

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 425_2021

Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

PROCEDURA PROMOSSA DA: SICE TECH S.R.L.

CREDITORE: SICE TECH S.R.L.

DEBITORE: *DATO OSCURATO*

CUSTODE: Paola Parisi

RELAZIONE DI STIMA

del 27/02/2022

LOTTO 1: unità immobiliare a uso laboratorio/magazzino/ufficio con annesse due tettoie e area pertinenziale in Peschiera Borromeo, via Amerigo Vespucci 8



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

ELENA CAO

CF:CAOLNE63D53F205H

con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53

telefono: 3384371237

email: elenacao@libero.it

PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Peschiera Borromeo (MI) via Amerigo Vespucci 8

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 36, particella 30

Stato occupativo**Corpo A**

Al sopralluogo: libero

Contratti di locazione in essere**Corpo A**

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota**Corpo A**

DATO OSCURATO proprietà per la quota di 1/1

Comproprietari**Corpo A**

Nessuno

Conformità**Corpo A**

Edilizia non conforme

Catastale conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 230.000,00

da occupato*: € 184.000,00

Criticità da segnalare

Nessuna

LOTTO 001**(Capannone a uso laboratorio/magazzino/uffici con annesse due tettoie e area pertinenziale)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Peschiera Borromeo (MI), Canzo, via Amerigo Vespucci n. 8, capannone posto al piano terra costituito da un laboratorio/magazzino, due locali a uso ufficio, ripostiglio e servizi, con annesse n. due tettoie esterne poste nel cortile e area pertinenziale.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di un unico piano fuori terra. È internamente suddiviso in due zone: la parte terminale verso strada a uso ufficio, con due locali di cui uno parzialmente soppalcato, due bagni e un ripostiglio; la parte interna a uso laboratorio/magazzino. Le due parti sono dotate di ingressi separati e indipendenti. L'area pertinenziale circonda l'edificio, è occupata da due tettoie poste perimetralmente alle pareti di confine verso Nord Ovest e verso Nord Est, dimensionate rispettivamente per n. 7 e n. 5. mezzi ed è accessibile attraverso cancello carraio posto al piano stradale.



Inquadramento territoriale

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO*

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue:

Intestati: *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* proprietà 1.000/1.000

dati identificativi: **fg. 36 part. 30**

dati classamento: Categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza 362 mq – Superficie catastale 371 mq - Rendita Euro 673,04

Indirizzo: via Amerigo Vespucci n. 8 piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4.Coerenze

Confini: proprietà di terzi al mappale 19, via Amerigo Vespucci, mappale 26, proprietà di terzi ai mappali 176 e 175

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

L'atto di provenienza riporta come ragione sociale della proprietà la *DATO OSCURATO*, in difformità dall'attuale denominazione della medesima in *DATO OSCURATO*(da relazione notarile non si rilevano trascritti atti di mutamento di denominazione sociale da *DATO OSCURATO* a *DATO OSCURATO*)

Il pignoramento e la nota di trascrizione sono in capo a *DATO OSCURATO*

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Peschiera Borromeo, a circa 2 km dal centro di Peschiera Borromeo e a 1 km dalla zona residenziale di Mezzate

Zona: Periferica

Destinazione: Laboratorio/magazzino

Tipologia prevalente: Zona mista residenziale/produttiva

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Accesso all'immobile su via Amerigo Vespucci 8

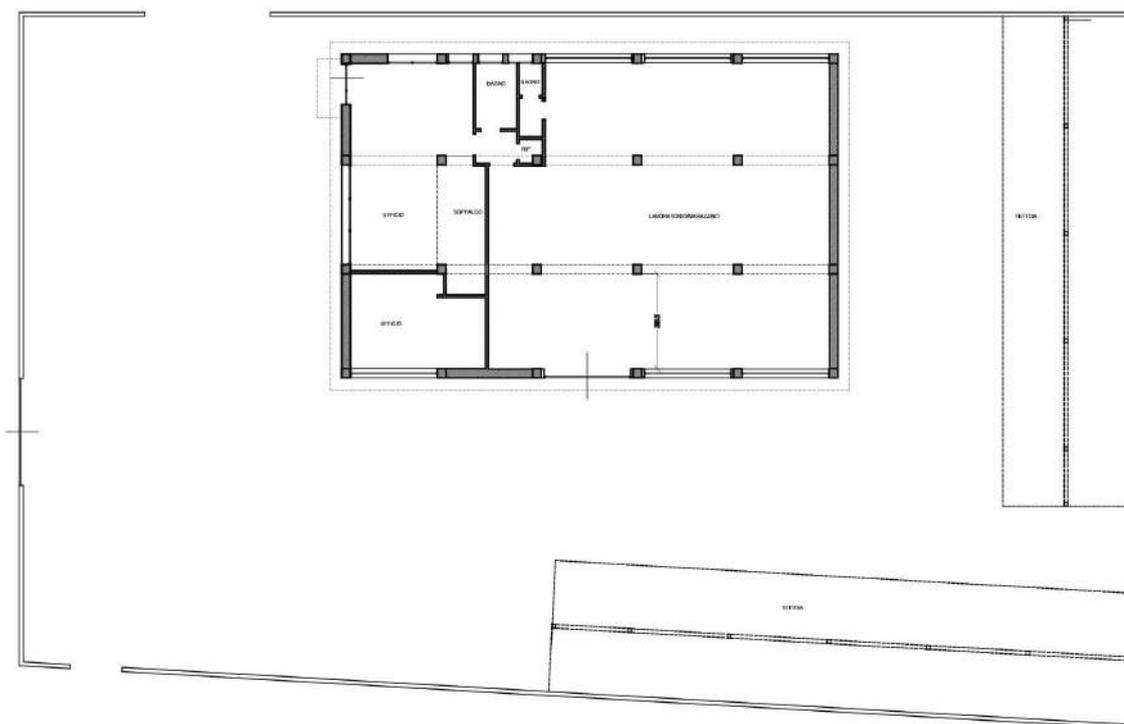
Servizi offerti dalla zona entro 2,5 km: Comune di Peschiera Borromeo, banche, farmacie, negozi, piscina comunale, supermercati, bar, ristoranti, ufficio postale, asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media

Entro 1 km: zona residenziale di Mezzate

Entro 4-6 km: Idroscalo, Aeroporto di Linate, Istituto Maugeri, Centro cardiologico Monzino, Ospedale San Donato, Castello Borromeo di Peschiera

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: - autobus linee 902, K522, k523, k525 - entro 2,5 km: k 520, k523, k524, Z410

Inoltre: strada statale 415 Paullese distante 3,5 km - svincolo A51 Tangenziale Est e A1 Autostrada del Sole distanti 5 km - Aeroporto Linate distante 7,5 km - Stazione FS Milano Rogoredo 7,20 km



PLANIMETRIA DEL LOTTO

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 1 piano fuori terra con annesse due tettoie

Edificio:

- struttura: struttura in ca e tamponatura in feratoni (da Licenza edilizia);
- facciate: rivestite con intonaco a civile;
- solai: solette prefabbricate miste in laterizio e cemento armato (da Licenza edilizia);
- serramenti zona magazzino: metallo verniciato vetro singolo;
- serramenti zona uffici: alluminio doppio vetro;
- copertura: piana, materiale non rilevabile;
- sistemi di oscuramento: non presenti;
- davanzali: in pietra;
- accesso da strada all'area condominiale: cancello in ferro verniciato;
- recinzione: in calcestruzzo a pannelli prefabbricati;
- condizioni generali dello stabile: mediocri



Vista edificio da Est



Vista edificio da Nord



Vista prospetto Sud Est



Vista verso l'ingresso carraio su via Vespucci



Vista tettoia a Nord Ovest



Vista tettoie



Vista ingresso carraio su via Vespucci



Vista tettoia

2.3.Caratteristiche descrittive interne

Immobile posto al piano terra costituito da:

- un vano a uso laboratorio/magazzino non riscaldato nella parte rivolta a Nord-Ovest (162 mq ca)
- due locali a uso ufficio, di cui uno con soppalco, dotati di impianto termico (disattivato), un ripostiglio, due bagni nella parte Sud-Est (80 mq ca)
- due tettoie esterne poste nel cortile rispettivamente sul lato Nord-Est e sul lato Nord-Ovest del lotto (207 mq ca)
- area esterna di pertinenza (615 mq ca)

Corpo A:

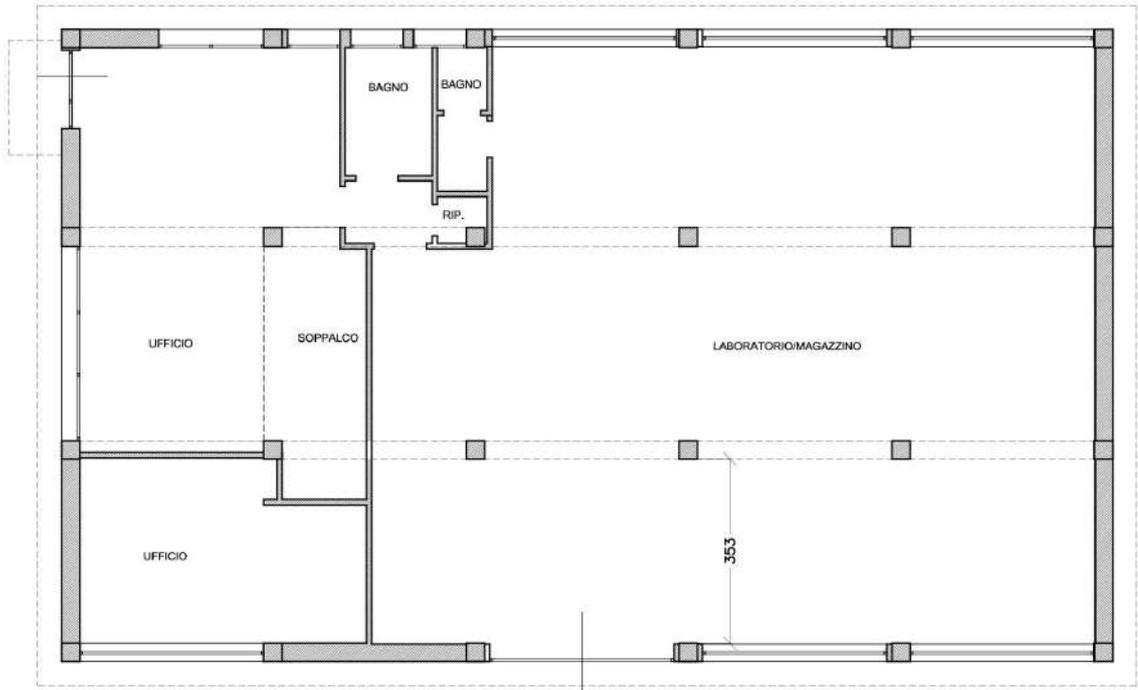
Si riportano negli schemi a seguire separatamente le caratteristiche relative al capannone e alle tettoie.

Capannone

Esposizione: quadrupla esposizione Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Ovest, Sud-Est	
Porta ingresso zona uffici: a battente anta doppia alluminio e doppio vetro	buono
Porte interne: a battente anta unica in legno	normale
Portone ingresso zona laboratorio/magazzino: in ferro e vetro	scarso
Cancello di accesso al lotto: metallo	scarso
Serramenti zona uffici: in alluminio a doppio vetro	buono
Serramenti zona magazzino/laboratorio: in ferro e vetro singolo	scarso
Pavimento zona uffici: piastrelle in ceramica	buono
ceramica nei bagni e ripostiglio (molto sporco bagno 2)	normale
Pavimento zona uffici: battuta di cemento	mediocre
Pareti zona uffici: intonaco normalmente tinteggiati	normale
ceramica nel bagno fino h porta	normale
Pareti zona magazzino/laboratorio: cemento al rustico	scarso
Soppalco: ferro	buono
Soffitti zona uffici: intonaco normalmente tinteggiati	normale
Soffitti zona magazzino/laboratorio: intonaco normalmente tinteggiati	scarso
Impianto termico e ACS: caldaia a gas esterna. Impianto disattivato	non rilevabile
Termosifoni zona uffici: alluminio	buono
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto idrico: sottotraccia	non rilevabile
Pareti mobili	normale
Altezza dei locali: mt 4,05	
Condizioni generali del capannone: buone zona uffici, scarse zona laboratorio/magazzino	

Tettoie

Struttura: in ferro verniciato	molto scarso
Copertura: in lamiera	molto scarso
Basamenti struttura: in cemento	molto scarso
Altezza: mt 2,60	
Condizioni generali delle tettoie	molto scarse



PLANIMETRIA CAPANNONE



Vista zona laboratorio/magazzino



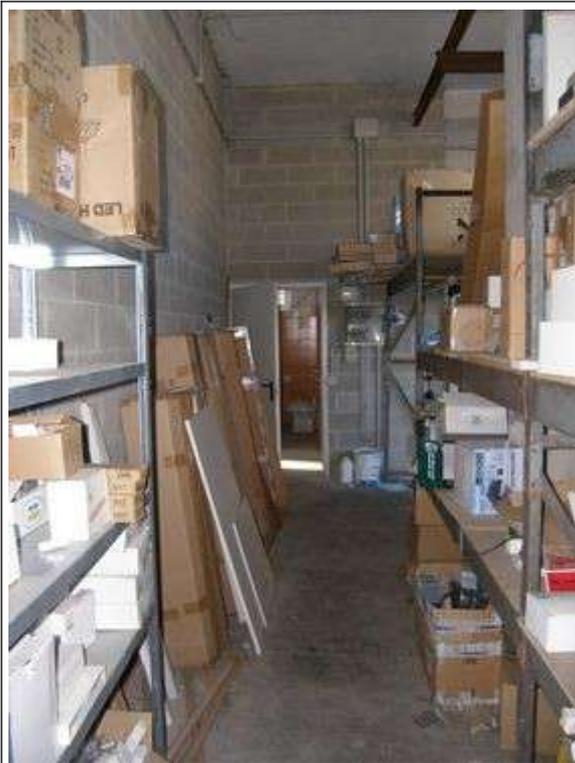
Vista zona laboratorio/magazzino



Vista zona laboratorio/magazzino



Vista zona laboratorio/magazzino



Vista zona laboratorio/magazzino



Vista zona laboratorio/magazzino



Vista ufficio 1



Vista ufficio 2



Vista soppalco ufficio 2



Vista ripostiglio



Vista bagno 1



Vista bagno 2

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in area confinante con l'aeroporto di Linate, comune di Peschiera Borromeo, via Amerigo Vespucci 8, in zona periferica con destinazione mista residenziale – produttiva – commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti

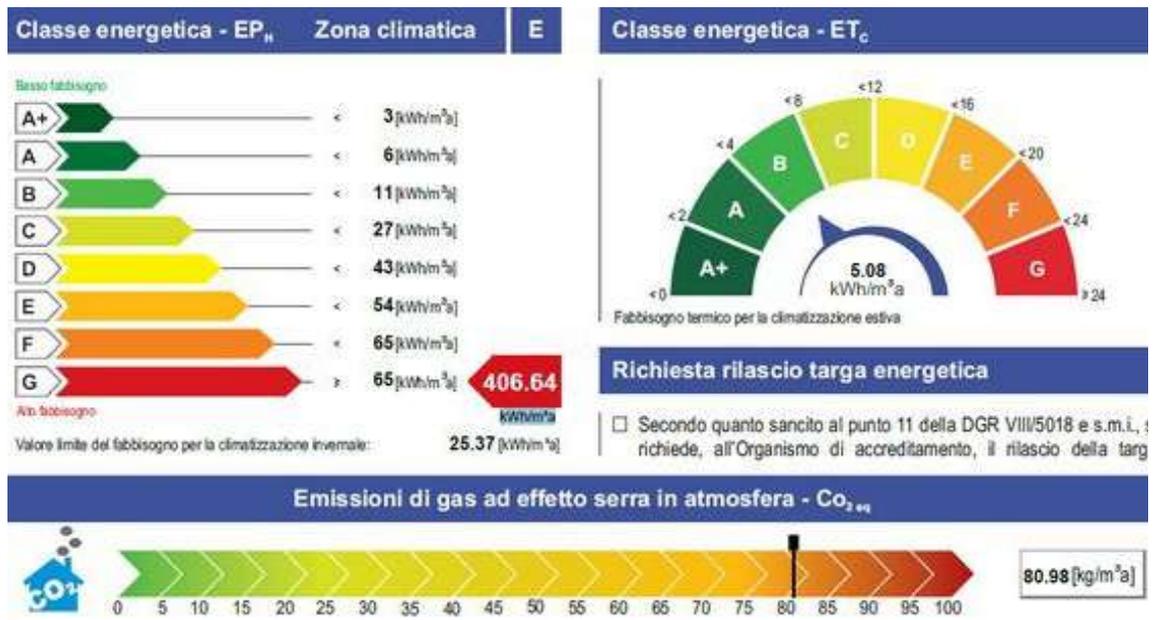
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

2.5. Certificazioni energetiche:

Alla data del 24/02/2022 risulta registrato sul CEER un Attestato di Prestazione Energetica n. 15171-000487/13 del 13/12/2013 valido fino al 13/12/2023

Classe energetica EP_H: G 406,64 kWh/mq

Classe energetica ET_c: B 5,08 kWh/mq



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/02/2022 alla presenza del custode Dott.ssa Paola Parisi e del Sig. *DATO OSCURATO* delegato dalla proprietà, si è verificato lo stato di fatto libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A

Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della procedura (all. 425_2021_Registrazione contratti di locazione)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

DATO OSCURATO, sede in Peschiera Borromeo, CF *DATO OSCURATO* proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 (dal 26/05/2015) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Masini Enrico in Peschiera Borromeo in data 26/05/2015 rep nn. 7362/4129, trascritto a Milano 2 in data 04/06/2015 ai nn. 52473/34732 (all. 425_2021_Atto di provenienza)

Non si rileva trascritto atto di mutamento di denominazione sociale da *DATO OSCURATO* a *DATO OSCURATO* (Allegato 425_2021_Relazione notarile)

4.2. Precedenti proprietari

DATO OSCURATO proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà (proprietari dal 04/03/2014 fino al 26/05/2015) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Masini Enrico in Peschiera Borromeo in data 04/03/2014 rep nn. 6183/3467, trascritto a Milano 2 in data 11/03/2014 ai nn. 20256/14270

DATO OSCURATO proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà (proprietari dal 18/12/2003 fino al 04/03/2014) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro in San Donato Milanese in data 18/12/2003 rep n. 20146, trascritto a Milano 2 in data 17/01/2004 ai nn. 5346/3141

Non si rileva trascritto atto di mutamento di denominazione sociale da Franfinance Leasing Italia S.p.a. a *DATO OSCURATO* (Allegato 425_2021_Relazione notarile)

DATO OSCURATO a responsabilità Limitata proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà (proprietaria dal 18/07/1977 fino al 18/12/2003) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Piergaetano Marchetti in Milano in data 18/07/1977 rep. n. 2829, depositato in atti con verbale in pari data al n. 2830/613, trascritto a Milano 2 in data 21/07/1977 ai nn. 33141/27751

(All. 425_2021_Certificazione notarile).

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) (All. 425_2021_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 425_2021_Elenco sintetico formalità) alla data del 18/02/2022 si evince:

5.1. Vincoli e 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**

Nessuno

- **Eventuali note:**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: Nessuna

Ipoteca giudiziale: Nessuna

Ipoteca legale: Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/04/2021 rep. 5477 Tribunale di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 23/04/2021 ai nn. 56254/38248, in favore di *DATO OSCURATO* cf *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO* cf *DATO OSCURATO*

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO

Non risulta costituito condominio

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che, come da comunicazione del delegato al sopralluogo Sig. *DATO OSCURATO* rilasciata in sede di sopralluogo il 01/02/2022, le spese dell'immobile, essendo l'impianto termico disattivato, riguardano la sola fornitura di energia elettrica e non sono disponibili.

Corpo A

Spese ordinarie annue di gestione immobile:	Non disponibili
Spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	Nessuna
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	No
Eventuali problematiche strutturali:	Non note

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 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non noti (vedi vincoli urbanistici area aeroportuale p.to 7)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente Piano di Governo del (PGT) del Comune di Peschiera Borromeo, introdotto dalla Legge Regionale 11-3-2005, n.12, adottato con Delibera del C.C. n. 6, approvato con Delibera del C.C. n. 43 del 26/07/2012, in:

- nella Tav. 1.3 del PGT_Piano delle Regole_Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei l'immobile ricade in: Tessuto urbano consolidato produttivo (Art. 18 NTA del PGT)
- nella Tav. 6.dp del PGT_Documento di Piano_Tavola delle previsioni l'immobile ricade in: Piano delle Regole classificazione del territorio comunale: Tessuto urbano consolidato produttivo (Art. 18 NTA del PGT) – La città industriale (Art. 12 NTA del PGT)

Fasce di rispetto e vincoli: Vincoli aeroportuali di Linate: Zona di tutela C, Zona di isolivello A, Limite radar altezza edifici

Vincoli aeroportuali di Linate

Piano di Rischio Aereo "Zone di Tutela" (art. 707 del Codice della Navigazione Aerea e art. 6.5 del cap. 7 del Regolamento)

-  Zona di tutela A
-  Zona di tutela B
-  Zona di tutela C

Zone di caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale (art. 36 NTA del PGT, art. 7 dell'Allegato B DM 31.10.1997 smi)

-  Zona di isolivello A
-  Zona di isolivello B
-  Zona di isolivello C

Ambito di protezione acustica aeroportuale

-  Limite radar altezza edifici

- nella Tav. 5.do – del PGT – Documento di piano – Sensibilità paesaggistica - Classi di sensibilità (Art 26 NTA del PGT) l'immobile ricade in: Molto bassa
- nella Tav. 1.dp del PGT – Documento di piano – Quadro strategico di piano l'immobile ricade in: La città delle trasformazioni – La città industriale (Art 12 NTA del PGT)
- nella Tav. 2.dp del PGT – Compatibilità con il PTCP – Verifica del consumo del suolo l'immobile ricade in: Area urbanizzata – Aree urbanizzabili
- nella Tav. 3.dp del PGT – Documento di piano - Zone agricole da PRG Vigente e ambiti agricoli nel PGT a confronto l'immobile ricade in: Piano delle Regole – Tessuto urbano consolidato

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Peschiera Borromeo in data 21/02/2021 risulta autorizzata la costruzione di un capannone per il deposito motori e materiale elettrico

Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili presentata il 21/09/1962 da *DATO OSCURATO* Prot. 3567
- Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili, Pratica n. 101/1962 rilasciata al Sig. *DATO OSCURATO* in data 15/10/1962 per la costruzione di un capannone per il deposito motori e materiale elettrico

inclusa:

Tavola grafica di progetto

- DIA n. 388/2006 presentata da *DATO OSCURATO* in data 27/09/2006 Prot. n. 21706 per "intervento di straordinaria manutenzione per nuova distribuzione dei locali mediante demolizioni e nuove opere"

incluso:

Tav. 02 Stato di fatto - Tav. 03 Comparativa - Tav. 04 Progetto - Tav. 01 Estratto di mappa
(Allegato 425_2021_Pratiche edilizie)

7.1. Conformità edilizia:

CORPO A

Conformità agli Atti edilizi: la conformità viene attestata relativamente alla DIA n. 388/2006 del 27/09/2006 Prot. n. 21706

Lo **stato di fatto** rilevato dell'immobile, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME

Le difformità consistono in: presenza di soppalco in locale ufficio, apertura di due varchi sui lati lunghi del muro perimetrale di delimitazione del lotto

Si evidenzia che il Regolamento edilizio del Comune di Peschiera Borromeo riporta all'Art. 59 le caratteristiche ammissibili per i soppalchi:

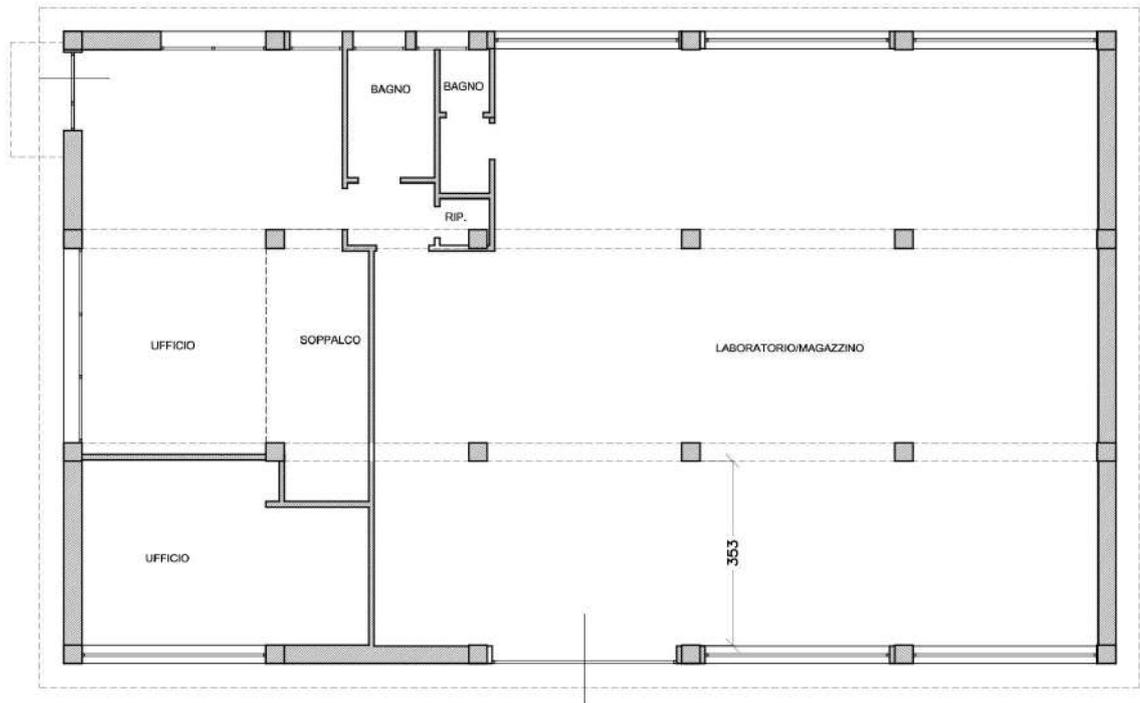
1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Nel caso di altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito maggiore a m. 2,10, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sarà ammessa una maggiore superficie del soppalco calcolata in modo proporzionale ai valori di cui al presente comma.

2. Il collegamento della superficie soprastante il soppalco deve avvenire con scala avente le caratteristiche minime delle scale secondarie previste dal presente Regolamento Edilizio.

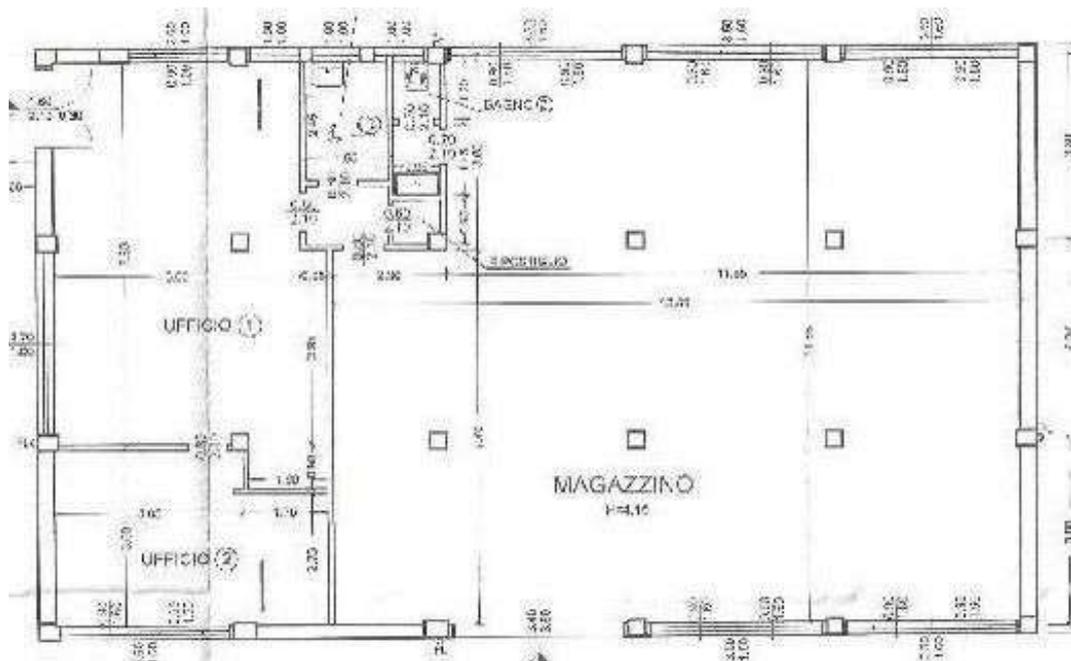
Il soppalco in oggetto non risponde ai requisiti minimi di altezza di legge, pertanto:

Le difformità sono regolarizzabili tramite: opere di demolizione del soppalco e di ripristino delle chiusure sulle pareti perimetrali di delimitazione del lotto

Costi di regolarizzazione: compresi tra 3.000,00 e 4.000,00 euro



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CAPANNONE

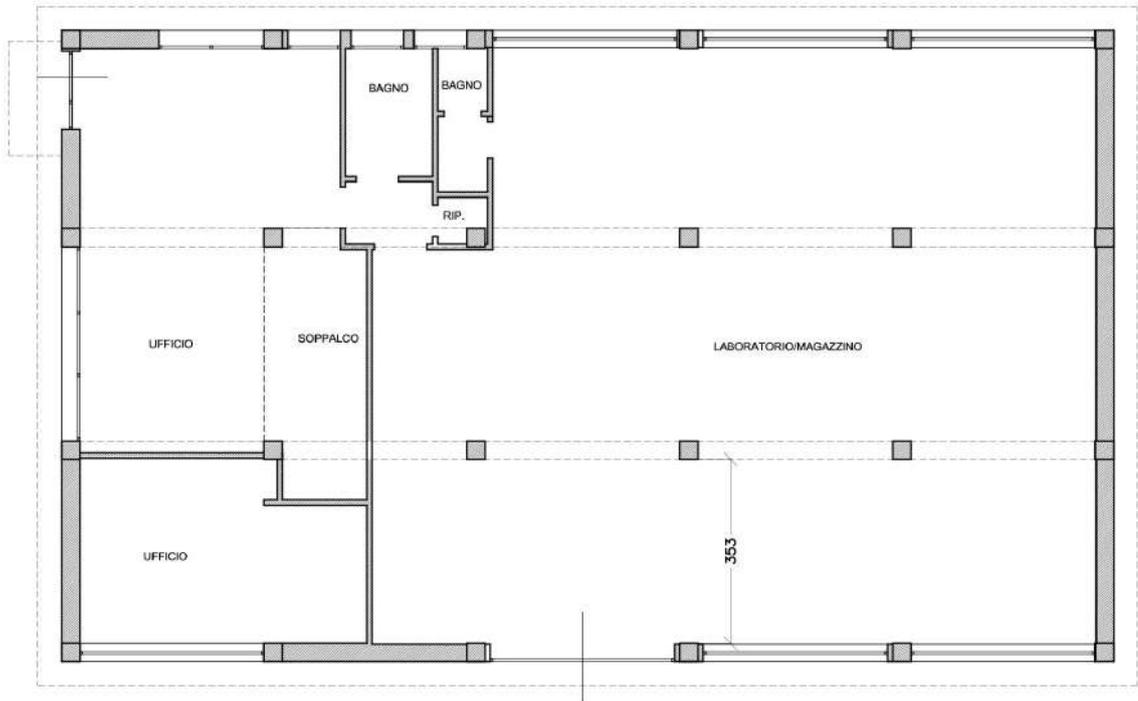


PLANIMETRIA LICENZIATA CAPANNONE

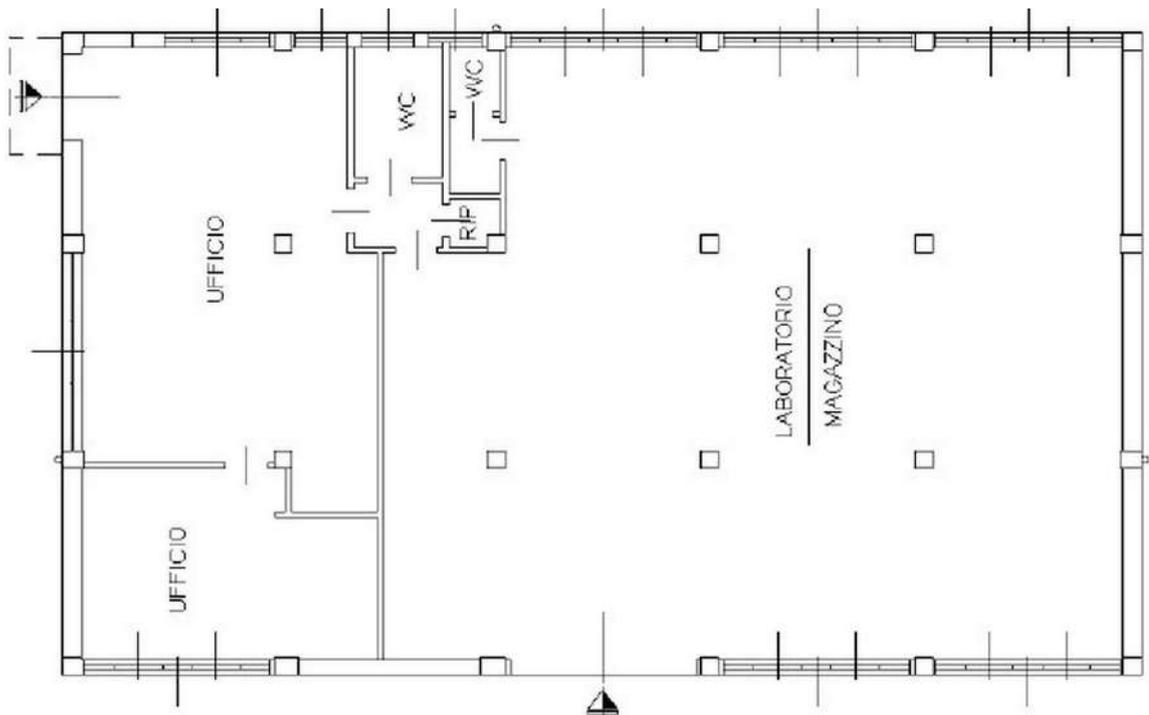
7.2. Conformità catastale

CORPO A

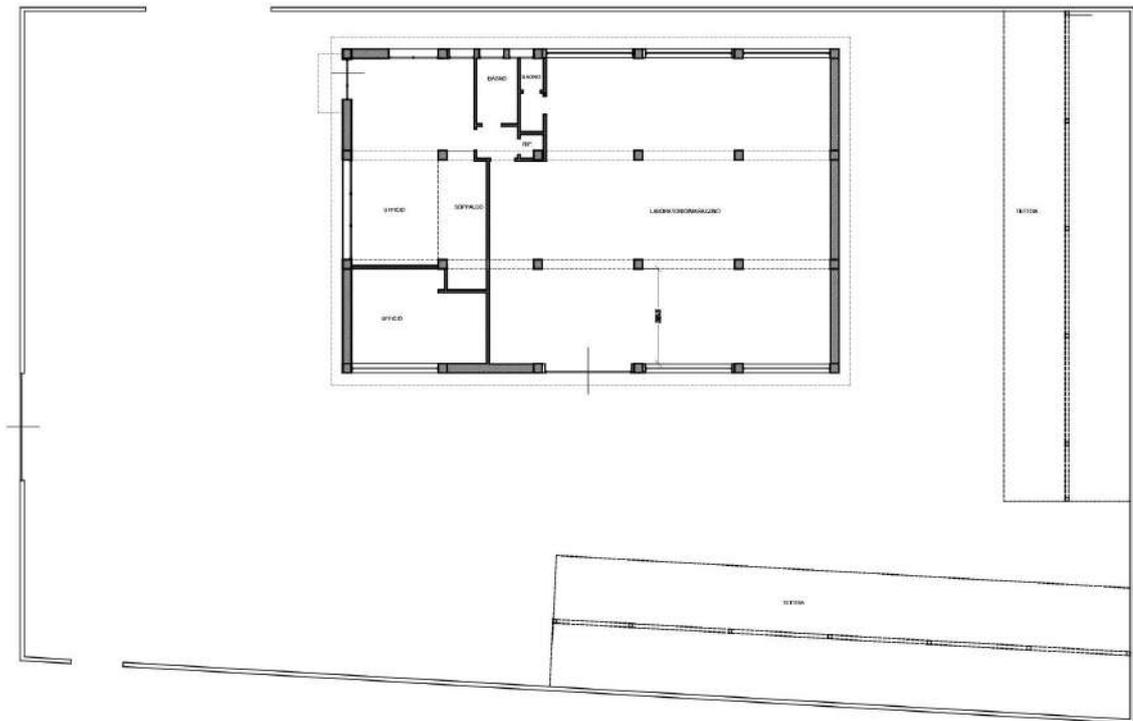
Lo stato di fatto rilevato dell'immobile, alla data del sopralluogo, risulta: **CONFORME** alla planimetria catastale, a seguito di ripristino delle chiusure sulle pareti perimetrali di delimitazione del lotto, le cui opere e costi sono inclusi nella regolarizzazione edilizia



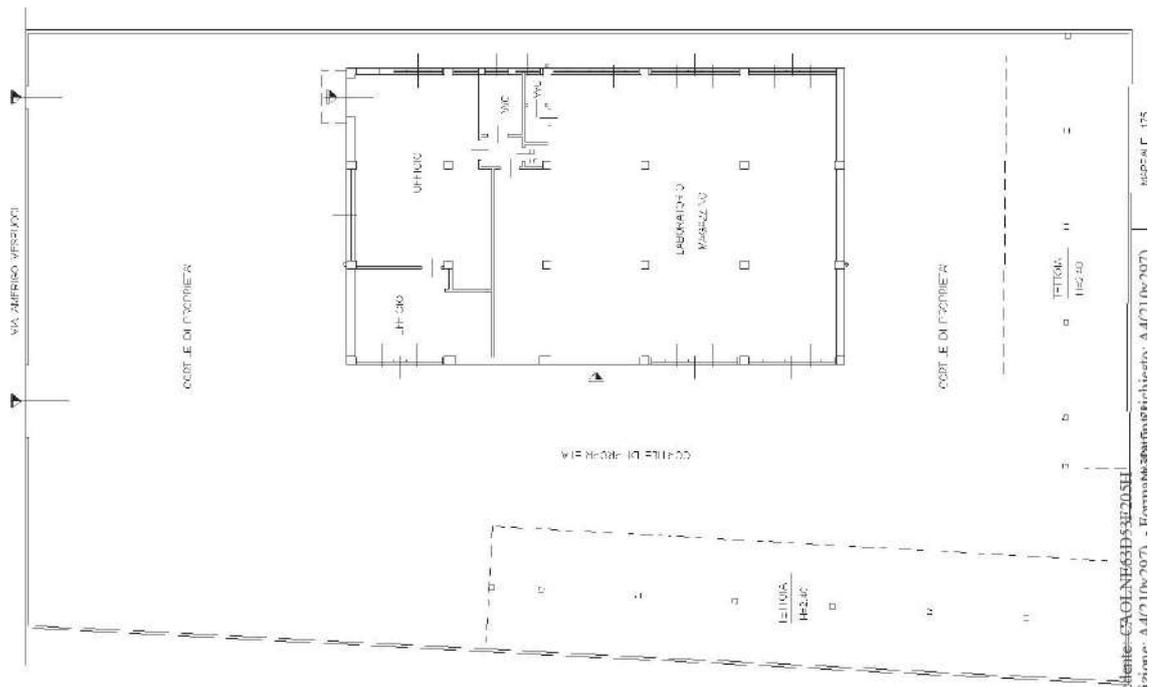
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CAPANNONE



PLANIMETRIA CATASTALE CAPANNONE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO (capannone + tettoie e terreno)



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO (capannone + tettoie e terreno)

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali 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
Laboratorio/ Magazzino	mq	162,00	100%	162,00
Uffici e servizi	mq	80,00	120%*	96,00
Area esterna fino al 30% della S coperta	mq	72,60	10%	7,26
Area esterna oltre il 30% della S coperta	mq	615,90	8%**	49,27
Tettoie	mq	207,50	10%	20,75
		1.138,00 mq lordi		328,02 mq commerciali

*Si valuta la zona uffici con un indice di omogeneizzazione maggiore di 1 data la qualità degli stessi rispetto al magazzino/laboratorio, la presenza di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria, di ingresso autonomo.

Si valuta la quota di superficie esterna che eccede il 30% della superficie coperta con un indice inferiore al 10%

Non si ritiene di incrementare il valore delle tettoie data lo scarso stato di manutenzione

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 01/02/2002

Corpo A - Negozio con cantina**Fonti d'informazione****OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato (Negozio/Ufficio)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Febbraio 2002

località	tipologia	mq	Presso tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Peschiera Borromeo	Capannone con uffici	720	530.000,00	477.000,00	662,50
via Luigi Galvani	Capannone con uffici	1.350	1.300.000,00	117.000,00	867,00
via Giuseppe di Vittorio 31	Capannone con Uffici	250	250.000,00	225.000,00	900,00
Peschiera Borromeo	Capannone con Uffici	305	395.000,00	355.500,00	1.166,00
via Giuseppe di Vittorio 20	Capannone con uffici	753	530.000,00	477.000,00	633,50
via Giuseppe di Vittorio	Capannone con uffici	607	540.000,00	486.000,00	800,50
via Giuseppe di Vittorio 20	Capannone con uffici	900	530.000,00	477.000,00	530,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

Negozzi da €/mq 530,00 e €/mq 1.166,00

Fonti d'informazione**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2021

Comune: Peschiera Borromeo

Zona: D2/Periferica/Linate Mezzate Bellaria Mirazzano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,80 / prezzo max. 5,20 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,00 / prezzo max. 5,40 (Euro/mq x mese)

Date le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione, accatastato come C3 (Laboratori per arti e mestieri" e utilizzato come capannone/magazzino/uffici, si prendono in considerazione sia i valori dei "Capannoni tipici" sia i valori dei "Laboratori" che risultano compresi tra 600,00 e 900,00 euro/mq

agenzia entrate

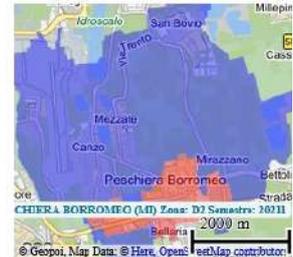
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: PESCHIERA BORROMEO
 Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO
 Codice zona: D2
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	550	800	L	3,2	4,8	L
Capannoni tipici	Normale	600	800	L	3,8	5,2	L
Laboratori	Normale	700	900	L	4	5,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

- Capannoni/Laboratori: compreso tra 530,00 e 1.166,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento
- + quadruplo affaccio edificio
- + unità accessibile ai disabili
- + buono stato di manutenzione delle parti a uso ufficio
- scarso stato di manutenzione delle parti a uso magazzino/laboratorio
- medio stato di manutenzione del contesto
- + rivestimenti e finiture normali nella parte uso uffici
- + area pertinenziale
- + tettoie
- disponibilità servizi a 2,5 km
- + media disponibilità collegamenti
- difformità edilizia

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Capannone a uso laboratorio/magazzino/ufficio: 750,00 €/mq

8.2.Valutazione

^b Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Capannone uso laboratorio/magazzino/Ufficio con annesso tettoie e area pertinenziale	C3	328,02	€ 750,00	€ 240.016,50
		328,02	€ 750,00	€ 246.000,00

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento con cantina: **€ 246.000,00**

8.3.Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore lotto 001	€ 246.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 12.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative:	- € 3.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 230.200,00 € 230.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)	€ 184.160,00 arrotondato € 184.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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 elettronica.

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 27/02/2022

l'Esperto Nominato
Elena Cao

ALLEGATI

1. 425_2021_Atto di pignoramento immobiliare
2. 425_2021_Atto di provenienza
3. 425_2021_Certificazione notarile ventennale
4. 425_2021_Elenco sintetico delle formalità
5. 425_2021_Estratto mappa
6. 425_2021_Nota di trascrizione pignoramento
7. 425_2021_Risposta Agenzia delle Entrate
8. 425_2021_Pratiche edilizie_PE 101/1962
9. 425_2021_Pratiche edilizie_DIA 388_2006
10. 425_2021_Planimetria catastale
11. 425_2021_Visura storica
12. 425_2021_Perizia privacy
13. 425_2021_Attestato invio stima alle parti