

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 42/2020

data prima udienza comparizione: **19 gennaio 2021, ore 12.30** (*rinvio*)

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE GIUDIZIALE: dott. Ivan META

Creditore procedente: **CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO**

Debitori: [REDACTED]

Creditori intervenuti: **BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A**

Creditori non intervenuti: **Consorzio Provinciale della Brianza Milanese per lo smaltimento dei rifiuti solidi Urbani in Liquidazione + Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.**

Oggetto della stima:

LOTTO 1 – Fg 5 Part 184 Sub 16 (A/3)

LOTTO 2 – Fg 1 Part 73 sub 1 (D/7) + Fg 1 Part 73 sub 2 (A/3) + Fg 1 Part 75 sub 2 + part 156 +157 (C/3)

LOTTO 3 - Fg 1 Part 75 sub 1 & Part 158 (D/7) + Mapp 158

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 3 corpo A

IMMOBILE 2 - Liscate - via Torino, 4 Fg 1 Part 75 sub 1 (D/7) + mapp 158 > A



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 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 – Urbanistica

7.2 - Conformità edilizia

7.3 - Conformità catastale

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 LOTTI

9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

CRITICITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI

INDICE SINTETICO

Indirizzo: **_Liscate (MI) via Torino, 4**

Nota di Trascrizione: Unità negoziale 1 Immobile n.1

Corpo A: *Categoria: > D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)*

Nota di Trascrizione: Unità negoziale 2 Immobile n.3

Dati Catastali: **foglio 1 particella 75 subalterno 1 - Piano T**

Stato occupativo : **contratto opponibile in essere**, solo in una parte del compendio, quella segnalata in giallo nei rogiti

Corpo A: al sopralluogo occupati in parte dal conduttore del contratto e in parte da officina non avente titolo

Contratti di locazione in essere: **SI > NO** (*solo una zona del sub è inserita nel contratto n. 5455*)

Comproprietari: **NO**

PREZZI

Prezzo di mercato libero:

Lotto 02 corpo A - €

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € (346.600 €) da occupato: € (305.000 €)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 3 corpo A
IMMOBILE 2 - Liscate - via Torino, 4 Fg 1 Part 75 sub 1 (D/7) > A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

- **corpo A – via Torino, 4 - Fg 1 Part 75 sub 1– piano T S1** categoria (D/7), Rendita catastale euro 4.533,06

corpo A: Sebbene la planimetria catastale riporti, come indicazione scritta “ Laboratorio e Ufficio” nella relativa visura l’immobile il piano terreno è riportato come destinazione D/7 ovvero “*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”, di fatto i capannoni sono ad oggi divisi come segue: un locale adibito ad officina meccanica riparazioni, uno spazio ad abitazione e uno spazio a disimpegno magazzino.

NB una porzione del sub 158 è, ad oggi, in uso al sedime del Lotto 2, disposizione compresa nel contratto d’affitto n. 5455 (*contorno giallo*) (**ALLEGATI CTU n.4/6**)

Per praticità di lettura dividerò gli ambienti (*anche se facenti parti di un solo mappale e sub*) in quattro distinti nuclei d’analisi (corpo A):

- . **PT - zona officina meccanica**
- . **PR - ufficio/disimpegno**
- . **P S1 cantina**
- . **PT Laboratorio** (*sotto contratto d’affitto 5455*)
- . **Mapp 158** (*parzialmente sotto contratto d’affitto 5455*)

Misurati per l’occasione, sviluppano in superficie, al lordo dei muri di pertinenza:

- **Officina Meccanica - (D/7) > mq 327,60**
- **PR - ufficio/disimpegno - (D/7) > mq 140,23**
- **P S1 cantina (D/7) > mq 105,90**
- **PT Laboratorio (D/7) > mq 191,69**
- **Mapp 158 (pertinenza)> mq 375,50**

NB Le misure potrebbero riportare, soprattutto quelle esterne, uno scarto per difetto e per eccesso (*a seconda delle zone e condizioni di difficile misurazione*) **del 2/3% di errore e/o scarto** che, considerando ambo le possibilità, viene conteggiato pari a 0.

Tali metrature lorde, sono state ottenute dal rilievo metrico/visivo svolto durante il duplice accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional, raffrontando le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (cioè *scalando le stesse in base a rilevazioni fisiche in loco*) il 17/07/1989 estratte il 13/05/2020, oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto **(ALLEGATO CTU n.1/6)**

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta **(ALLEGATO CTU n.8)**

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

corpo A: *“Laboratorio in tre corpi con annessi uffici, spogliatoi, disimpegni, servizi e sottostante cantina e magazzino in verticale a questi ultimi nonché due cortili l'uno antistante e l'altro retrostante rispetto alla via Torino, distinto nel nuovo catasto edilizio urbano in base alla scheda registrata il 7 maggio 1990 numero 136271 di prot. porzione A e che va a contraddistinguersi al foglio 1 mappali graffiati 75 subalterno 1 e 158 quest'ultimo mappale riferito al cortile della superficie di metri quadrati 671 (ALLEGATO CTU n.3)*

Confini in contorno (da rogito): *“Da un lato via Torino, da altro lato proprietà al mappale 76 , dal terzo lato roggia, dal quarto lato altro laboratorio e relativo cortile ai mappali 156,156 e 75 subalterno 2”*

Ndr confrontando quanto descritto dal rogito, effettivamente i mappali confinanti elencati corrispondono.

Confini CTU rilevabili in loco e da scheda catastale: da nord in senso orario: roggia, mappale 76 , via Torino, mappale 158 , mappale 157 , mappale 156 , mappale 75 sub 2

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili (*atti procedura*), controllo catastale (ALLEGATO CTU n.1) XXXXXXXXXX per la quota di 1/1

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria immobili e zona

A - L'immobile è sito in Liscate, paese che fa parte del comprensorio della Martesana e Città Metropolitana di Milano sulla direttrice Milano, Novegro est di Milano. Il bene sorge nella zona industriale a ovest del centro abitato. La zona è caratterizzata da massiccia presenza di capannoni produttivi e industriali con una scarsa presenza di residenza. Limitrofa a Cascina S.Pedrino e alla campagna circostante, è servita dalla Strada Provinciale SP14 che la collega a ovest con Liscate e sulla direttrice est all'idroscalo e a Milano.

Piani fuori terra (A): 1 + S1

coperture: onduline in amianto - deduzione da aerofotogrammetria Google Maps e rilievo visivo in loco; pacchetto di copertura deducibile solo a vista e su informazioni verbali del conduttore ma plausibile con l'amianto; da un conteggio basato sulle coperture visibili in google map e dai rilievi in loco, ci sarebbero circa 480 mq di amianto/eternit da rimuovere e smaltire in copertura considerando tutto il corpo **A**

Da una breve indagine di mercato e confrontando i prezzi offerti da aziende, per un quantitativo pari a 900 mq, con un costo di smaltimento di 7.5€/mq l'importo sarebbe intorno ai **5.025,00 €**.

Ingresso: su via Torino 4 e nella prosecuzione della stessa via l'accesso all'officina meccanica

Custode: NO

Giudizio complessivo (A): discrete condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto ufficio/magazzino/officina.

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e rurali

Servizi offerti dalla zona: solo per via carrabile come precedentemente descritto. Pochi servizi alla persona

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Componenti edilizie e costruttive:

	Struttura fondazioni: murature perimetrali in cemento; divisione interne e tamponamenti esterni in laterizi; solai in strutture tipo tegoli e predalles di cemento (<i>desunte dal periodo costruttivo e rilievo visivo</i>);
Infissi esterni	tipologia: per la parte ad “ufficio” infissi in ferro pitturato e legno con vetro singolo; per la parte industriale manufatti in ferro con diversi spessori;
Pareti esterne	Edificio produttivo: blocchetti/prismi in cemento preconfezionati; parte a magazzino e ufficio: blocchetti/prismi in cemento preconfezionati color mattone e laterizi <u>NB: Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u>
Pareti interne	bianche intonacate
Pavim. Interna	Ufficio piano R + seminterrato: ceramiche monocottura bianche 30 x 30; officina monocottura 10 x 20; laboratorio battuto di cemento officina monocottura lisce color mattone 20 x 10;
Plafoni	Stabilitura e pittura bianca e cemento a faccia vista; Officina travi ca a vista con tavelloni pitturati
Porta di ingresso	Appartamento: Legno Magazzini e uffici: ferro pitturato;; Capannoni (parte a): saracinesche scorrevoli in materiali misti ferro, portone a due ante ferro pitturato blu;

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

Esiste impianto di riscaldamento	SI nell'appartamento
Tipologia di impianto	. PT - zona officina meccanica – NO solo box gestore . PR - ufficio/disimpegno – SI Caldaietta stagna Hermann da revisionare . P S1 cantina - NO . PT Laboratorio (sotto contratto d'affitto 5455)- NO
Stato impianto	da revisionare per non uso
Potenza nominale	/
Impianto a norma	Non verificabile senza ispezioni invasive
Esiste la dichiarazione di conformità	no

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Solo nella parte a ufficio/disimpegno – split a muro – da revisionare
--	--

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 - **Accesso e detenzione del bene:** è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 06/07/2020 alle ore 17.30 in presenza del custode nominato dott. Meta e da sua assistente, dell'esecutato [REDACTED] (*assistente di fiducia del [REDACTED] non investita di nessun ruolo ufficiale nella procedura*) e dal conduttore del contratto in essere [REDACTED] (PT Laboratorio) per ciò che riguarda la parte interessata dal contratto 5455 agli atti di questa procedura (Allegato CTU n. 4); nelle restanti parti una

zona è occupata da un'officina meccanica ([REDACTED]) a titolo gratuito (*dichiarazione dell'esecutato*) e parte disabitata (*PR – Ufficio/disimpegno + P S1 cantina*) le cui chiavi sono in possesso dell'esecutato. Si è avuto accesso a tutti i locali del bene; Il bene risultava completamente funzionante, come descritto nei punti precedenti

3.2 - Esistenza contratti di locazione:

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione ai beni staggiti e dai documenti forniti dall'amministratore della società conduttrice e del titolare della società [REDACTED], è emerso n. 1 contratto di locazione opponibile alla procedura (**ALLEGATO CTU n.4**). Nello specifico il **contratto n.5455 Serie 3T** registrato il **12.12.16**, valido dal **01.12.2016** al **30.11.2022** comprende anche parte dei beni appartenenti al Lotto 3, nello specifico Fg 1 Part 75 Sub 1 (*schema riportato l'allegato A che descrive graficamente i mappali compresi nel contratto*) (**ALLEGATO CTU n.4**)

3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso all'immobile sottoposto a pignoramento della presente procedura, del 13/02/2020, redatto dal dott. Notaio Antonio Trotta in Pavia oltre alle Ispezioni Ipotecaria condotte dal sottoscritto sui beni staggiti di cui all'**ALLEGATO CTU n.2**

4. PROVENIENZA: (Certificazione notarile e Ispezioni ipotecarie)

4.1 - Attuali proprietari - 4.2 - Precedenti proprietari

-L'immobile in LISCATE (MI) Foglio 1 Particella 75 Sub.1 graffato con la Particella 158 era pervenuto:

* all'esecutato [REDACTED] per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Lombardo Grazia Barbara da Milano, in data 01/08/1995 rep. n. 35364/3723 e trascritto il 04/08/1995 ai n.ri 73083/45580 da potere di [REDACTED]

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

PROCEDURA

Periodo ispezionato: dal 01/01/1967 al 19/08/2020 (**ALLEGATO CTU 2 – tutte le ipotecarie**), esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate oltre a relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti della procedura, oltre ai citati documenti catastali, è risultato quanto segue:

5.1 – Iscrizioni

- **ISCRIZIONE** del 25/05/2009 - **Registro Particolare 12512 Registro Generale 62616** Pubblico ufficiale Bandi Riccardo Repertorio 12916/7538 del 12/05/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO** a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED] quota (1/1) (*capitale € 600.000 totale € 780.000*) relativa ai beni staggiti (*oltre a Fg 1 Part 75 Sub 1 graffato Part 158*);
- **ISCRIZIONE** del 23/09/2013 - **Registro Particolare 15175 Registro Generale 86151** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d’Adda Bergamo - Repertorio 219/149 del 19/09/2013 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO** a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED] (*capitale € 300.000 totale € 390.000*) relativa ai beni staggiti; **Debitore non datore di ipoteca** [REDACTED] [REDACTED] sede Liscate [REDACTED]
- **ISCRIZIONE** del 24/09/2013 - **Registro Particolare 15238 Registro Generale 86530** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d’Adda Bergamo - Repertorio 220/150 del 19/09/2013 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a favore di **Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] [REDACTED] quota (1/2) (*capitale € 360.000 totale € 468.000*) relativa ai beni staggiti; **Debitore non datore di ipoteca** [REDACTED] [REDACTED]

5.2 – Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE** del 29/01/2020 - **Registro Particolare 6224 Registro Generale 10450**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO Repertorio 39791 del 20/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop. contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà dei beni staggiti dalla presente
procedura 1/2

6. CONDOMINIO (non presente)

6.1 - Spese di gestione condominiale

Non sono presenti spese condominiali a fronte della constatazione che non esiste un condominio di fatto ma solo conduttore contratti (vedi allegati accessori)

6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Gli uffici (magazzino) a piano terra e i capannoni sono agibili a persone portatrici di handicap subordinando la sicurezza alle disposizioni di legge relative agli ambienti di lavoro.

Lo spazio adibito ad ufficio, ma formalmente Laboratorio, posto al piano rialzato, non è agibile a persone portatrici di handicap per mancanza di un ascensore o di un apparato di risalita al piano superiore.

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

Non sono stati reperiti dal sottoscritto, ne **ACE/APE** ne **CIS** presso la consultazione all'UT del Comune di Liscate.

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 nell'atto di provenienza e dagli atti concessori reperiti presso l'U.T. del comune di Liscate;

Il **CDU** (*certificato di Destinazione Urbanistica*) del 09/12/2020, relativo ai beni **Fg 1 Mapp**

73/75/156 e **Fg 1 Mapp 157/158** (richiesta e conseguente documento) sono stati inoltrati ed ottenuti nel mese di dicembre 2020, proprio per avere una fotografia recente della situazione urbanistica attuale.

Il risultato di questa indagine è stato :

Dallo schemino si evince la presenza di un vincolo ambientale esteso a tutta la parte nord dei beni di confine (*come da documenti consultabili nell'allegato – fascia verde di rispetto 10 mt*) che detrae parte della fruibilità dei terreni alla previsione di future miglitorie. Ciò sta a dire che, nella fascia individuata dal vincolo, non potranno essere costruiti e modificati gli

Estremi catastali		Ambito di PGT	Note / Vincoli
Fg.	Mapp.		
1	73-75-156	Sistema dello Spazio Costruito - Ambito della Città Consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a].	Gli ambiti sono ricadenti nel Sistema dei Vincoli - Vincoli Ambientali, il perimetro nord delle aree è interessato dalla Fascia di rispetto del reticolo idrografico minore di 10m.
1	157-158	Sistema dello Spazio Costruito - Ambito della Città Consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a].	-

stati d'essere degli edifici e dei luoghi rilevabili ad oggi. Ciò comporta anche un divieto di stoccaggio/lavorazione dei rifiuti. È ammessa demolizione senza la ricostruzione.

Tale vincolo comporterà un conteggio in detrazione nel punto che analizzerà la consistenza dei beni (punto 8).

Si dichiara la **CONFORMITÀ URBANISTICA** degli edifici, nel senso che sono effettivamente posizionati e collocati nelle aree mappate da catasto e comune e non infrangono vincoli tranne quelle sopravvenuti con il vincolo citato (**ALLEGATO CTU n.5**).

7.2 - Conformità edilizia:

Conformità edilizia: Sulla base di quanto reperito durante l'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico di Liscate, rispetto a quanto visitato il giorno del sopralluogo, si sono reperiti le seguenti documentazioni (*disponibili presso il CTU*):

Mapp 75

- NULLA OSTA E CONCESSIONE EDILIZIA n.2/63
- AMPLIAMENTO/CONCESSIONE MAPP 75 - 6/71
- CONCESSIONE 95/98 Mapp 75
- CONCESSIONE EDILIZIA MAPP 75 - 78/85 1995

- CONCESSIONE MAPP 75 - 72/92
- DIA 095/98 nei quali compaiono i manufatti di cui al mapp. 75/76
- CONCESSIONE EDILIZIA 6/90 N.35/90 (**Quest'ultima citata nel rogito ma non reperita presso l'UT*)

Si dichiara la **CONFORMITA' EDILIZIA** dei capannoni **mapp 75** sulla scorta delle precedenti concessioni che hanno liceizzato gli interventi postumi.

7.3 - Conformità catastale:

- **Mapp 75 sub 1:** si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' CATASTALE** (ALLEGATO CTU n.1) Le planimetrie allegate alla presentazione del 07/05/1990 estratte il 13/05/2020 n.T132435 non corrispondono all'attuale disposizione degli spazi.

Data la disposizione planimetrica si giudica la divisione ammissibile, data la liceità dei progetti afferenti depositati presso l'UT di Liscate. **Necessita comunque di una pratica edilizia di richiesta e verifica della concessione del costruito che si stima in un costo di circa 1.200 € di aggiornamento DOCFA.**

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);

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Lotto 3 – Fg 1 Mapp 75 Sub 1 - corpo A			
Officina Meccanica (D/7)	327,60	100%	327,60 mq
PR - Ufficio/Disimpegno (D/7)	140,23	100%	140,23 mq
P S1	105,90	25%	26,47 mq
PT Laboratorio (D/7)	191,69	100%	191,69 mq
Mapp 158 pertinenza est.	375,50	10% di D/7	37,55 mq
TOTALE 723,54 mq			

9. STIMA

9.1 - Criterio di stima

Il sottoscritto, 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. Per la percentuale di metratura da attribuire ai singoli Lotti/Corpi si sono seguite le linee dei **"Conteggi derivanti da Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio"** (di cui si riporta stralcio d'interesse)

D/7 (assimilato a capannoni):

*vani principali e accessori diretti misurati come segue: **la superficie coperta** si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; **I muri interni** e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm. Escludendo le eventuali intercapedini; **Superficie scoperta** è computata nella misura del **10%**. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare la superficie dei **locali accessori** a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura: del **50% se comunicanti** con i locali di cui alla precedente lettera a); del **25% se non comunicanti** con i locali di cui alla precedente lettera a).*

9.2 – Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni tipo economico:

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Liscate

Agenzia delle Entrate – Banca quotazioni immobiliari

Milano, Liscate Centr intero, Codice zona: B1, Microzona catastale n.0, Tipologia prevalente:

Abitazioni civili/economiche

Destinazione: residenziale NON COMPAIONO VALUTAZIONI CONSULTABILI (Allegato CTU n. 10)

Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Appartamenti recenti (entro 30 anni): Provincia settore Est – Liscate compravendita

Periodo: 1° semestre 2020

Periferia appartamenti vecchi impianti obsoleti o da ristrutturare prezzo min.€ **900** prezzo max. € **1.300** (Euro/mq)

Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

Abitazioni civili economico ottimo stato (> popolari x 1° fascia):

Periodo: 13/12/2020

Comune: Liscate

Appartamenti in stabili di seconda fascia

Valore mercato 2° fascia

min. **1.121,00** (Euro/mq)

Agenzie della zona limitrofa

Una media tra le offerte di Tecnocasa/immobiliare.it/Etica imm.re/ **1100 €/mq**

N.B. AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari, **le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita** a carico dell'immobile acquisito, nonché **le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o deciso post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese di sanatorie di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali residenti presso l'U.T. di Liscate nonostante l'avvenuto accesso ai documenti. (12/12/2020). Tutta la documentazione estratta dall'U.T. è a disposizione dell'acquirente presso il CTU e quindi consultabile.** La stessa non è stata depositata in PCT per la consistente pesantezza (circa 1,26 Gb di dati). Farne menzione negli annunci di vendita affinché il futuro acquirente sia edotto di tutta la situazione.

9.3 – Valutazione Lotto 03

I riportati 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 i valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, con destinazione D/7, un valore unitario pari a: **550,00 euro/mq (D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)** 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

- Officina Meccanica - (D/7) > mq 327,60 x 550,00 = € 180.180,00
- PR - ufficio/disimpegno - (D/7) > mq 140,23 x 550,00 = € 77.126,50
- P S1 cantina (D/7) > mq 26,47 x 550,00 = € 14.558,50
- PT Laboratorio (D/7) > mq 191,69 x 550,00 = € 105.429,50
- Mapp 158 (pertinenza) > mq (375,50) 37,5 x 550,00 = € 20.652,00
TOTALE VALUTAZIONE A CORPO (A) 518.255,25 > € 397.9147,50

delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4).

9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 19.897,35**

- Rimborso forfettario e definitivo per risanamento copertura Eternit (670 mq) previo smaltimento sostituzione della successiva copertura **5.025,00 +**
- Deprezzamento area dovuto alla presenza del vincolo di cui al CDU riportato e cioè fascia di rispetto nord nella quale non possono essere attuate mutazioni edilizie e depositi di sorta di circa 480 mq, sebbene la fascia rimanga a disposizione della eventuale proprietà per movimentazioni e lavorazioni interne. Si è quindi considerato il valore di riduzione (pag. 18) proposta dall'Agenzia delle Entrate (10%). **26.400**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 51.322,35

Valore Lotto 3 € 346.600,00

(arr.per edifetto)

Occupato € 305.000,00 (*)

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Secondo la documentazione pubblicata e reperita per gli affitti nella zona considerata, il canone può considerarsi **equo**, stanziandosi in un "range" dai 25.000 ai 29.000 euro annui.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: date le considerazioni sull'attuale disposizione l'unica divisione possibile sembra quella proponibile con un eventuale frazionamento

. **Officina Meccanica – Ufficio/Disimpegno +S1 - porzione terreno mapp 158**

. **Laboratorio + porzione di terreno**

CRITICITÀ DA SEGNALARE

. La presenza di difformità rispetto alla precedente planimetria depositata in catasto. Aggiornamento dell'attuale disposizione planimetrica con DOCFA. Costo presumibile € **1.200.00**

Si ricorda che i conteggi per lo smaltimento dell'Eternit/Amianto comprendono solo ed esclusivamente la bonifica tramite asportazione delle coperture in amianto e NON la sostituzione della parte sopra l'orditura del tetto che dovrà essere ripristinata a carico degli acquirenti.

ALLEGATI

1. PLANIMETRIE, VISURE, INTESTAZIONE BENI
2. INDAGINI IPOTECARIE CTU
3. ROGITO VIA TORINO LISCATE
4. CONTRATTO LOCAZIONE 5455
5. CDU 2020 + CDU 1987 - ESTRATTI PGT - VINCOLI
6. SCHEMI RIASSUNTIVI BENI/AFFITTI/SUB CTU
7. VALUTAZIONI PUBBLICATE
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO
9. CALCOLO METRATURE LORDE

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:

Cassa Rurale Banca di Credito Coop. Di Treviglio/avv. Savanco:

furioalessandro.savanco@milano.pecavvocati.it + studiosavanco@studiosavanco.it,
emanuela.nobile@milano.pecavvocati.it

custode Giudiziale: dott. Ivan Meta: ivan18meta@gmail.com

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: 16/12/2020

arch. Emanuele Bianchi