

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rg. 560/2023 riunita alla Rg. 449/2024

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

Aree comuni del complesso immobiliare:

Ubicazione: in MILANO, accesso da via Cantoni 24 e da via Triboniano 19.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

1)

- **Area** distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 29/04/2020

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 128**, superficie 1760 mq.

Qualità Classe: STRADA PRIV; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

2)

- **Area** distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 138**, superficie 185 mq.

Qualità Classe: ENTE URBANO; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

Stato occupativo

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 29/10/2024, alla presenza dell'Avv. Giovanni Rosati, in qualità di Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] aree cortilive interne al complesso immobiliare, con accesso dal civico 24 di via Cantoni e dal civico 19 di via Triboniano, risultavano libere.

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 74.000,00

da occupato: non ricorre il caso

Aree comuni del complesso immobiliare.

Ubicazione: in MILANO, accesso da via Cantoni 24 e da via Triboniano 19.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Le aree in oggetto fanno parte del complesso immobiliare oggetto del pignoramento, ubicato nel Comune di Milano (MI) ed avente accesso dal civico 24 di via Cantoni Ermenegildo e dal civico 19 di via Triboniano.

Le suddette aree scoperte, anch'esse oggetto del pignoramento, sono comuni alle varie porzioni del complesso, in quanto utilizzate collettivamente per l'accesso, il parcheggio e il passaggio verso le unità immobiliari.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il **pignoramento trascritto in data 08/05/2024** ai nn. [REDACTED] **a favore** della con sede in Roma, codice fiscale, ed **a carico** della Società con sede in Milano, codice fiscale, grava per la quota di 1/1 sulle suddette aree e sugli altri immobili del complesso immobiliare come meglio descritto al cap. 5.2.

Eventuali comproprietari:

NO.

1.3. Identificati al catasto Terreni come segue:

1)

Area distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 29/04/2020

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 128**, superficie 1760 mq

Qualità Classe: STRADA PRIV; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/04/2020 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 29/04/2020 BONIFICA DELLA QUALITÀ (n. [REDACTED])

Dalla visura storica per immobile:

- Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico, Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1670 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/01/1966

- Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1772 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED])

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1745 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED]); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:135 ; Foglio:61 Particella:268 ; Foglio:61 Particella:272 ; Foglio:61 Particella:273 ;

- Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995, Dati Identificativi: foglio 61 particella 128, superficie 1760 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI

DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/08/1995 in atti dal 21/08/1995 [REDACTED] ;
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:131 ; Foglio:61 Particella:139 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:138 ; Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:271 ;

2)

Area distinta al Catasto Terreni come segue:

Attuale: Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995

Dati Catastali Identificativi: **foglio 61 particella 138**, superficie 185 mq.

Qualità Classe: ENTE URBANO; Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0

DATI DERIVANTI DA: TIPO MAPPALE del 11/08/1995 in atti dal 21/08/1995 [REDACTED]

(n. [REDACTED])

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:284 ; Foglio:61 Particella:285 ;

Dalla visura storica per immobile:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico, Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 1120 mq, Qualità Classe: FU D ACCERT ("Fabbricato Urbano da Accertare"), Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/01/1966 ; Partita [REDACTED]

- Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 635 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, Reddito Dominicale 0, Reddito Agrario 0, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED]) ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:270 ; Foglio:61 Particella:271 ; Partita [REDACTED]

- Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico), Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 635 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, DATI DERIVANTI DA: DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 30/03/1985 (n. [REDACTED]) ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:139 ; Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:270 ; Foglio:61 Particella:271 ; Partita [REDACTED]

- Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/1995, Dati Identificativi: foglio 61 particella 138, superficie 390 mq, Qualità Classe: ENTE URBANO, DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/08/1995 in atti dal 21/08/1995 TM N. [REDACTED] ; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:131 ; Foglio:61 Particella:139 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:61 Particella:128 ; Foglio:61 Particella:269 ; Foglio:61 Particella:271 ;

Stato occupativo

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 29/10/2024, alla presenza dell'Avv. Giovanni Rosati quale Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED], le aree cortilive interne al complesso immobiliare avente accesso dal civico 24 di via Cantoni e dal civico 19 di via Triboniano risultavano libere.

1.4. Coerenze

Da nord, in contorno ed in senso orario:

- della particella 128: via Triboniano, mappali 129, 133, 135, 136, 130, 137, 138, 132, 268, 132, via Cantoni Ermenegildo, mappali 127, 126 e, a chiudere, via Triboniano.
- della particella 138: mappali 128, 137, 284, 269, 285, via Cantoni Ermenegildo, mappali 270, 132, e, a chiudere, 128.

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

no

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

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

Servizi offerti dalla zona: si evidenzia una scarsa presenza di negozi data l'ubicazione periferica e decentralizzata rispetto al nucleo urbano ed alle zone semicentrali della città dove è possibile trovare una più consistente offerta merceologica e dove sono concentrati i principali servizi necessari alla vita della comunità.

Scuola pubblica dell'infanzia Alda Merini a circa 650 m, Scuola Media Statale Alessandrini a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 700 – 900 m circa, Ufficio Postale a circa 1,3 km, Farmacia Vercesi a 850 m circa, Supermercato Esselunga a circa 750 m, Supermercato Conad a circa 800 m, Ospedale Sacco a 2,4 Km, Comune Milano sede Municipio 8 a circa 2,1 km, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 40 a circa 180 m, Stazione Passante Ferroviario "Milano Certosa" a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 Km innesto con l'autostrada A4 Milano - Torino.

2.2. Caratteristiche descrittive (si allega documentazione fotografica)

Le aree in oggetto fanno parte del complesso immobiliare oggetto del pignoramento, ubicato nel Comune di Milano (MI) ed avente accesso dal civico 24 di via Cantoni Ermenegildo e dal civico 19 di via Triboniano.

Le suddette aree scoperte, anch'esse oggetto del pignoramento, sono comuni alle varie porzioni del complesso, in quanto utilizzate collettivamente per l'accesso, il parcheggio e il passaggio verso le unità immobiliari.

Il complesso industriale è costituito da diverse unità immobiliari quali porzioni di capannoni, laboratori oltre a palazzina uffici disposta su due piani e un ufficio in corpo staccato al piano terreno (per le descrizioni in dettaglio si rimanda alle perizie dei singoli lotti già depositate).

Le suddette aree scoperte interne al complesso immobiliare possono considerarsi area comune di pertinenza delle varie porzioni.

2.3. Breve descrizione della zona

Il complesso immobiliare oggetto dell'Esecuzione è dotato di doppio accesso, il principale dalla via Cantoni con il numero civico 24 ed il secondario dalla via Triboniano con il numero civico 19, ed è situato nella periferia nord-occidentale della città e nelle immediate vicinanze della fermata "Milano-Certosa" che dista circa 100 m dal civico 19 di via Triboniano.

La zona, appartenente alla divisione amministrativa n. 8 della città, è compresa in un'area discretamente urbanizzata costituita da un insieme di laboratori di piccole e medie imprese, uffici di medie dimensioni, vecchi e recenti, oltre a case una di fianco all'altra che formano una cortina continua.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e/o popolare per la maggior parte edificati nei primi decenni del '900 e per la restante parte di più recente costruzione ovvero dagli anni '50 agli anni '70.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti e risulta servita dal passante ferroviario oltreché dalle linee di trasporto pubblico di superficie quale il bus 40 la cui fermata è posta nelle immediate vicinanze del comparto in cui sono inseriti gli immobili oggetto della Procedura.

2.4. Certificazioni energetiche:

non necessaria

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

non necessaria.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

non necessaria

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 29/10/2024, alla presenza dell'Avv. Giovanni Rosati, in qualità di Custode Giudiziario, accompagnato dalla sua collaboratrice Dott.ssa [REDACTED] le aree cortilive interne al complesso immobiliare, con accesso dal civico 24 di via Cantoni e dal civico 19 di via Triboniano, risultavano libere.

3.2. Esistenza contratti di locazione

no.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà della Società:

....., ora in Liquidazione, con sede in Milano, codice fiscale, per quota 1/1 piena proprietà.

Alla Società gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva (ex p.lle 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 268, 269, 270, 271) pervennero per acquisto fattone con atto del **05/11/1984 (ante ventennio)**, numero di repertorio [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] **trascritto il 17/11/1984 ai nn. [REDACTED]** da potere dicon sede in MILANO Iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Milano al n.

4.2. Precedenti proprietari

Al **ventennio** gli immobili originari degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono pervenuti alla Società Venditrice, codice fiscale, con atto del **29/06/1982**, n. [REDACTED] di rep. a rogito notaio Umberto Morello di Genova, **trascritto a Milano 1 il 27/07/1982 ai nn. [REDACTED]**

Bene proveniente da, con sede in Milano,

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, implementata

dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto e la Conservatoria di Milano si evince:

5.1. Vincoli ed 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**

-

Eventuali note: -

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

• **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 16/03/2010 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di **IPO-TECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** a rogito atto Notaio [REDACTED] in Milano in data 12/03/2010 rep. n. [REDACTED] **a favore** di, sede in CREMONA, Codice fiscale, con Domicilio ipotecario eletto CREMONA, [REDACTED] **contro**, con sede in Milano, Codice fiscale, Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 capitale, durata -

Grava per la quota 1/1 sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito alla suddetta iscrizione si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

Si evidenzia che l'ipoteca non grava sulle aree di cui ai mappali 128 e 238.

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

• **Pignoramenti**

Il **pignoramento trascritto in data 08/05/2024** ai nn. [REDACTED] **a favore** della con sede in Roma, codice fiscale, ed **a carico** della Società con sede in Milano, codice fiscale, grava per la quota di 1/1 sulle suddette aree in oggetto e sugli altri immobili del complesso immobiliare identificati al Catasto di Milano, al foglio 61 come segue:

Con riferimento alle aree in oggetto:

- Immobile n. 10 identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 128**, natura TERRENO, consistenza 1760 metri quadrati;
- Immobile n. 11 identificato al Catasto Terreni al Foglio 61, **Particella 138**, natura ENTE URBANO, consistenza 185 metri quadrati;

Con riferimento ai fabbricati del complesso:

- Immobile n. 1 (**LOTTO 1**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 702 e Particella 126 Subalterno 702 graffati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 5,5 vani;
- Immobile n. 2 (**LOTTO 4**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 703 e Particella 127 Subalterno 703 graffati**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 10,5 vani;
- Immobile n. 3 (**LOTTO 3**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 127 Subalterno 701**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 2,5 vani;
- Immobile n. 4 (**LOTTO 6**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 129**; categoria catastale A10 (uffici e studi privati), consistenza 3 vani;
- Immobile n. 5 (**LOTTO 5**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 130 , 135 e 137 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 614 metri quadrati;
- Immobile n. 6 (**LOTTO 5**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 136**; categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 24 metri quadrati;
- Immobile n. 7 (**LOTTO 7**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 269**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 409 metri quadrati;
- Immobile n. 8 (**LOTTO 10**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 270**; categoria catastale D1 (opifici), consistenza 26 metri quadrati;
- Immobile n. 9 (**LOTTO 8**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 284 e 285 graffate**; categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 195 metri quadrati;
- Immobile n. 12 (**LOTTO 2**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 704**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 808 metri quadrati;
- Immobile n. 13 (**LOTTO 1**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particella 126 Subalterno 705**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento non è stata indicata la consistenza; dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 923 metri quadrati;
- Immobile n. 14 (**LOTTO 9**) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 61, **Particelle 132 e 268 graffate**, categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri); nota bene: nella trascrizione del pignoramento è stata indicata la consistenza di 202 metri quadrati ma, dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente si evince che la consistenza è pari a 208 metri quadrati.

Pignoramento trascritto in data **16/06/2023** ai nn. [REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 30/05/2023 rep. n. [REDACTED] **a favore** di Sede ROMA Codice fiscale, **contro**, con sede in MILANO, Codice fiscale

Sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.756.714,68 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili identificati al NCEU di MILANO come segue:

Foglio 61

- 1) Particella 126 Subalterno 702 graffata alla Particella 127 Subalterno 702 (A10)
- 2) Particella 126 Subalterno 703 graffata alla Particella 127 Subalterno 703 (A10)
- 3) Particella 130 graffata alle Particelle 135 e 137 (C3)
- 4) Particella 132 graffata alla Particella 268 (C3)
- 5) Particella 284 graffata alla Particella 285 (C3)
- 6) Particella 126 Subalterno 701 (C3)
- 7) Particella 127 Subalterno 701 (A10)
- 8) Particella 129 (A10)
- 9) Particella 136 (C2)
- 10) Particella 269 (C3)
- 11) Particella 270 (D1)

In merito al suddetto pignoramento si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il subalterno 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27/10/2011 originando i subalterni 704 e 705 della particella 126.

• **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Non è presente un Condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

6.1. Spese di gestione condominiale

-

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare, in cui sono inserite le aree in oggetto, è stato realizzato a partire dagli anni 1953-1954 ed è stato successivamente oggetto di interventi di modifica.

Ricade in zona di Ambiti di Rinnovo Urbano.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Con riferimento ai fabbricati del compendio immobiliare in cui sono inserite le aree comuni in oggetto, si evidenzia che per le osservazioni riguardanti la conformità edilizia e catastale dei singoli immobili si rimanda alle perizie dei singoli lotti già depositate.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

il mappale 128 ha una superficie di 1760 mq e il mappale 138 ha una superficie di 185 mq.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Produttiva

Tipologia: **Laboratori**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

- Destinazione: **Terziaria**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1550 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Capannoni tipici

Valore Euro/mq: Valore minimo 740, Valore medio 944, Valore massimo 1148 Euro/mq

Uffici

Valore Euro/mq: Valore minimo 1997, Valore medio 2404, Valore massimo 2811 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione

Descrizione	Qualità Classe	Superficie	Valore mq.	Valore Complessivo
Area comune Mappale 128	STRADA PRIV ENTE URBANO	1.760	€ 40,00	€ 70.400,00
Area comune Mappale 138	ENTE URBANO	185	€ 40,00	€ 7.400,00
			TOTALE	€ 77.800,00

Nota bene:

- sulla base dei valori stimati dei capannoni, laboratori e uffici del compendio immobiliare, si è ritenuto ragionevole considerare un valore di 40 €/mq per l'area cortiliva comune, destinata a strada interna di passaggio e parcheggio. Questo valore può essere considerato plausibile per un'area comune destinata a tali scopi.

- nell'ipotesi di cedere l'intero compendio immobiliare, le aree scoperte saranno considerate come parte integrante del complesso immobiliare e trasferite al nuovo acquirente insieme alle unità immobiliari.

9.4. 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 AREE COMUNI	€ 77.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.890,00
	€ 73.910,00
Decurtazione per stato occupativo: il contratto di locazione risulta cessato	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta</u>	€ 73.910,00
arrotondato	€ 74.000,00

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.

Nota bene: con riferimento all'intervento di **bonifica** dell'area su cui insiste il complesso immobiliare, che l'indagine ambientale e la perizia del geologo Dr. Nicolodi, già in atti e depositate, hanno evidenziato essere necessaria, si rimanda alla "perizia integrazione" in atti.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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.

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: 22/01/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

Allegato 1: Visura Catastale Mappale 138

Allegato 2: Visura Catastale Mappale 128

Allegato 3: Estratti di Mappa

Allegato 4: Trascrizione Pignoramento del 08/05/2024 nn. [REDACTED]

Allegato 5: Documentazione fotografica