



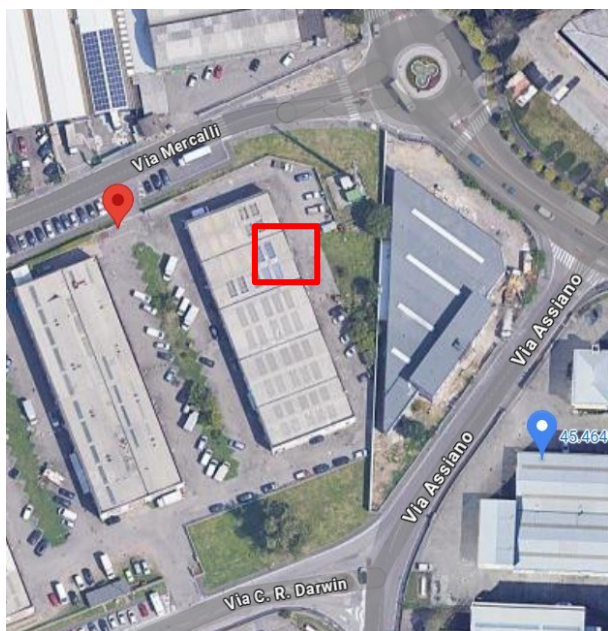
**TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep.
733/2023**

promossa da:

contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **28/05/2024** ore 11,15

Giudice delle esecuzioni: **Dott. CIOCCA MAURIZIO**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 Beni in SETTIMO MILANESE

Via Mercalli, 16 – P.T.1

laboratorio interno capannone industriale

Esperto alla stima: Arch. Mariella Sporzon

email: mariella.sporzon@gmail.com

Dati Catastali:**Lotto 1 laboratorio interno capannone industriale**

Beni in SETTIMO MILANESE ingresso Via Mercalli, 16 – P.T-1

Categoria: **C3** Laboratorio

Dati Catastali: **foglio 21, mappale 464, subalterno 710**

Stato occupativo alla data del sopralluogo 26/03/2024 l'immobile era occupato dal locatario.

Contratti di locazione risulta in essere un contratto di locazione a favore della ..., ad uso deposito di merce, con durata di anni 6 dal 01/12/2019 a 30/11/2025, canone annuo € 7.200,00 più iva 22%. Locatore*. Registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Monza il ... al n.

....

Il contratto riporta per mero errore materiale il sub 10 invece che 710.

* Nel corso delle operazioni peritali (dante causa del debitore esecutato) ha riferito verbalmente che successivamente alla stipula dell'atto di compravendita era stata consegnata alla debitrice l'unità immobiliare corrispondente al sub 720 mentre quella relativa al sub 710, oggetto di pignoramento, era rimasta per mero errore materiale, nella disponibilità della ...che ha successivamente proceduto alla sua locazione in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento con contratto regolarmente registrato.

Proprietari Lotto 1

1/1 di piena proprietà a nome ...

Prezzo al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta del Lotto libero arrotondato	€ 66.300,00
Prezzo base d'asta del Lotto occupato arrotondato	€ 46.400,00

LOTTO 001

(laboratorio interno capannone industriale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale e mappa)**- Descrizione del bene**

L'immobile è posto a sud di Settimo Milanese in zona industriale artigianale, raggiungibile attraverso la Tangenziale Ovest di Milano (A50) uscita Baggio. La zona è prevalentemente industriale/artigianale con fabbricati degli anni '70 e scarsamente collegata da mezzi pubblici.

Immobile facente parte del più ampio capannone "D" individuato esternamente dal numero 87. Al suo interno sono presenti beni legati all'attività di "deposito fiori e piante" con cella frigorifera di notevoli dimensioni, beni del conduttore.

L'accesso pedonale e carraio avviene da via Mercalli, 16 lungo percorso condominiale interno e verso via Darwin.

- **Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene**

Pignoramento trascritto a Milano 2 il .././2023 ai nn. per l'intera quota a nome ... a favore di ... per la complessiva somma di € 3.311,91 oltre interessi e spese come da Atto di Precetto.

Eventuali comproprietari: nessuno

- **Identificati al catasto Fabbricati del Comune di SETTIMO MILANESE** Via Mercalli, 16 – P.T-1

Dati Catastali: **foglio 21, mappale 464, subalterno 710** Categoria **C3** Laboratorio per arti e mestieri, classe 4, consistenza 105 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita catastale € 271,14.

Intestato a ... per la piena proprietà.

Visura Storica per Immobili del 31/08/2023 e Scheda catastale del 15/11/2011.

Coerenze da nord in senso orario, in un sol corpo, come da rogito:

unità di cui al subalterno 711, area comune, unità di cui ai subalterni 709-713;

- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Fascia/zona: periferica

Destinazione e tipologia prevalente: mista industriale artigianale

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

Servizi offerti dalla zona: Bar e ristoranti entro i 500 mt. Autostrade e arterie principali entro 2,5 Km. Parcheggi pubblici lungo le vie limitrofe e parcheggi condominiali interni al complesso industriale.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus entro i 500 mt.

- **Caratteristiche descrittive esterne (come da pratiche edilizie e collaudo del 01/10/2001):**

L'intero immobile fa parte di 4 capannoni industriali di un piano fuori terra è costituito da 6 campate con fondazioni di tipo indiretto a plinti isolati e travi continue in c.a., gettate in opera con tipologia a bicchiere, struttura in elevazione costituita da telaio di travi e pilastri in prefabbricato e pannelli di tamponamento in c.a. Prefabbricati, coibentati internamente. Dalle tavole grafiche si rileva che i bagni sono stati progettati con il vespaio. Manto impermeabile di copertura in fibrocemento con strato coibente di lana di roccia. All'interno sono presenti scale in ferro per accedere alla zona soppalcata.

- **Caratteristiche descrittive interne:**

- esposizione: il subalterno ha esposizione verso rotatoria di accesso alla via Mercalli
- pareti: intonacate e parzialmente in ceramica nel blocco bagno;

- pavimenti: in cemento di tipo industriale con superficie al quarzo e ceramica in bagno
- pavimenti nel soppalco: in piastrelle tipo gres
- infissi esterni: a nastro in acciaio zincato verniciato a forno di colore rosso.
- Porta e portone d'accesso: metallico con inserti in vetro
- porte interne: in legno/metallo e vetro sulla scala di accesso al piano soppalcato
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: funzionante, da verificare e certificare;
- impianto gas e termico: non presente
- impianto acqua calda sanitaria: boiler esternamente alla parete del bagno.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e doccia a vista;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a norma;
- condizioni generali: tipiche per la tipologia.

- **Portineria:** assente

- **Ascensore:** assente, alla parte soppalcata si accede con scala metallica interna.

- **Certificazioni di idoneità statica:** collaudo originario del .././2001 depositato in Comune il prot. ...

- **Certificazioni energetiche:** assente

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** tra gli atti in Comune è presente una certificazione dell'impianto elettrico datata .././2001 che dovrà essere comunque revisionato e ricertificato.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

- **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/03/2024 l'immobile era occupato dal locatario.

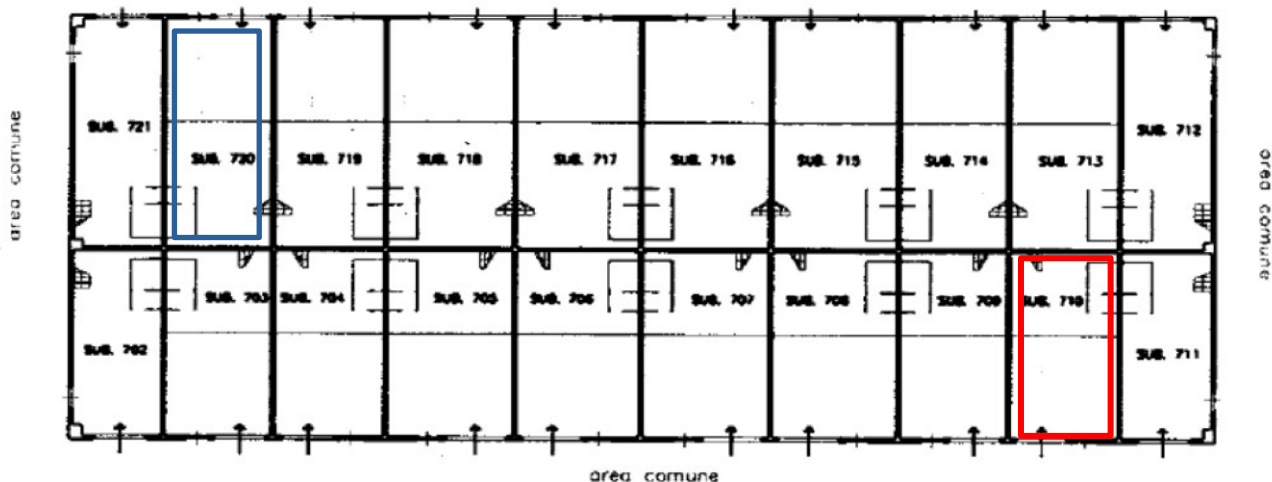
- **Esistenza contratti di locazione:**

risulta in essere un contratto di locazione a favore della ..., ad uso deposito di merce, con durata di anni 6 dal 01/12/2019 a 30/11/2025, canone annuo € 7.200,00 più iva 22%. Locatore*. Registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Monza il ... al n. Il contratto riporta per mero errore materiale il sub 10 invece che 710.

* Nel corso delle operazioni peritali (dante causa del debitore esecutato) ha riferito verbalmente che successivamente alla stipula dell'atto di compravendita era stata consegnata alla debitrice l'unità immobiliare corrispondente al sub 720 mentre quella relativa al sub 710, oggetto di pignoramento, era rimasta per mero errore materiale, nella disponibilità della ...che ha successivamente proceduto alla sua locazione in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento con contratto regolarmente registrato.

PIANO TERRA

area comune



Da Via MERCALLI
sub 710 rogitato

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- Attuali proprietari

Atto di compravendita Notaio in Milano del .././2005 n. rep. ..., trascritto a Milano 2 in data .././2005 ai nn. .. a favore (acquirente) di ... per la quota di 1/1, contro (venditore) ...

Nota: Capannone industriale in via Mercalli, 16- via Darwin, 2 a parte del corpo "D" del complesso industriale denominato "Comeda", interno "D/9" sub 710. La società venditrice si riserva lo sfruttamento edificatorio della volumetria residua a quanto già edificato.

- Precedenti proprietari

A.... la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'immobile in parola è pervenuta per atto di fusione per incorporazione del .././1987 n. rep. .. Notaio ... in Milano trascritto il ... nn. ... del da potere di

Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del .././2000 n. rep. .. Notaio ... in Milano trascritto il ... nn. .. da ... in ..., nel quale tuttavia non viene fatta menzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dai documenti in atti e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 22/09/2023 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Nulla di rilevato.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

come indicato nell'Atto di compravendita Notaio ... in Milano del .././2005 n. rep. ..., la venditrice... si riserva lo sfruttamento edificatorio della volumetria residua a quanto già edificato.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Ipotecche:

Ipoteca della riscossione iscritta il .././2016 ai nn. .. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 nascente da ruolo del ... rep. nn. .. emesso da contro ... per la complessiva somma di € 386.431,66 a garanzia del capitale pari a € 193.215,83 sul bene in oggetto.

Pignoramenti:

trascrizione del .././2023 ai nn. .. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di ... e contro ..., in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. .../2023 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il ... **Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: nulla

6 CONDOMINIO (All. 6 risposta amministratore e regolamento condominio)

Amministratore: ...

millesimi: 9,2502/1000

spese generali gestione annua: € 800,00/900,00 spese

insolute due anni precedenti (arrotondate): € 1.558,00

Regolamento condominio: allegato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile la sola parte soppalcata per la presenza di una scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 7 atti edilizi)

La costruzione del complesso immobiliare è della fine degli anni '90. L'immobile rientra in area azzonata dal PRG a zona industriale con destinazione funzionale B1/I, non vincolata ai sensi di legge ed è conforme dal punto di vista urbanistico. L'immobile **non è stato realizzato** in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

Pratiche edilizie e Agibilità:

Concessione edilizia n. .../99 rilasciata il .../.../1999 e successive varianti in particolare DIA n. ... del .././2001.

In planimetria l'immobile pignorato è individuato con il numero 9. **Agibilità:**

rilasciata il .././2002

- **Conformità edilizia e catastale: CONFORME**

8 CONSISTENZA

- 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 dalla 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:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Lotto 1:	111,60		1	111,60
Piano terra (6,50x10,90)	70,85	70,85		
Piano soppalcato (6,50x6,27)	40,75	40,75		
Totale Lotto 1				111,60
<i>Comprensivo degli spazi comuni e aree pertinenziali. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- 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, delle certificazioni di conformità degli impianti stessi, della conformità edilizia, e 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo 2-2023 periferica

Laboratorio Valore minimo al mq € 500 ,00 Valore massimo al mq € 800,00

Capannoni tipici Valore minimo al mq € 450 ,00 Valore massimo al mq € 700,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Laboratorio Valore minimo al mq € 443 ,00 Valore massimo al mq € 654,00

Capannoni tipici Valore minimo al mq € 377 ,00 Valore massimo al mq € 576,00

Valori di vendita del mercato Immobiliare

Valori di mercato dei Laboratori nel comune di Settimo Milanese min €/mq 600,00 max €/mq 775,00 (sito REQUOT).

- Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
1	LOTTO 1 parte di capannone C/3	111,60	650,00	72.540,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni.</i>				

- 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.

Lotto 1	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 68.913,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 0,00
Deduzione costi forfettari per rimuovere la cella frigorifera	-€ 1.000,00
Deduzione spese condominiali insolute due anni precedenti	-€ 1.558,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto libero arrotondato	€ 66.300,00
Importo della stima del Lotto occupato (riduzione del 30%)	€ 46.400,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Canone annuo indicato nel contratto di locazione:

€/annuo 7.200,00 (oltre iva 22%), valore mensile € 600,00.

Valutazione canone Agenzia delle Entrate €/mq x mese min 3,40 max 4,8 totale valore massimo mensile € 536,00.

Canone in linea con i valori di mercato e con le maggiori fonti di informazione.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'unità immobiliare è interamente pignorata.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

null'altro da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. visibile dal Creditore Procedente e che l'esecutato è irreperibile.

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.

Bollate li: 29/05/2024

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. *scheda catastale e mappa*
2. *descrizione fotografica*
3. *agenzia entrate contratto locazione*
4. *atto di compravendita*
5. *ispezioni ipotecarie*
6. *risposta amministratore e egolamento condominiale*
7. *atti edilizi*