 70%.
- Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
 - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
 - autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.
- Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:
 - giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
 - giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili	Sup. commerciale (m ²)
Laboratori	479,0	100%	479,0
Magazzini/dep.	96,0	25%	24,0
Tettoie	180,0	35%	63,0
Totale	756,0		566,0

Superficie desunta da planimetria catastale e rilievi metrici di verifica

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI

11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici** e **caratteristiche** in data: **09/03/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)
- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2020;
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020.

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione aprile 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano,	capannone - p T	524,00	€ 250.000
Milano	residenziale - p T	760,00	€ 280.500
Milano	residenziale - p T	1725,00	€ 1200.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato, per capannoni con caratteristiche simili, sono mediamente compresi tra 700 e 370 €/m²

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2020 - Milano - Fascia/Zona: periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD - codice di zona: D33.

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi: "laboratori - stato conservativo normale" tra €/m² 750 e €/m² 1.200

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020: Milano città/settore nord

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

"capannoni-opifici vecchi" tra €/m² 600 e €/m² 750

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: laboratorio

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** pari a circa **500 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1 - laboratorio	C/3	566,00	€ 283.000,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 283.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 14.150,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 268.850,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 269.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Contratto non rinnovato

Allegato 5: richieste informazioni contratti di locazione e richiesta proroga

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerate la dimensione dei locali, la loro distribuzione e l'utilizzo in comune di alcune parti a tettoia, non si ritiene conveniente alcun frazionamento dell'immobile.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 09/03/2021

Data della valutazione: 27/04/2021

Data della relazione: 27/04/2021

L'esperto nominato
Arch. Maurizio Angeloni

