

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1167/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. M.G. CIOCCA**

### RELAZIONE DI STIMA INTEGRATA

LOTTO UNICO:

complesso immobiliare in Cernusco sul Naviglio, via Torino n°7



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### PREMESSA:

Con riferimento al verbale di udienza del 14 novembre 2024, lo scrivente Perito Estimatore, provvede ad integrare l'originario elaborato peritale depositato in atti il 10 ottobre 2024, con il seguente documento.

### Dati Catastali

Complesso dei beni in Cernusco sul Naviglio, via Torino n°7

#### Corpo A

Dati Catastali:

**foglio 46 particella 31 subalterno 701**

**foglio 46 particella 77**

**foglio 46 particella 78**

**foglio 46 particella 79**

**foglio 46 particella 138**

Categoria: D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

#### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato.

#### Corpo B

Dati Catastali:

**foglio 46 particella 31 subalterno 2**

Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico)

#### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è libero.

#### Corpo C

Dati Catastali:

**foglio 46 particella 31 subalterno 3**

Categoria: A/3 (Abitazioni di tipo economico)

#### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato [REDACTED], in forza di contratto di locazione stipulato a far tempo dal 1.1.2029 fino al 31.12.2023, automaticamente rinnovato per quattro anni pertanto fino al 21.12.2027; detto contratto risulta regolarmente registrato presso Ufficio del Registro di Gorgonzola al n° 5548 del 18.12.2018 (vedasi all. 1).

#### Prezzo al netto delle decurtazioni dell'intero complesso dei beni

**€ 1.040.000,00 (unmilionequarantamilamila euro)**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Cernusco sul Naviglio, via Torino n°7, **complesso immobiliare** composto da area con



sovrastante fabbricato composto da capannone, con fabbricati accessori e due abitazioni poste al piano primo.

Dall'atto di pignoramento i beni risultano così catastalmente identificati:

Nel comune di Cernusco sul Naviglio:

Catasto fabbricati

**foglio 46 particella 31 subalterno 2**

**foglio 46 particella 31 subalterno 3**

**foglio 46 particella 77**

**foglio 46 particella 78**

**foglio 46 particella 79**

**foglio 46 particella 138**

**foglio 46 particella 31 subalterno 701**

Catasto terreni

**foglio 46 particella 31**

**foglio 46 particella 77**

**foglio 46 particella 78**

**foglio 46 particella 79**

**foglio 46 particella 138**

Dagli accertamenti eseguiti presso il NCEU si è potuto appurare che attualmente il complesso immobiliare risulta così correttamente accatastato:

**CORPO A**

### 1.1. Quote e tipologia del diritto esecutato

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### 1.2. Identificati al catasto fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Attualmente così identificato al NCEU, come segue:

**foglio 46 particella 31 subalterno 701**

**foglio 46 particella 77**

**foglio 46 particella 78**

**foglio 46 particella 79**

**foglio 46 particella 138**

dati classamento: cat. D/7, via Torino n°7, piano T-1, rend. € 12.200 (vedasi all. 2)

Dati derivanti da: scheda da variazione catastale n°41221 del 26.5.2014 (all. 3).

### 1.3. Coerenze (in un sol corpo da nord in senso orario)

Mapp. 137, 4, 13, 15, 32 e via Torino.

\* \* \* \*

**CORPO B**



#### 1.4. Quote e tipologia del diritto eseguito

[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### 1.5. Identificati al catasto fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Intestati:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Attualmente così identificato al NCEU, come segue:

#### **foglio 46 particella 31 subalterno 2**

dati classamento: cat. A/3, classe 5, via Torino n°7, piano 1, sup. cat. 125 mq., consistenza 6 vani, rend. € 805,67 (all. 4).

Dati derivanti da: scheda da variazione catastale n°80053 del 7.12.1987 (all. 5).

#### 1.6. Coerenze (in un sol corpo da nord in senso orario)

Cortile Mapp. 138, capannone, sub. 3 e cortile mapp. 138.

\* \* \* \*

#### **CORPO C**

#### 1.7. Quote e tipologia del diritto eseguito

[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### 1.8. Identificati al catasto fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

Intestati:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Attualmente così identificato al NCEU, come segue:

#### **foglio 46 particella 31 subalterno 3**

dati classamento: cat. A/3, classe 5, via Torino n°7, piano 1, sup. cat. 99 mq., consistenza 5 vani, rend. € 671,39(all. 6).

Dati derivanti da: scheda da variazione catastale n°80053 del 7.12.1987 (all. 7).

Pare opportuno specificare che l'identificazione catastale dell'intero complesso (terreni e fabbricati) deriva dai seguenti passaggi nel tempo di variazione catastale:

- Tipo mappale n°66945 del 1987 (costituito gli attuali mappali 78, 77, 80 e 79);
- Frazionamento n°573709 del 9.8.2005 (variati e soppressi i mappali 50, 137, 80 e 31);
- Frazionamento n°14881 del 8.11.1979.10.1971 (variati e soppressi i mappali 31 e 32);
- Frazionamento n°2979 del 5.10.1971 (variati e soppressi i mappali 4, 50, 137 e 65);
- Frazionamento n°18585 del 26.6.1971 (variati e soppressi i mappali 4 e 4° 4100 mq.);
- Frazionamento n°39269 del 27.6.1967 (variati e soppressi i mappali 30 e 29);
- Frazionamento n°14726 del 26.4.1967 (variati e soppressi i mappali 4 e 4d di 2480 mq.);



### 1.9. Coerenze (in un sol corpo da nord in senso orario)

Sub.2, capannone e cortile mapp. 138.

## 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 8)

In Comune di Cernusco sul Naviglio

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: commerciale/produttivo

Tipologia prevalente: Capannoni/negozi

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: vicinanze ingresso Tangenziale Est Milano, Autostrada Milano-Venezia e S.S. Cassanese e S.S. Padana Superiore.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 9)

#### CORPO A

Complesso composto da capannone in parte sviluppato per due piani fuori terra ed edifici pertinenziali.

- struttura: pilastri in cls con tamponamenti in laterizio e copertura con lastre di amianto;
- facciate: intonacate;
- accesso: principalmente sono su lato prospiciente via Torino in alluminio anodizzato, sugli altri fronti, portoni in ferro scorrevoli o portoni avvolgibili in plastica;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- portineria: non presente;
- cortile comune: delimitato da recinzione, asfaltato e in parte con area a verde piantumato;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 10)

Il bene è composto dal capannone principale composto da una parte adibita ad uso uffici, una parte ad uso officina distinta in due locali e, una parte al piano primo, collegata tramite una scala in ferro, utilizzata come magazzino; altresì sono presenti in adiacenza del fabbricato, manufatti edilizi ad uso deposito e spogliatoio. In prossimità dei locali ad uso ufficio, è localizzato un bagno con antibagno.

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: parte con doghe in laminato (parte ad uso ufficio), parte con piastrelle di cotto e parte con battuto di cls;
- infissi esterni: perlopiù in ferro con vetro semplici;
- porte interne: perlopiù in legno (parte ad uso ufficio);
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: solamente parte ad uso ufficio con termoconvettore ad aria;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler;



- servizio igienico: in zona ad uso ufficio attrezzato con lavabo e tazza, parte ad uso spogliatoi, attrezzata con lavandino collettivo, docce e vaso alla turca ;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

#### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Da indagine presso il CENED risulta una certificazione prot. 1507000022314 del 1.4.2004, scaduta in data 1.4.2024.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

\* \* \* \*

### **CORPO B**

#### **2.7. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 11)**

Abitazione posta al piano primo e composta da quattro locali, bagno, balcone e terrazzo, oltre a vano ad uso bagno in coincidenza del corpo scale.

- struttura: pilastri in cls con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestita da mattoni a faccia vista;
- accesso: tramite una porta che consente di accedere ad un atrio in cui è presente una scala;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo *Travertino*;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

#### **2.8. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 12)**

Abitazione posta al piano primo e composta da quattro locali, bagno, balcone e terrazzo.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: parte con lastre di marmo *Travertino*, parte con doghe in legno, parte con piastrelle di ceramica e grés; il terrazzo presenta il pavimento rivestito con piastrelle di grés.
- infissi esterni: perlopiù in alluminio anodizzato rivestito in PVC;
- porte interne: perlopiù in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: impianto comune ad unità immobiliare adiacente con terminali in ghisa;
- servizi igienici: un bagno composto da lavabo su mobile in legno, vaso igienico, bidet e doccia e l'altro, lavabo vaso igienico e bidet.
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

#### **2.9. Certificazioni energetiche:**

Da indagine presso il CENED risulta Da indagine presso il CENED risulta una certificazione prot. 1507000023221 del 3.5.2021, valida fino al 3.5.2031 (all. 13).

#### **2.10. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

#### **2.11. Certificazioni di idoneità statica**

Non è stata fornita nessuna certificazione.



\* \* \* \*

## CORPO C

### 2.12. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 14)

Abitazione posta al piano primo e composta da quattro locali, bagno, balcone e terrazzo.

- struttura: pilastri in cls con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestita da mattoni a faccia vista;
- accesso: tramite una porta che consente di accedere ad un atrio in cui è presente una scala;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo *Travertino*;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.13. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 15)

Abitazione posta al piano primo e composta da quattro locali, bagno, balcone e terrazzo.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: parte con lastre di marmo *Travertino*, parte con doghe in legno, parte con piastrelle di ceramica e grés; il terrazzo presenta il pavimento rivestito con piastrelle di grés.
- infissi esterni: perlopiù in alluminio anodizzato rivestito in PVC;
- porte interne: perlopiù in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: impianto comune ad unità immobiliare adiacente con terminali in ghisa;
- servizi igienici: un bagno composto da lavabo su mobile in legno, vaso igienico, bidet e doccia e l'altro, lavabo vaso igienico e bidet.
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### 2.14. Certificazioni energetiche:

Da indagine presso il CENED risulta Da indagine presso il CENED risulta una certificazione prot. 1507000057618 del 5.12.2018, valida fino al 5.12.2028 (all. 16).

### 2.15. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

### 2.16. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che tutti i beni eseguiti sono occupati dall'esecutato, [REDACTED] 3,

[REDACTED] a far

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale, oltre che ha eseguito ispezioni





mapp. 31 sub.701).

- Pignoramento  
- a favore di Special Gardant s.p.a. [REDACTED]  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 19807/14174 part. del 19.2.2024.

## 6 CONDOMINIO

Il complesso non ha gestione condominiale.

### 6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

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

- dagli accessi eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Cernusco sul Naviglio lo scrivente ha potuto accertare che il complesso è stato realizzato nel tempo, a seguito dei seguenti titoli edilizi:
  - Licenza Edilizia n°6770 del 31.7.1967 (vedasi all. 20)
  - Licenza Edilizia n°11662 del 20.11.1967 (vedasi all. 21)
  - Licenza Edilizia n°5400 del 28.3.1972 (vedasi all. 22)
  - Licenza Edilizia n°8890 del 13.6.1973 (vedasi all. 23)
  - Concessione Edilizia n° 455 del 7.3.1978 (vedasi all. 24)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/1/D del 6.12.1990 (vedasi all. 25)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/2/D del 6.12.1990 (vedasi all. 26)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/3/D del 6.12.1990 (vedasi all. 27)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/4/D del 6.12.1990 (vedasi all. 28)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/5/D del 6.12.1990 (vedasi all. 29)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/6/D del 6.12.1990 (vedasi all. 30)
  - Concessione Edilizia in sanatoria n° 148/7/D del 6.12.1990 (vedasi all. 31)
  - Dichiarazione Inizio Attività prot. 49780 del 24.10.2012 (vedasi all. 32)
  - Dichiarazione Inizio Attività prot. 35867 del 2.8.2013 (vedasi all. 33).

Pare opportuno specificare che sul complesso immobiliare ricade un vincolo urbanistico indicato all'art. 40, delle Disposizioni di Attuazione del PGT vigente, che prevede" nelle aree a7 di cui il complesso è parte, " eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione di idonea dichiarazione da presentarsi sotto forma di autocertificazione, da parte dell'attività produttiva" (vedasi estratto PGT e NTA all. 35).

### 7.2 Conformità edilizia:

Con riferimento ai predetti titoli edilizi, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che una serie di difformità che presumibilmente potranno essere sanati per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo e a spese tecniche per un totale di € 5.000 circa (particolarmente onerose considerata la consistenza del complesso edilizio).

### 7.3 Conformità catastale

#### CORPO A

Al sopralluogo l'immobile risulta non conforme con quanto indicato nella scheda catastale n°41221 del 26.5.2014 (all. 3), pertanto l'ipotetico acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento della documentazione catastale, in quanto sono state riscontrate sia difformità distributive interne sia la demolizione del fabbricato con l'attigua tettoia, individuato con il mappale 79 nella predetta scheda catastale; considerata la natura delle variazioni, i costi di variazione catastali sono stimabili



in € 2.500 circa.

## CORPO B

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda catastale n° 80053 del 7.12.1987 (all. 5).

## CORPO C

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda catastale n° 80053 del 7.12.1987 (all. 7).

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa del complesso, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), considerata la diversa natura delle superfici, pertanto come segue:

Destinazione		Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Corpo A	Capannone	Sup. lorda di pavimento	1.463,75	100%	1.463,75
	Edifici accessori	Sup. lorda di pavimento	190,85	50%	95,43
	Area libera	Sup. lorda di pavimento	1.423,81	10%	142,38
<b>Totale</b>					<b>1.701,56</b>
Corpo B	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	132,40	100%	132,40
	Balcone/terrazzo	Sup. lorda di pavimento	93,64	30%	28,09
<b>Totale</b>					<b>160,49</b>
Corpo C	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	111,64	100%	111,64
	Balcone/terrazzo	Sup. lorda di pavimento	64,19	30%	19,26
<b>Totale</b>					<b>130,90</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve



intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Per quanto concerne il corpo A (capannone) al valore unitario individuato pari a €/mq. 500 si è considerata un coefficiente di riduzione pari a 30% che consideri non solo l'obsolescenza dei manufatti (con presenza anche di ammaloramenti ed infiltrazioni), ma anche per la presenza di passività ambientali (copertura in eternit), non computabile nel dettaglio per la natura della stima immobiliare.

Così come il valore unitario delle due unità abitative pari a €/mq. 2.000, è stato individuato considerato che i due immobili sono parte di un complesso prevalentemente a destinazione produttiva; inoltre, per quanto concerne il sub.3, in ragione dello stato occupativo da cui si rileva un contratto quadriennale recentemente rinnovato, si è ritenuto corretto applicare al valore unitario individuato una riduzione del 30% che ha aggiornato il prezzo a €/mq. 1.400.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore dei beni, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Ai predetti valori degli immobili, dovranno poi essere detratte le spese di sanatoria edilizia (€ 6.000 circa) e di aggiornamento catastale (€ 2.500 circa), pertanto quantificati globalmente in € 8.500.

## 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2024 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

## 9.2 Valutazione

### CORPO A

1.701,56 mq x 350 €/mq = € 595.546,00

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 29.777,30
- Costi sanatoria e regolarizzazione catastale	- € 8.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero:	€ 557.268,70

\* \* \* \*

### CORPO B



160,49 mq x 2.000 €/mq = € 320.980,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 16.049,00

stato di fatto in cui si trova libero: € 304.931,00

\* \* \* \*

**CORPO C**

130,90 mq x 1.400 €/mq = € 183.260,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 9.163,00

stato di fatto in cui si trova occupato: € 174.097,00

**9.3 Valutazione intero complesso**

Riassumendo, il valore stimato dell'intero complesso è il seguente:

Capannone (sub. 701) : € 557.268,70

Appartamento (sub.2): € 304.931,00

Appartamento (sub.3): € 174.097,00

**Totale: € 1.036.296,70**

**che arrotondato a € 1.040.000,00 (unmilionequarantamilamila euro) rappresenta il probabile valore di mercato del complesso immobiliare eseguito nello stato in cui si trova.**

**10 VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Come precedentemente specificato nell'"indice sintetico" in capo alla presente relazione, l'immobile a destinazione residenziale identificato al foglio 46 mappale 31 subalterno 3, risulta occupato da El Baghdali Mohamer Ramez, in forza di contratto di locazione stipulato a far tempo dal 1.1.2029 fino al 31.12.2023, automaticamente rinnovato per quattro anni pertanto fino al 21.12.2027; detto contratto risulta regolarmente registrato presso Ufficio del Registro di Gorgonzola al n° 5548 del 18.12.2018 (vedasi all. 1).

Dalle consuete fonti di informazioni individuate già precedentemente, si è potuto appurare che il valore unitario medio di locazione delle abitazioni a Cernusco sul Naviglio, con caratteristiche simili a quelle del bene in oggetto, hanno un valore pari a 7,2 €/mq. al mese.

Considerata la natura del bene e gli obblighi, seppur di natura amministrativa, di assegnazione del bene, si ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione al valore individuato pari al 30% che aggiorna il valore unitario a €/mq. 5,04, da cui sulla base della consistenza determinata:

130,90 mq. x 5,04 €/mq. = 659,74 e x 12 mesi = 7.916,83 € (probabile valore di locazione annuo).

Come si evince dal contratto di locazione registrato (all. 1), il canone di locazione denunciato risulta pari a € 3.600 € all'anno, indicato al momento della stipula; ne consegue che, rapportato al probabile valore locativo di mercato determinato, quello in essere risulterebbe non congruo.

\* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 27.12.2024

L'Esperto alla stima



Arch. Domenico Iarossi

Allegati in documento separato

