

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1130/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA

Lotto Unico

unità immobiliari in Corbetta- Quota di 1/2

a) Via Virgilio2, Capannoni- Abitazione;

b) via Virgilio 2, Terreno agricolo;



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto Unico

Corpo A

Quota di ½

A.a) Beni in Corbetta (MI) via Publio Virgilio Marone 2

Categoria: D7 [Fabbricati per attività industriale]

Dati Catastali: foglio 11, particella 607 sub 701,

Quota di ½

A.b) Beni in Corbetta (MI) via Publio Virgilio Marone 2

Categoria: D1 [opifici] cabina Elettrica

Dati Catastali: foglio 11, particella 609 sub 701,

Quota di ½

A.c) Beni in Corbetta (MI) via Publio Virgilio Marone 2

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 11, particella 610 sub 701,

Corpo B

Quota di ½

a) Beni in Corbetta (MI) via Publio Virgilio Marone 2

Categoria: T [terreno]

Dati Catastali: foglio 11, particella 911

Stato occupativo

Corpo A.a parzialmente (deposito-capannone artigianale e zona uffici) occupato da dal 01-06-2020 al 31-05-2026

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione (6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2020/3T/1657, stipulato il 08/04/2020 registrato il 4/05/2020 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 01/06/2020 al 31/05/2026 – Corrispettivo annuo euro 10.800,00- Locatori:

Corpo A.a parzialmente(capannone con due depositi e zona spogliatoi) occupato da semplificata dal 01-05-2022 al 30-04-2028

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione(6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2022/3T/2546, stipulato il 25/05/2022 registrato il 31/05/2022 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 1/05/2022 al 30/04/2028 – Corrispettivo annuo euro 4.800,00- Locatori:;

Corpo A.b cabina elettrica

Corpo A.c occupato da Leali Fabiana locazione dal 20-07-2020 al 19-07-2024 rinnovato
per l'immobile foglio 11, mappale 610, subalterno 701 il contratto di locazione (4+4) 2020/3T/1470, stipulato il 26/02/2020 registrato il 25/03/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 20/07/2020 al 19/07/2024 – Corrispettivo annuo euro 7.800,00- Locatori:

Corpo B libero

Contratti di locazione

Corpo A/a parzialmente(deposito-capannone artigianale e zona uffici) occupato da **G.M. Costruzioni srl** dal 01-06-2020 al 31-05-2026

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione (6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2020/3T/1657, stipulato il 08/04/2020 registrato il 4/05/2020 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 01/06/2020 al 31/05/2026 – Corrispettivo annuo euro 10.800,00-

Corpo A/a parzialmente(capannone con due depositi e zona spogliatoi) occupato da **Casa Service srl** semplificata dal 01-05-2022 al 30-04-2028

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione(6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2022/3T/2546, stipulato il 25/05/2022 registrato il 31/05/2022 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 1/05/2022 al 30/04/2028 – Corrispettivo annuo euro 4.800,00-

Corpo A/c occupato da Leali Fabiana locazione uso abitativo dal 20-07-2020 al 19-07-2024 rinnovato

per l'immobile foglio 11, mappale 610, subalterno 701 il contratto di locazione (4+4) 2020/3T/1470, stipulato il 26/02/2020 registrato il 25/03/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 20/07/2020 al 19/07/2024 – Corrispettivo annuo euro 7.800,00-

Comproprietari

.....

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 342.000,00

da occupato € 308.000,00

LOTTO UNICO

unità immobiliari in Corbetta- Quota di 1/2

A) Via Virgilio2, Capannoni- Abitazione-cabina elettrica;**B) via Virgilio 2, Terreno agricolo;****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

Il lotto in questione si compone di: In Corbetta con accesso dalla via Publio Virgilio Marone civ. 2, un complesso industriale con una proiezione in pianta a forma di "F" capovolta ed una proiezione in elevazione con un piano fuori terra. Il cespite è costituito da porzioni con destinazione capannone artigianale, porzioni ad uso lavorazioni, ed ancora porzioni ad uso uffici e servizi con altezze tra i mt 3.00 ed i mt 6, con annessi, quali pertinenze, un cortile, un'abitazione ed un appezzamento di terreno antistante al complesso. Essendo il risultato di edificazioni iniziate negli anni 60 e succedute in epoche successive, si presentano con varie tipologie edilizie.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà:

.....

1.3. Identificato al catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Corbetta come segue: (all. 2)

Intestati:

Corpo A/B

.....

dati identificativi:

Corpo A

- 1) **fg 11 mapp 607 sub 701** cat D/7 RC 7.596,00
- 2) **fg 11 mapp 609 sub 701** cat D/1 RC 100,00 (cabina elettrica)
- 3) **fg 11 mapp 610 sub 701** cat A/3 classe 6 vani 5 sup. cat. 60 mq RC 387,34

Corpo B

1) fg 11 mapp 911 Terreno

Indirizzo: VIA PUBLIO VIRGILIO n. 2

Dati derivanti da:

Corpo A

fg 11 mapp 607 sub 701 cat D/7 RC 7.596,00
VARIAZIONE del 17/02/2005 Pratica n. MI0155861 in atti dal 17/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 38405.1/2005)

fg 11 mapp 609 sub 701 cat D/1 RC 100,00 (cabina elettrica)
VARIAZIONE del 17/02/2005 Pratica n. MI0155861 in atti dal 17/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 38405.1/2005)

fg 11 mapp 610 sub 701 cat A/3 classe 6 vani 5 sup. cat. 60 mq RC 387,34
VARIAZIONE del 13/06/2019 Pratica n. MI0201508 in atti dal 17/06/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 54524.1/2019)

Corpo B

fg 11 mapp 911 Terreno

FRAZIONAMENTO del 29/12/2014 Pratica n. MI0843293 in atti dal 29/12/2014 presentato il 29/12/2014 (n. 843293.1/2014)

Coerenze

In corpo unico da nord in senso orario:

Corpo A e B

Mappale 968, altro foglio catastale, mappale 912, altro foglio catastale, fosso e mappale 35, mappale 508, mappale 494

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corbetta

Fascia/zona: Castellazzo

Destinazione: Produttivo

Tipologia prevalente: Produttivo-commerciale

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore;

Principali collegamenti pubblici: immediate vicinanze SS 11

Caratteristiche descrittive del complesso

Il lotto in questione si compone di: In Corbetta con accesso dalla via Publio Virgilio Marone civ. 2, un complesso industriale con una proiezione in pianta a forma di "F" capovolta ed una proiezione in elevazione con un piano fuori terra. Il cespite è costituito da porzioni con destinazione capannone artigianale, porzioni ad uso lavorazioni, ed ancora porzioni ad uso uffici e servizi con altezze tra i mt 3.00 ed i mt 6, con annessi, quali pertinenze, un cortile, un'abitazione ed un appezzamento di terreno antistante al complesso. Essendo il risultato di edificazioni iniziate negli anni 60 e succedute in epoche successive, si presentano con varie tipologie edilizie.

2.2. Caratteristiche descrittive interne

- a) Capannoni , essendo il risultato di varie epoche si presentano in parte con tamponamenti in blocchetti di cemento, copertura con struttura in ferro e falda con pannelli in alluminio ed isolante, in parte con muratura portante e solaio in latero-cemento, una parte in struttura prefabbricata e copertura in pannelli sandwich. Le altezze variano da mt 2,80 circa a circa mt. 6.
- b) L'abitazione si sviluppa su un piano, e si compone di cucina con soggiorno, bagno, una camera. I serramenti sono in alluminio, i pavimenti in laminato, l'impianto elettrico e del tipo sottotraccia, e l'impianto di riscaldamento è autonomo. Il tutto in mediocre stato di conservazione.
- c) Terreno agricolo antistante al complesso, libero.

2.3. Breve descrizione della zona

periferia con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione produttiva-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, il complesso è risultata dotato di certificazione energetica per le porzioni:

Abitazione

codice identificativo 1508500008820 valido fino al 28-02-2030 classe G EP gl, nren 414,67 kWh/m2 anno

Porzione di capannone

codice identificativo 1508500008720 valido fino al 28-02-2030 classe F EP gl, nren 639,63 kWh/m2 anno

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non pervenuti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non soggetto

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Corpo A.a parzialmente(deposito-capannone artigianale e zona uffici) occupato da **G.M. Costruzioni srl** dal 01-06-2020 al 31-05-2026

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione (6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2020/3T/1657, stipulato il 08/04/2020 registrato il 4/05/2020 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 01/06/2020 al 31/05/2026 – Corrispettivo annuo euro 10.800,00-

Corpo A.a parzialmente(capannone con due depositi e zona spogliatoi) occupato da

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione(6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2022/3T/2546, stipulato il 25/05/2022 registrato il 31/05/2022 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 1/05/2022 al 30/04/2028 – Corrispettivo annuo euro 4.800,00-

Corpo A.c occupato da Leali Fabiana locazione uso abitativo dal 20-07-2020 al 19-07-2024 rinnovato

per l'immobile foglio 11, mappale 610, subalterno 701 il contratto di locazione (4+4) 2020/3T/1470, stipulato il 26/02/2020 registrato il 25/03/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 20/07/2020 al 19/07/2024 – Corrispettivo annuo euro 7.800,00-

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenda delle Entrate la quale ha risposto che esistono contratti di locazione a nome della debitrice in qualità di dante causa **(all. 3)**:

Corpo A.a parzialmente(deposito-capannone artigianale e zona uffici) occupato da **G.M. Costruzioni srl** dal 01-06-2020 al 31-05-2026

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione (6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2020/3T/1657, stipulato il 08/04/2020 registrato il 4/05/2020 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 01/06/2020 al 31/05/2026 – Corrispettivo annuo euro

10.800,00-

Corpo A.a parzialmente (capannone con due depositi e zona spogliatoi) occupato da **Casa Service srl** semplificata dal 01-05-2022 al 30-04-2028

per l'immobile foglio 11, mappale 607, subalterno 701 il contratto di locazione (6+6) di immobile ad uso diverso dall'abitativo 2022/3T/2546, stipulato il 25/05/2022 registrato il 31/05/2022 presso l'Ufficio territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 1/05/2022 al 30/04/2028 - Corrispettivo annuo euro 4.800,00-

Corpo A.c occupato da Leali Fabiana locazione uso abitativo dal 20-07-2020 al 19-07-2024 rinnovato

per l'immobile foglio 11, mappale 610, subalterno 701 il contratto di locazione (4+4) 2020/3T/1470, stipulato il 26/02/2020 registrato il 25/03/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Magenta - Durata del contratto: dal 20/07/2020 al 19/07/2024 - Corrispettivo annuo euro 7.800,00-

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 21-01-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

nessuno;

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria quota 1/1 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il 05-07-2007 ai nn. 16254/4181 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA spa

Colpisce i beni fg 11 mappali 610-607-609-473(ora 911)

Ipoteca giudiziale quota di 1/2 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il 11-02-2020 ai nn. 1885/329 Tribunale di Milano rep14826/2018 derivante da decreto ingiuntivo – contro

Colpisce i beni fg 11 mappali 610-607-609-473(ora 911)

• **Pignoramenti**

Pignoramento quota di 1/2 trascritto il 06-11-2024 ai nn. 20269/14259

Colpisce i beni fg 11 mappali 610-607-609-473(ora 911)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare, sia abitativo che produttivo, è stata autorizzata con le seguenti autorizzazioni:

NULLA OSTA n. 2748 del 12 gennaio 1967 costruzione di capannone in muratura

NULLA OSTA n. 2956 del 29 ottobre 1967 modifica capannone

NULLA OSTA n. 3295 del 18 marzo 1969 muro di cinta ed ampliamento rustico

Concessione in sanatoria pratica n. 239 del 05 settembre 1988 per costruzione casetta gioco bimbi

Concessione edilizia n.13/89 del 07-04-1989 costruzione palazzina uffici e demolizione fabbricato

Denuncia di Inizio dell'Attività del 18-12-2002 prot. 27249 manutenzione straordinaria della copertura e dei tamponamenti del laboratorio

Concessione in sanatoria pratica n. 149 del 07 giugno 2006 per costruzione tettoia, laboratorio, e magazzini ad uso artigianale, formazione di tavolati interni e costruzione capannina per il gioco bimbi

Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili mapp. 610 del 19-12-2018 PG 50437

CILA prot. 21182 del 27 maggio 2019 manutenzione straordinaria MODIFICHE INTERNE, SOSTITUZIONE PAVIMENTI E RIVESTIMENTI mapp. 610 -fine lavori del 20-06-2019

Inoltre lo scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica(**allegato**)il quale indica le aree oggetto di esecuzione nel seguente modo:

Fig. 11, part. 911:

- Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola (PdR 02 - Normativa di Piano, titolo III).

L'area in esame è sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:

- Parte in Sistema delle acque: Reticolo di Bonifica – Consorzio Est Ticino Villoresi – Fasce di rispetto (colatori: 5m, secondari: 6m, terziari: 5m).

Fig. 11, part. 607:

- Tessuto Urbano Consolidato (PdR 02 – Normativa di Piano, titolo II).
- Ambiti a carattere prevalentemente produttivo (PdR 02 – Normativa di Piano, scheda d'ambito n.4).
- Siti riservati all'insediamento di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile – PUNTUALE (PdR 02 – Normativa di Piano, art. 49).

L'area in esame è sottoposta ai seguenti vincoli e tutele:

- Parte in Sistema delle acque: Reticolo di Bonifica – Consorzio Est Ticino Villoresi – Fasce di rispetto (colatori: 5m, secondari: 6m, terziari: 5m).

Fig. 11, part. 610:

- Tessuto Urbano Consolidato (PdR 02 – Normativa di Piano, titolo II)
- Ambiti a carattere prevalentemente produttivo (PdR 02 – Normativa di Piano, scheda d'ambito n.4)

Conformità edilizia:

Al sopralluogo il complesso non risultava conforme in quanto dalla ricostruzione della storia edilizia non risultano autorizzate: la tettoia oggi usata per ricovero autoveicoli con struttura in ferro e posta in prossimità dell'abitazione, i locali ricavati in aderenza alla cabina elettrica, la tettoia di collegamento tra l'abitazione ed i locali in aderenza alla cabina elettrica, oltre a delle fatiscenti tettoie attigue al deposito. Manufatti che dovranno essere rimossi/richiesta la fiscalizzazione.

Inoltre, anche se è stata reperita l'autorizzazione(CILA del 2002) per la sostituzione della copertura perché in eternit e rifacimento dei tamponamenti del laboratorio, non è stata trovata traccia, all'ufficio tecnico comunale, dell'autorizzazione della costruzione del volume oggetto di questa pratica.

Il costo approssimativo per le rimozioni/sanatorie verrà detratto dalla stima.

Conformità catastale

Al sopralluogo le unità risultavano non conformi per i motivi di cui sopra.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata estrapolata dalle superfici catastali come segue:

Destinazione	U. M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitaz. fg 11mapp 610 sub 701	mq.	610	100%	610
Capannoni fg 11mapp 607 sub 701	mq.	720,0	100%	720,0
cabina elettrica				
		781,0 ma. lordi		781,0 ma. commerciali

8.2. 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.

Alla luce di quanto sopra descritto, il patrimonio immobiliare si compone di:

a) Capannoni, da intendersi – ai fini della valutazione – a servizio delle attività di produzione, sia in ragione della destinazione catastale già assegnata, sia per l'ubicazione, per i caratteri edilizi e funzionali. Si tratta dell'unità al Catasto fabbricati foglio 11 mappale 607 sub 701, con superficie totale di circa 720 m²;

b) abitazione ad un piano, superficie complessiva 61,00 m².

c) suoli destinati all'esercizio dell'attività agricola, al Catasto Terreni foglio 11 particelle 911, per una superficie complessiva di 663 m²;

Orbene, per i suoli agricoli al punto c) nell'elenco che precede, si impiega un procedimento di stima diretto per punti di merito. Tale procedimento consente di analizzare le diverse caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato dei beni. Difatti, a partire dal maggiore apprezzamento mercantile che sullo stesso mercato e nel medesimo orizzonte temporale si riscontra per l'immobile in esame, si ipotizza per esso il grado ottimo di tutti gli elementi ne determinano il prezzo. Si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Attribuendo quindi alla somma dei coefficienti k_i , attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, il valore unitario per l'unità di maggior prezzo, ne risulta il seguente valore unitario per l'unità da stimare:

$$V_m = V_{m \max} \cdot k_i, \text{ ove } k_i \leq 1$$

Con riguardo ai fabbricati – punto a), foglio 11 particelle 607 sub 701 si è detto che i beni in discorso sono da intendersi a servizio di attività di produzione, sia in ragione della destinazione catastale assegnata, sia per l'ubicazione e per i caratteri edilizi e funzionali. Talché la stima va condotta considerando il costo di ricostruzione a nuovo e applicando poi aliquote di deprezzamento correlate alla vetustà pura e all'obsolescenza tecnologica e funzionale dei singoli cespiti... costo necessario per ricostruire, ai prezzi correnti, l'immobile ..., decurtando poi tale costo tecnico di ricostruzione attraverso adeguati coefficienti che tengano conto della vetustà nonché dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto

Elaborazioni e risultati di stima

TERRENO

Informazioni sui valori mercantili dei suoli agricoli, per ciascuna qualità di coltura, sono desunti

dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Regione Lombardia 2023 Commissione Espropri per la Città di Milano. Tale Listino riporta infatti i valori unitari minimo e massimo, in €uro per ettaro, a Corbetta per le seguenti destinazioni colturali:

REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNI Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, **Corbetta**, Cornaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

	Val. min	Val. max
- seminativo;	3,01	9,04
- seminativo irriguo;	3,90	11,71
- prato	3,01	9,04
- prato irriguo	3,90	11,71
- orto	3,79	11,38
- orto irriguo;	6,27	18,81

I valori riportati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli medi.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo.

Valorizzazione

Valorizzazioni Regione Agraria 4 – CORBETTA

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo irriguo	39.000	117.100,00

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

dove $V_{fondo} = V_{max} * k1 * K2 * K3 * Kn$

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle parametriche che seguono.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. K

K1 Fertilità	K2 Giacitura	K3 Accesso	K4 Forma	K5 Ubicazione	K6 Ampiezza
Buona 0,94	Acclive 0.95	Buono 1	Normale 0,98	Cattiva 0,9	Grande app 0,9
Discreta 0,87	Mediocre 0.90	Insufficiente 0,90	Penalizzante 0,95	Eccellente 1	Medio app 1
Mediocre 0,80	Pianeggiante 1	Sufficiente 0,95	Regolare 1	Normale 0,95	Piccolo app 0,95
Ottima 1,00					

FG 11 mappale 911 seminativo irriguo mq 663 Vmin €/Ha 39.000 Vmax €/Ha 117.100

$Vmax * k1 * K2 * K3 * \dots * Kn = 117.100 \times 0,94 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 = \text{€/ha } 104.481,00 \times 663 \text{ mq} = \text{€ } 6927,09$

Totale valore terreno € 6.927,00

FABBRICATI

Capannoni fg 11 mappale 607 sub 701

Per quanto attiene ai fabbricati, il criterio di stima è quello del costo di costruzione deprezzato, essendo a servizio delle attività di produzione.

Ora, tenuto conto delle tipologie edilizie che in parte sono in struttura metallica ed in parte in c.a, ed in parte in blocchetti di cemento, tenuto conto dello stato di conservazione e per una parte di obsolescenza tecnologica, si assume come valore medio attuale fabbricati €/mq 450,00

Valore = mq 720 x €/mq 450 = € 324.000,00

Totale € 324.000,00

Abitazione fg 11 mappale 610 sub 701

Per quanto attiene all'abitazione il criterio di stima è quello del confronto di mercato tenuto conto della sua ubicazione

Abitazione mq 61,00

Sup. Commerciale mq 61,00

Valore = mq 61,00 x 1000 = € 61.000,00

Totale € 61.000,00

Il valore dei beni come sopra definiti, 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.

8.3. Fonti d'informazione

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

2° semestre 2024 – Soriano, Cerello Battuello, Pobbia, Castellazzo De Stampi

Capannoni stato conservativo normale Vm	575
Magazzini Vm	500
Laboratori Vm	650
Villini Vm	1.375

Borsino Immobiliare

Periodo: 2025-

Zona: Soriano, Cerello Battuello, Pobbia, Castellazzo De Stampi

Villini Vm €	1.500
Capannoni Vm €	480
Laboratori Vm €	480
Magazzini Vm €	480

F.I.M.A.A. Milano Lodi Monza Brianza 2/2024

Corbetta-periferia

Capannoni Vm €	550
Appartamenti recenti Vm €	1.300

8.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno fg 11 mappale 911	663		€ 6.927,00
Capannoni fg 11 mappale 607 sub 701	720		€ 324.000,00
Abitazione fg 11 mapp 610 sub 701	61		€ 61.000,00
Totale			€ 391.927,00

8.5. 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 UNICO	€ 391.927,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.596,35
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/ catastale/ demolizioni a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 30.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 342.330,65
arrotondato	€ 342.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato quota di 1/1	€ 308.000,00

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il complesso risulta occupato, in gran parte, con tre contratti di locazione, di cui due ad uso diverso dall'abitativo ed uno ad uso abitativo.

Porzioni di capannoni mappale 607 sub 701

- a)
- b)

Totale canoni

Da una verifica in loco e consultate le pubblicazioni di settore il canone di locazione risulta essere:

OMI Valori di locazione (€/mq x mese) min. 2,50 max 4,10/2 = Vm 3,30 (€/mq x mese)

Borsino immobiliare (€/mq x mese) min. 1,94 max 3,37/2 = Vm 2,65 (€/mq x mese)

Vm= 3,00 mq/mese

Dal momento che risultano occupati circa mq 400 si ha

Totale canone annui Mq 400 x €/mq/mese 3,00 x 12 mesi= € 14.400

Abitazione mappale 610 sub 701

.....

OMI Valori di locazione (€/mq x mese) min. 4,5 max 5,7/2 = Vm 5,10 (€/mq x mese)

Borsino immobiliare (€/mq x mese) min. 4,65 max 5,44/2 = Vm 5,05 (€/mq x mese)

Vm= 5,10

Da una verifica in zona le unità abitative di tipo bilocale/trilocale hanno valori che vanno dai €600/mese a € 800/mese

Dal momento che l'abitazione è di circa mq 60, tenuto conto che è all'interno di un complesso produttivo si ritiene che possa essere preso in considerazione il valore di €/mese 600

Avendo:

€/mese 600 x 12 mesi= € 7.200 annui

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

CRITICITA' DA SEGNALARE

Quota di 1/2

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 28/04/2025

I'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Contratti di locazione

- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) CDU
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Atto di provenienza
- 8) Ape