

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 10522019

data prima udienza comparizione: 26-02-2020 ore 11.50

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI

CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Cristina Reina

Procedente creditore: **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

Debitori: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2

corpo E (negozi e botteghe) via Gramsci, 47/49 – Arese (MI)



Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**



INTESTAZIONE
INDICE ANALITICO
INDICE SINTETICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio
- 1.2 - Descrizione del bene Coerenze
- 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

2 DESCRIZIONE DEI BENI

- 2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona
- 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne
- 2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

3 STATO OCCUPATIVO

- 3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene
- 3.2 - Esistenza contratti di locazione
- 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

4 PROVENIENZA

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

6 CONDOMINIO

- 6.1 - Spese di gestione condominiale
- 6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
- 6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

- 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune
- 7.2 - Conformità edilizia e catastale
- 7.3 - Conformità urbanistica

8 CONSISTENZA

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

9 STIMA

- 9.1 - Criterio di stima
- 9.2 - Fonti d'informazione
- 9.3 - Valutazione LOTTO 001 (corpo A)
- 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

CRITICITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo E

Beni in **Arese, via Gramsci , 47/49**

Categoria: **C/1 [Negozii e botteghe]**

Dati Catastali: **foglio 3 particella 156 subalterno 702 (ex sub 5)**

Piano **T°**

Stato occupativo : LIBERO

Corpo A: al sopralluogo libero occupato da masserizie varie

Contratti di locazione in essere: NO

Comproprietari: /

PREZZI

Prezzo di mercato libero: corpo E - € 111.000 ()**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 103.500 (**)** da occupato: **€ 91.000 (**)**

() per difetto*

*(**) per eccesso*



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3
corpo E (negozi e botteghe) – via Gramsci, 47/49 – Arese (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Arese:

corpo E – negozio/bottega: Foglio 3 mappale 156 sub 702, categoria C/1, classe 3, consistenza 65 mq, sup catastale 77 mq Rendita catastale euro 886,264 (ALLEGATO CTU n.3)

il negozio (corpo E), misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 69,30** ; (*vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione*)

- metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 24/10/2018 estratta il 06/11/2019 oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto;

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (**ALLEGATO CTU n.10**)

1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini (da rogito e verificati in loco e planimetricamente):

corpo E: *“un negozio al piano terreno dell'edificio “A” censito.....”*

Confini in contorno: da rogito: “del negozio: cortile comune, vano scala, via Gramsci, proprietà di terzi” (**ALLEGATO CTU n.1**)

corpo E – descrizione CTU da nord in senso orario: cortile comune, scala comune e altra proprietà, via Gramsci, altra proprietà;

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili

Negozi/botteghe C/1 economico contro ARES S.R.L. sede di Rho CF 03010540965 e per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

L'immobile in cui è ubicato il corpo E sorge all'interno di una corte storica di Arese sita in via Gramsci, 47/49. La corte si estende su quattro lati con edifici d'epoca tra la via A. Gramsci, al cui interno rimane il cortile privato e i nuovi interventi costruiti attorno; a nord i nuovi interventi, a sud altri interventi residenziali di nuova formazione ed a est la chiesa dell'Annunciazione e la campagna circostante

Piani fuori terra: 2

copertura: (*tegole coppi in cotto su orditura in legno*) deduzione da aerofotogrammetria Google Maps e rilievo in loco Maggiori specifiche verranno inserite nel punto 2.2 della CTU.

Ingresso: su via Gramsci 47 e 49

Custode: NO

Giudizio complessivo: mediocri condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto;

Caratteristiche zone limitrofe: costruito della periferia espansa Milanese; Castellazzo, oasi WWF "il Caloggi", Mazzo, Passirana ; **Caratteristiche paesaggistiche:** campagna periferica delle propaggini del nord/ovest Milanese;

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali Il Cento di Arese, (5 min auto, 10 a piedi). Commerciali nell'immediata vicinanza scarsi.

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Componenti edilizie e costruttive:

	Struttura fondazioni: murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi; solai in orditura in legno e coppi in cotto;
Infissi esterni	tipologia: solo un portone in ferro e legno;
Pareti esterne	edificio: laterizi e paratie (di risulta) in ferro zincato NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u>



Pareti interne: **laterizi intonacati e pitturati**

Pavim. Interna **Marmette graniglia di marmo dell'epoca della costruzione + ceramiche bianco puntinato**

Plafoni **Stabilitura chiara di cemento + controsoffitto a blocchi amovibili bianchi**

Porta di ingresso **Legno sull'esterno e alluminio e vetro controporta interna**

Esiste impianto elettrico	si
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Impianto a norma	Non presenti certificati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non presente agli atti

Esiste impianto di riscaldamento	no
Tipologia di impianto	Esiste un boiler Ariston per produzione ACS
Stato impianto	/
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	no
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	no
Note ascensori montacarichi	/



2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza

Come da punto 1.2

3. **STATO OCCUPATIVO:**

3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene: è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 05/12/2019 in presenza del [REDACTED], di un collaboratore del custode giudiziale; si è avuto accesso ai locali di tutti del sub **702**;

3.2 - Esistenza contratti di locazione:

Dal controllo effettuato presso l'Agenda delle Entrate in relazione ai beni staggiati e ai documenti forniti dall'esecutato NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE relativi a questi beni: **Sub 702 LIBERO**

3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso ai sub 13, 702, 703, del 3/10/19, redatto dal dott. Pierpaolo Siniscalchi Notaio in Velletri RM dell'Emilia esteso su:

- Laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra, interno 4, consistenza 78 m², NCEU foglio 3, particella 156 sub 702 (C2 - ex sub 5).

NB Come approfondito maggiormente nel punto 7 il bene è accatastato come categoria **C/1** (negozi e botteghe) e non come laboratorio C/3 (*laboratorio arti e mestieri*) ne come C/2. **(ALLEGATO CTU N.4)**

4. **PROVENIENZA:** (*desunta dal confronto tra Certificazione notarile e Ispezioni ipotecarie*)

- **Sub 702** è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 12/06/2006;

4.1 **4.2 – Attuali e precedenti proprietari nel ventennio**

- **Sub 702** [REDACTED] quota (1/1) per titolo di atto compravendita del 12/05/2006 trascritto a Milano 2 il 23/05/2006 al numero **RP 40328** Repertorio n.: 9072 racc. n. 5083 Milano 2 Rogante: notaio Gallavresi in Garbagnate Milanese (MI), beni in Arese relativi al procedimento in oggetto provenienti da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;



Pervenuto a [redacted] fiscale [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Cesare Suriani di Milano (MI) in data 03 aprile 2001, rep. n. 115779, racc. n. 13185, trascritto in data 28 aprile 2001 in Milano 2 al n. 27426 Reg. Part.

DA [redacted] - codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted]);
[redacted] (per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted]).

Pervenuto a: [redacted] - codice fiscale [redacted] - quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr.ssa Emma Elefante di Nova Milanese (MI) in data 26 settembre 1986, rep. 20953, trascritto in data 18 ottobre 1986 in Milano 2 al n. 48094 Reg. Part.

DA [redacted], sede [redacted] - codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/1 di proprietà).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Periodo da ispezionato: dal 01/01/1967 al 24/01/2020, a relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti di procedura, oltre ai citati documenti catastali è risultato quanto segue:

5.1 – Iscrizioni

> foglio 3 particella 156 subalterno 702

ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 34575 Registro Generale 125889 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 11102/6326 del 25/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [redacted] € 2.000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18963 del 31/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 30578 del 22/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 6929 del 23/03/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3458 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

ISCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 14161 Registro Generale 68311 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 13504/7641 del 05/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [redacted] € 1.4000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18283 del 03/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 25103 del 09/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)



Annotazione n. 1039 del 18/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n. 5118 del 09/03/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
Annotazione n. 3459 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 12871 Registro Generale 56762 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14399/8200 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 1.0000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 17645 del 05/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n. 24011 del 15/11/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n. 27217 del 27/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
Annotazione n. 3460 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 12872 Registro Generale 56763 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14401/8201 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 300.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3461 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 13867 Registro Generale 61584 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15295/8797 del 27/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3462 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

ISCRIZIONE del 04/08/2011 - Registro Particolare 21536 Registro Generale 93400 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15457/8915 del 03/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 215.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3463 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

ISCRIZIONE del 08/05/2012 - Registro Particolare 7694 Registro Generale 46539 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15856/9193 del 24/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 2.100.000



Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3172 del 19/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

5.2 – Trascrizioni

TRASCRIZIONE del **17/07/2019** - Registro Particolare 61197 Registro Generale 93742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO c/o LA CORTE D'APPELLO Repertorio 21111 del 19/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **Deutsche Bank Mutui spa** Milano CF 08226630153 contro [REDACTED] per la quota di proprietà dei beni staggiti dalla presente procedura 1/1

6. CONDOMINIO

6.1 - Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato da SEA Gestioni via Tiziano 31 – MILANO Rho c.so Europa 161 che ha comunicato i seguenti importi relativi agli ultimi due anni di gestione:

- gestione ordinario 2018/2019 = € 237,17
- gestione ordinario 2019/2020 = 663,05

TOT € 900,22 (ALLEGATO CTU 8)

6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso

6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sub 702 accesso possibile perché al piano terra. Eventuale installazione di rampe amovibili per superare gradino di accesso.

6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

Non è presente nessun APE per mancanza di impianto (D.lgs. 192/05 e s.m.i.)

(ALLEGATO CTU 7)

Non è presente agli atti del bene il **C.I.S.**

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'immobile è stato costruito **PRIMA del 1 settembre 1967**, come indicato dall'atto di provenienza *“la parte venditrice, ai sensi del d.p.r. 28 dicembre 2000, n.445, da me*



previamente reso edotto delle sanzioni anche penali previste dall'articolo 76 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, successive modificazioni e integrazioni e sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione di immobili oggetto del presente atto iniziata in data **anteriore al 1 settembre 1967**; e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano il rilascio di provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle per le quali:

- è stata presentata al Comune di Arese comunicazione in data 10 novembre 1989 protocollo n. 24819; -----
- autorizzazione rilasciata dal predetto Comune in data 4 aprile 1990 pratica n. 323/89, protocollo n. 8277; -----
- è stata presentata al predetto Comune comunicazione di inizio lavori in data 2 maggio 1990 protocollo n. 10442. -----

N.B. Il recupero dei documenti e delle pratiche presso l'ufficio Tecnico di Arese, iniziato il 11/11/2019 non ha ancora avuto termine, nel senso che le procedure richieste dal Comune sono estremamente prolisse e, ad una prima visita, non hanno dato riscontro con nessuna delle indicazioni e nominativi in possesso della procedura e quindi al momento in stand by. **(ALLEGATO CTU 9)**

7.2 - Conformità edilizia e catastale:

Non sono stati quindi reperiti atti di fabbrica che legittimino, o meno, la presente costruzione.

Si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' EDILIZIA** per quanto sopra citato;

La situazione catastale - *consultato il compilatore dell'ultima scheda risalente al 2018* - è che fu chiesta la variazione da negozio a laboratorio, cioè da C/1 a C/3 (*senza opere*) ma fu respinta. Fu chiesto comunque un nuovo sub, ragione per la quale il bene è mappato al sub 702, ma la destinazione è rimasta Negozio (C/1). Si consiglia quindi una rettifica dell'attuale scheda (*da effettuarsi presso l'Agenzia delle Entrate tramite servizio di comunicazione on-line, per riportare la dicitura interna alla planimetria da "laboratorio" a "Negozio"*).

Nell'ultima scheda catastale comunque si sono rilevate difformità rispetto al costruito e



precisamente:

- presenza di divisori in legno/carton gesso che dividono lo spazio planimetrico in tre più esigui spazi come da tavola allegata (**ALLEGATO CTU 4**)

si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' CATASTALE**.

Ipotesi 1: La sanabilità dei nuovi spazi potrebbe essere possibile attraverso l'approvazione di un progetto di una pratica edilizia di nuova distribuzione degli spazi interni presso l'agenzia del Territorio (Catasto) subordinata all'approvazione della pratica edilizia presso il comune di Arese, con la produzione di n. 1 DOCFA, con l'attuale corretta redistribuzione degli spazi. Costo stimato dell'operazione **€ 1.000** (regolarizzazione).

Ipotesi 2 - quella dell'abbattimento delle partizioni interne per riportare la situazione a quella descritta sulla scheda catastale del 2018. Costo ripristino/abbattimento **600 €**

(ALLEGATO CTU N.6)

7.3 - Conformità urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azzonato, dal vigente PGT del Comune di Arese, nelle zone individuate "Nuclei di antica formazione "A" art. 30 – Norme Tecniche di Attuazione; (**ALLEGATO CTU N.6**).

8. CONSISTENZA

8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio 3 Particella 156 Sub 702			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	69,30	100%	69,30
Totale metratura	mq 69,30		



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3
corpo E (negozi e botteghe) – via Gramsci, 47/49 – Arese (MI)

9. STIMA

9.1 - 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 dei beni.

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

9.2 – Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Negozi/botteghe:

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Arese

Fascia/Zona: ARESE – Centrale SEMPIONE EINAUDI REPUBBLICA MANZONI + – codice

zona: D1 Microzona: 1 negozi/botteghe

Valore mercato prezzo min. € 1.600/ prezzo max. € 2.200 (Euro/mq)

Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Negozi/botteghe:

Periodo: 1° semestre 2018



Zona: SETTORE NORD – Arese – negozi/botteghe

valore di compravendita prezzo min.€ **1.500** / prezzo max. € **2.100** (Euro/mq)

Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

Negozi/botteghe:

Periodo: 28/01/2020

Comune: Arese

Fascia/Zona: via Gramsci 47

Valore mercato 2° fascia, negozi/botteghe

min. **1.324** (Euro/mq)

9.3 – Valutazione Lotto 01

Valutazione sub 702

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e lo stato di conservazione dell'immobile (*l'immobile è in stato di abbandono abitativo*), l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.600,00 euro/mq** (*per negozi/botteghe*), tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame (*agenzie*); non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4).

Corpo E – Magazzini (C/1) = € mq 69,30 x 1.600 €) = **€ 110.880 (**)**

9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

corpo A - SUB 702 - Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 5.544,00**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura **€ 900,22**



- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini
- Rimborso ipotesi 1 – progettazione approvazione DOCFA€ 1.000,00
- Rimborso ipotesi 2 – abbattimento e ripristino€ 600.00

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 7.444,22

Valore Lotto 2 corpo E = € 32.054,70 - x

Corpo E € 111.000 – € 7.444,22 (scorpori) = € 103.500 ()** al netto decurtazioni

Occupato € 91.000

() arr. per difetto (**) arr. per eccesso*

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

/

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: non divisibile

CRITICITÀ DA SEGNALARE

La presenza di difformità segnalate al punto 7.2 della presente relazione;

ALLEGATI

1. ATTO DI PROVENIENZA SUB 702
2. PLANIMETRIA CATASTALE 2001 + 2018 + RICHIESTA CAMBIO DESTINAZIONE
3. VISURA, PROPRIETÀ E ISPEZIONE IPOTECARIA 702
4. DIFFORMITÀ SUB 702
5. ESTRATTI PGT - PIANO DELLE REGOLE
6. REPORT ESTRATTI DI MAPPA NON EVADIBILI
7. NO APE 702
8. SPESE CONDOMINIALI A CARICO ARES copia
9. CRONISTORIA RICHIESTA ATTI COMUNE
10. ALLEGATO FOTO
11. SPESE E COMPENSI CTU



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

ELABORATO PERITALE inviato a:

[REDACTED]

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: 05/02/2020 arch. Emanuele Bianchi

