

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.609/2018

data prima udienza comparizione: **18-06-2019 ore 11.50**

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G. Puricelli

Custode Giudiziario: GE avv. Vincenzo CAPUANO

PROCEDENTE:

ESECUTATO:

creditore intervenuto:

(15/04/2019)

Creditori iscritti non intervenuti (al 02/05/2019):

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A – via Cavedini, 44 - Opera – (Mi)

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

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

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

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**

Indice relazione peritale

- 1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - pag. 3**
- 2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE - pag. 3**
- 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - pag. 3**
- 4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE - pag. 4**
- 5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI - pag. 5**
- 6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO - pag. 6**

- 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - pag. 6**
- 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - pag. 8**
- 9. PROPRIETÀ - pag. 8**
- 10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - pag. 9**
- 11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - pag. 11**
- 12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - pag. 14**
- 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO - pag. 14**
- 14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - pag. 15**
- 15. GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITÀ - pag. 15**
- 16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE - pag. 16**

1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato Notarile esteso al bene staggito, redatto dal Notario R. Bossi in Milano/Opera, Foglio : 5 - Particella 8 - Subalterno 501, oltre alla Visura Storica del T37193 del 25/02/2019 e Ispezione IPOTECARIA n. T123002 del 03/05/2019 sviluppata dal 01/01/1967 al 3/05/2019 dal sottoscritto **(ALLEGATIO CTU N. 1)**

2. COPIA TITOLI DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE

È stato acquisito il titolo relativo alla provenienza del bene in pignoramento:

- **ATTO TRA VIVI del 21/03/2011 - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI** Nota disponibile in formato elettronico; > Documenti successivi correlati:
. *Annotazione n. 3821 del 29/02/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)*
. *Annotazione n. 24500 del 29/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE)*

. **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST** del 23/03/2011 Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 24501 del 29/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

- **ATTO TRA VIVI del 24/07/08 Atto di compravendita**, Pubblico Ufficiale Notaio Luca Zona, notaio in Milano, trascritto a Milano 2, RP 57868 RG 102522, tra
(venditore) e

(ALLEGATI ALLA CTU n. 11)

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Dalla Nota di trascrizione del Pignoramento, Certificazione Notarile, Atto di Provenienza, Atto di Pignoramento e planimetria catastale recuperata, il bene è individuato in via Cavedini, 44, piano terra nel Comune di Opera *(e rialzato, vedi ALLEGATO ALLA CTU N. 9 FOTOGRAFICO e punto 10, pg 9 dell presente relazione di stima)*.

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto il giorno 29/03/2019 in presenza del sottoscritto esperto alla stima, arch. Emanuele Bianchi, del custode giudiziario, avv. Vincenzo Capuano,

dell'esecutato _____, e della signora _____
meglio identificati nel verbale redatto dall'avv. Capuano in concomitanza all'accesso.

Descrizione da ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/07/08: *“porzione immobiliare ad uso capannone industriale con annessi locali uffici e bagno al piano terra, Censito al catasto fabbricati del Comune suddetto come segue.”*

L'unità immobiliare è individuata catastalmente (Sezione urbana Milano 2) come segue:

Foglio 5 Particella 8, Sub 501, Cat. D//, Rendita 3881,17

e sviluppa una superficie lorda pari a: mq 854,60

(ALLEGATO CTU n.1)

(metratura lorda desunta dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso al bene controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional sulla base della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 15/05/1992 e estratta il 25/02/2019 n. T139894).

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta con l'ausilio della planimetria catastale e di quella estratta dagli atti di fabbrica/concessione edilizia **(ALLEGATO CTU n. 1)**

Confini da atto di provenienza: *“confini da nord quindi in senso orario: proprietà di terzi per due lati, cortile, proprietà di terzi, proprietà di terzi”*

Confini rilevati dall'esperto da nord in senso orario: da nord in senso orario: altro mappale 268, altro mappale 8 sub 502, cortile corrispondente al mappale 10, mappale 8, confine mappale 8;

4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la **NON CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato durante l'accesso ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate risalente al 15/05/1992; la difformità catastale è evidenziabile dalle seguenti differenze:

- nella planimetria non sono stati correttamente riportati i muri divisorii interni, che al momento del rilievo sono stati rilevati, cioè quelli che dividono il capannone nella zona dedicata all'officina vera e propria e in quella dedicata promiscuamente a officina e verniciatura;

- non vengono riportati, nella planimetria depositata, i muri e la struttura che delimitano la zona dedicata alla verniciatura e attività correlate;
- non sono riportate in planimetria, le strutture che sovrastano gli attuali uffici posti al piano terra, a destra dell'entrata;
- **nella planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio è ancora riportata una situazione presumibilmente PRECEDENTE ai lavori del 1990, dato che non compare ancora come "capannone chiuso" ma come "tettoia coperta" + "cortile esclusivo".** L'approvazione delle successive pratiche edilizie del '90 e del '93 fanno però ragionevolmente presumere che ci sia stata una comunicazione **ufficiale** (*al momento non reperibile presso l'UT*) nel quale le strutture vennero "chiuso".

La correzione della planimetria dell'Agenzia del Territorio, **qualora i volumi interni venissero sanati**, avrebbe un costo di circa **€ 850** (*rilevi e redazione DOCCA*), necessario per ritrarre la corretta condizione planimetrica attuale;

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nella zona nord /nord ovest di Opera, al confine con la zona rurale e i campi coltivati. Opera si trova sulla direttrice sud da Milano nella direzione di Piacenza, raggiungibile con la SP412 e non lontano dalla A50 verso sud. Al capannone si accede tramite un androne che dà su un cortile interno corrispondente alla via Cavedini, 44. La zona è caratterizzata da tessuto urbano a bassa densità abitativa, nella quale sono presenti discrete componenti commerciali e manifatturiere (*officine, capannoni e vendite al pubblico*). Nella zona non sono presenti centri commerciali, ma sono raggiungibili con mezzi su ruote in dieci minuti. Non distante sorge il comune e il centro della cittadina.

Custode: **NO** (*ma personale durante le ore diurne*)

Giudizio complessivo: l'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione esterne; la conformazione è quella del capannone, così come recita la destinazione catastale (*D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) ma internamente si conducono le attività di officina meccanica e carrozzeria, oltre a relativi uffici e servizi;

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale, con mediocri possibilità di parcheggio libero. Zona a ridotto passaggio veicolare.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi di supporto alla residenza ed al commercio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/rurali/manifatturiere

Importanti centri limitrofi: Fizzonasco, Locate Triulzi, Noverasco, Pieve Emanuele

Collegamenti pubblici: linee su rotaia > S9/S6/S13 tram 4

linee su gomma > 172/94/

Attrazioni paesaggistiche: campagna circostante, Parco Agricolo Sud Milano

Attrazioni storiche: /

N.B. L'immobile è stato costruito prima del 1 settembre 1967 (come riportato nella consultazione dell'atto di Trust. In comune non sono stati però reperiti atti di fabbrica ma solo quello di cui al punto 10 pag. 10).

6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO: LIBERO

Stato di occupazione degli immobili: dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Milano 5 con quesito dell'25/02/2019 e risposta successiva, si riferisce che sono presenti 4 contratti di locazioni, presso l'UT di Como a nome e come dante causa dell'esecutata con i seguenti numeri: 8533 e 8952 serie 3T nel 2016, al nr. 1593 serie 3T nel 2017 e al nr. 4710 serie 3T nel 2018. Consultati tali contratti, nessuno sembra comprendere gli immobili staggiti.

L'immobile risulta quindi essere LIBERO (ALLEGATO CTU N. 6)

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dal Certificato Notarile esteso al bene staggito, redatto dal Notario R. Bossi In Milano/Opera, Foglio : 5 - Particella 8 - Subalterno 501, oltre alla Visura Storica del T37193 del 25/02/2019 e Ispezione IPOTECARIA n. T123002 del 03/05/2019 sviluppata dal 01/01/1967 al 3/05/2019 dal sottoscritto (**ALLEGATI CTU N. 1**) risultano le sottoelencate iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni:

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

7.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

7.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

7.1.3 atti di asservimento urbanistico: /

7.1.4 altre limitazioni d'uso: **no**

7.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura: **no**

7.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA del 24/07/2008 – Milano 2, Registro **Particolare 25746** Registro **Generale 102523**, Pubblico ufficiale notaio Luca Zona, Repertorio 19452/11087, concessione garanzia di mutuo, importo Capitale € 600.000,00 totale su beni in Opera descritti, a favore di _____ contro

1. Annotazione n. 12473 del 10/08/2012 (ATTO DI MODIFICA DI MUTUO) 

2. Annotazione n. 15501 del 28/11/2014 (ATTO DI MODIFICA DI MUTUO) 

7.2.2 Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 23/03/2011 - Registro **Particolare 18634** Registro **Generale 32145** Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 177025/38786 del 21/03/2011 **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI** Nota disponibile in formato elettronico;

> Documenti successivi correlati:

• Annotazione n. 3821 del 29/02/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

• Annotazione n. 24500 del 29/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE) 

- **TRASCRIZIONE** del 23/03/2011 - Registro **Particolare 18635** Registro **Generale 32146** Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 177025/38786 del 21/03/2011 **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST** Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 24501 del 29/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

- **TRASCRIZIONE** del 14/12/2015 - Registro **Particolare 80877** Registro **Generale 124707** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 49943 del 16/11/2015 DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di

contro

- **TRASCRIZIONE** del 29/03/2018 - Registro **Particolare 27572** Registro **Generale 41108**
Pubblico ufficiale giudiziario Corte d'Appello Repertorio 10526 del 23/03/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELRE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

contro

(relativo ai beni in

pignoramento in questa procedura)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali sospese: al momento non sono presenti spese condominiali, trattandosi di unità a sé stante, ciò a dire che la proprietà dell'edificio (*capannone*) è autogestita dal proprietario e custode del Trust;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il piano terra del capannone, essendo tutto al piano terreno, è accessibile a portatori di handicap;

Particolari vincoli e/o dotazioni: NO (*vedi punto 10 per impianto verniciatura*)

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 decisi post indagine.

9. PROPRIETÀ

ATTUALI PROPRIETARI:

PRECEDENTI PROPRIETARI: (informazioni desunte da Certificato Notarile esteso al bene staggito, redatto dal Notario R. Bossi In Milano/Opera agli atti)

10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sono state richieste le visure degli Atti di Fabbrica ed eventuali procedure postume alla costruzione, per un controllo del costruito più approfondito, all'Ufficio Tecnico del Comune di Opera il 25/02/2019 ed avuto accesso agli atti il 29/03/2019. Si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA per ciò che è costruito al piano terreno rilevato e cioè quanto concesso dalla documentazione agli atti (*Concessione 41/90 e Autorizzazione in Sanatoria 29/93*).

Si dichiara altresì la NON CONFORMITÀ EDILIZIA per ciò che costruito al piano primo sopra il sedime degli uffici e per la zona verniciatura; nel corso del rilievo si è appurata la presenza di superfici e volumi non compresi in nessuna delle concessioni trovate presso l'U.T. del Comune di Opera.

La regolarizzazione di queste irregolarità dovrebbe essere studio di un progetto specifico definito da un'indagine mirata alla progettazione e richiesta di una eventuale (*se possibile*) Concessione in Sanatoria, sulla presenza di Slp residua, possibilità di apertura

finestre su strada, controllo della situazione dei VVF (CPI per attività già avviata ma mutata nel divenire). Stando le attuali disposizioni del PGT e del Piano delle Regole, la unica destinazione ammissibile in questa specifica porzione di terreno, individuata come **Zona AT 12** è quella riportata nel seguente stralcio del PGT medesimo e ovvero:"

articolo 82. Disciplina per gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano

1. Negli edifici posti all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono unicamente consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

Il parere del sottoscritto è quindi che l'abuso non sia sanabile.

Sono stati riportati agli atti i seguenti documenti relativi agli atti di fabbrica:

- **5. CONCESSIONE EDILIZIA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. 41/90**
- **5. AUTORIZZAZIONE in SANATORIA (restauro conservativo) n. 29/93**

Dichiarazioni presente nell'ultimo atto di Trust sulla provenienza degli immobili:

- la costruzione dell'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare sita in Comune di Lacchiarella oggetto del presente atto è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e ciò ai sensi degli artt. 46-48 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successivamente per la

altri documenti non sono stati rilevati presso l'uff. Tecnico relativi alla costruzione staggita.

Non sono stati forniti gli atti di fabbrica dell'edificio ma solamente le due concessioni riportate agli allegati (**ALLEGATI CTU n. 5**)

Strumento urbanistico vigente: **Piano Governo del Territorio:**

| | |
|--|--|
|  <p>COMUNE DI OPERA Provincia di Milano Codice n.11047</p> | <p>NUMERO GENERALE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO 9</p> <p>DATA 22-03-2017</p> |
|--|--|

**OGGETTO: PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI OPERA - ADOZIONE**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Piano delle Regole – Zona AT 12 – **Ambiti di trasformazione definiti di Documento di Piano – (ALLEGATO CTU n.7)**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato DOPO del 1/9/1967**

Residua potenzialità edificatoria: /

(NB Specifiche in **ALLEGATO CTU n.7**)

LOTTO 01 – corpo A – via Cavedini, 44, Opera – (Mi)

11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Superficie complessiva del capannone **mq 854,60**

È posto al piano: indicato come **piano terra**

L'edificio è stato costruito nel: **non fornite indicazioni dall'UT del Comune, il Trust indica ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1990 e 1993**

Ha un'altezza utile interna di circa dai **6.50 ai 7.01 cm (rilevata)**

L'intero fabbricato è composta da **n. 1 piano fuori terra**

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per ciò che riguarda l'unità immobiliare staggita, necessitando di riprese dell'intonaco esterno, manutenzione generale della pitturazione ed eventuale revisione impianti.

NB1 All'interno del capannone, la suddivisione è in due ambienti singoli tra loro collegati, da due passaggi distinti, senza porte o portoni;

- nella parte dalla quale si accede si sviluppa il parcheggio delle autovetture in riparazione (presumibilmente) e l'officina;

- nella parte sulla sinistra dell'entrata si sviluppa invece una parte ad officina di riparazione ed una a impianto di verniciatura. **Tale manufatto (struttura presumibilmente prefabbricata), non viene riportato nelle planimetrie dell'Agenzia del Territorio e tantomeno in quelle delle concessioni comunali consultate.**

NB2 Sopra il sedime degli attuali spazi dedicati agli uffici, bagni e spogliatoi, è **visibile (e agibile)**

una porzione di abitazione/spogliatoi/ufficio della quale non si sono trovate tracce presso l'U.T. di Opera. Alla struttura, perfettamente posta sopra il sedime di quella sotto, si accede con una scala metallica che parte dall'interno dell'officina stessa. (NB Specifiche in **ALLEGATO CTU n.9 Allegato Fotografico**)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|--|
| | Struttura in laterizi e solaio in latero cemento precompresso, predalles per copertura inclinata (desunta da epoca e osservazioni esterne, non sono presenti denunce c.a. né disegni strutturali) |
| Infissi esterni | tipologia: finestre ad ante fisse e/o apribili a vetro singolo con materiale: ferro vetro singolo , protezione: nessuna tranne infissi ufficio, alluminio con doppio vetro e veneziane esterne materiale protezione: materiale ferroso a scorrere dall'alto verso il basso con meccanismo elettrico |
| Portone esterno: | Laterizi e intonaco di cemento |
| Pareti esterne | NB: Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture; |
| Pareti interne: | pareti ufficio: laterizi intonacati ; parete divisoria ambienti: cartongesso pitturato; parete blocco verniciatura: prefabbricate in materiale parte plastico , parte policarbonati, parte carton gesso; |
| Pavim. interna | <u>Primo piano</u> : Materiale – cemento battuto con asperità antiscivolo ; Materiale bagno rivestimenti: ceramiche monocottura azzurre/bianche 20 x 20 |
| Plafoni | materiale: stabilitura e intonaco , condizioni: da ritinteggiare |
| Impianti (conformità e certificazioni) | <u>NON PRESENTI</u> (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) |

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | Sì |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Da verificare ed eventualmente adeguare. Al momento in uso |
| Impianto a norma | / |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | / |

iscaldamento: presente

| | |
|--|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | Sì |
| Tipologia di impianto | autonomo |
| Stato impianto | Non verificabile, non in uso al momento della visita, non presente documentazione tecnica consultabile |
| Potenza nominale | / |
| Impianto a norma | Controllo biennale <u>non mostrato</u> |
| Esiste la dichiarazione di conformità | <u>non mostrato</u> |
| Esiste Certificato Prevenzione Incendi | <u>NO</u> |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | Esiste (a vista) un impianto di deflusso fumi dalla zona di verniciatura |
|--|---|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|---|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO solo impianti di elevazione autovetture (autofficina) |

Informazioni relative al calcolo della consistenza: **(ALLEGATO CTU N. 1)**

Si sono considerate le superfici lorde, calcolando mezzo spessore dei muri condivisi con altre proprietà e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà, sulla base della planimetria catastale rilasciata all'uopo dall'Agenzia del territorio il 25/02/2019 risalente al 15/05/1992, **ma verificando misure con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional.**

| Destinazione | Sup. lorda commerciale | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------|---|--------------|------------------------|
| Autofficina (D/7) | 854,60 | 1 | 854,60 |
| Ufficio + servizi | 63,03 | | |
| TOTALE | 854,60 | | |
| <i>Mettratura abuso</i> | <i>Circa il medesimo sedime degli uffici: 60 mq</i> | | |

12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) tramite richiesta al Catasto Energetico (**ALLEGATO CTU N.8**) il 6/05/2019.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima: analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (*abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione*), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

13.1 FONTI DI INFORMAZIONE (Quotazioni valutazione lotto):

- **1) Banca dati dell'agenzia del territorio** – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Milano) – MILANO, Opera, 2° semestre 2018 – periferia – D1 Microzona: 0 capannoni produttivi € 650/700 mq; laboratori € 750/900 mq; centro D1 Microzona: 0 capannoni produttivi € 500/650 mq; laboratori € 750/800 mq
- **2) Indagini di mercato presso agenzie immobiliari** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **3) Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano Camera di Commercio Digicamere** – 1° semestre 2018 - provincia Settore Sud – Opera – capannoni vecchi € 800/1000 mq, nuovi € 1000/1.200 mq;
- **4) Borsino Immobiliare** – Opera – 06/04/2019 Zona dello Zerbo, del Lavoro, Piemonte, La Malfa, F.lli Cervi – capannoni industriali/media € 476/mq, capannoni tipici/media € 635/mq.

(ALLEGATO CTU N. 10)

I suddetti 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 stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a:

700,00 euro/mq, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame, coefficiente di vetustà già compreso nella considerazione della media;

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/7) = € (mq 854,60 x 700,00 €) = 598.220,00 €

14. 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%) **€ 29.911,00**

+

Costi per pratiche catastali per aggiornamento planimetria (qualora possibile).... **€ 850,00** +

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 30.761,00

(arrotondamento per difetto)

15. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

N.B. L'unità in esame non è comodamente divisibile

15.1 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 01

LOTTO 01 – corpo A – D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

valore di stima dell'immobile sul mercato **€ 598.220,00**

valore immobile al netto delle decurtazioni nello **stato di fatto (**)** : **€ 567.500,00**

prezzo di vendita del lotto nello stato di "**occupato**" (12%)(**) **€ 500.000,00**

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

16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. PLANIMETRIA, SUPERFICI LORDE, EST.MAPPA E VISURA STORICA
 2. CONTATTI CUSTODE - PARTI - PROPRIETA'
 3. ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01/01/1967 al 03/05/2019
 4. PEC OPERA RICHIESTA ACCESSO ATTI PROCEDURA ESECUTIVA.pdf
 5. CONCESSIONE 41/90 + SANATORIA n.29/93
 6. VERIFICHE AGENZIA ENTRATE E CONTRATTI
 7. PIANO DELLE REGOLE + CARTA DELLE PREVISIONI PGT
 8. NO APE
 9. ALLEGATO FOTOGRAFICO 609.docx
 10. VALUTAZIONI PUBBLICATE
 11. TRUST 2011 + ATTO DI PROVENIENZA 2008
 12. DICHIARAZIONE CTU 609
 13. LIQUIDAZIONE CTU 609
-

l'esperto alla stima arch. Emanuele bianchi
Milano 10/05/2019 (*errata corrige del 18/06/2019*)