TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Via Forze Armate n. 13 - Milano

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **826/2017**

Giudice: Dott.ssa MARIANNA GALIOTO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

Beni immobili siti in MILANO
Via Forze Armate n. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **Laboratorio** sito in Milano in Via Forze Armate n. 13.
Laboratorio posto al piano interrato di uno stabile condominiale e composto da alcuni locali più ripostiglio, bagno esclusivo e scala di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 133,00 commerciali** circa (ved. calcolo della consistenza).

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:
Proprietà 1/1 della società [redacted] n. [redacted]
descrizione:
Comune di Milano - Fg. n. 427; Mapp. n. 175; Sub. 702, Cat C/3; classe 9, consistenza mq 112; posto al piano S1; rendita € 462,75.
Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.
Variazione nel classamento del 10/03/2004 prot. n. MI0152299 (n. 18190.1/2004)
Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/05/2002 prot. n. 413843 (n. 22878.1/2002).
Variazione di destinazione d'uso da deposito a laboratorio del 14/07/1998 (n. 221993.1/1998).
Si precisa:
- la scala di accesso è di uso esclusivo dell'immobile in oggetto;
- il vano montacarichi con locale macchina al piano 2° del corpo di fabbrica interno è in comune con altre unità immobiliari;
- l'intercapedine in lato sud fa parte dell'immobile in oggetto e non è confine come indicato nell'atto di provenienza;
- all'unità immobiliare in oggetto compete una quota proporzionale di comproprietà degli spazi comuni dell'intero fabbricato per millesimi 20,04.

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:
a nord cortile comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi; a sud corte comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Posizione piuttosto periferica nel Comune di Milano vicino alla circonvallazione più esterna. L'immobile pignorato si trova all'interno di un edificio costituito da due corpi di fabbrica (uno fronte strada e uno più interno separati da un cortile comune). La zona è densamente edificata e popolata.

Caratteristiche zone limitrofe:	prevalentemente residenziale e negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano degli anni '60-'70 di modesta qualità architettonica.
Servizi offerti dalla zona:	Il supermercato più vicino è il Carrefour in prossimità di Piazzale Siena (discreto); molti negozi al dettaglio sparsi e frammisti alla residenza (buono), farmacia a 100 m (ottimo), parco giochi nelle zone a verde (discreto), asili nido e/o scuole dell'infanzia (discreto), scuola elementare pubblica (sufficiente), scuola media inferiore statale Gulli in via Martinetti (discreto), scuola media superiore a scelta in tutta la città di Milano (ottimo); molto vicini i centri medici dell'Istituto Clinico S. Siro e Redaelli, mentre l'ospedale San Carlo con relativo centro di pronto soccorso si trova a circa 2,5 km; spazi verdi in Piazzale Siena, Bande Nere e via Caterina da Forlì (ottimo), centri sportivi e palestre (non verificato). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	Collegamento agevole con il centro della città di Milano. Fermate di Gambara o alternativamente di Bande Nere (linea rossa Metropolitana) a circa 400 m. Possibilità di utilizzo degli autobus di superficie con fermata linea n. 67 a circa 100 m e cambio con linea n. 16. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 20 m. con la metropolitana.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero e non occupato. Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario Avv. Lupi e visionare tutti i locali dell'immobile.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente di Milano UT6 non risultano registrati contratti di locazione in capo alla società [redacted] come dante causa; risultano viceversa contratti di locazione registrati presso gli uffici territoriali di Viterbo, Livorno e Firenze 2. Per quanto riguarda Viterbo il contratto è del 2001 e si riferisce ad un terreno dato in locazione alla società Wind Telecomunicazioni SpA e dunque non riguarda l'immobile oggetto del presente pignoramento; presso l'ufficio di Livorno è registrato il contratto di locazione del 29/11/2006 n. 2865 serie 3T con scadenza 30/06/2007 a nome della società [redacted] a favore di Zeta Point Srl e riferito all'immobile pignorato ma l'Agenzia delle Entrate non specifica se tale contratto risulta rinnovato. L'ufficio territoriale di Firenze 2 non ha dato risposta. (Si veda l'**allegato n. 6**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non conosciuti**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo [redacted] a **favore di Banca Toscana SpA** con sede in Firenze, atto a firma della Dott.ssa VOLKHART Francesca (Notaio in Prato) del **11/09/2001** al Rep. n. 4527 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 27/09/2001 ai nn. 12117/61125.
Importo capitale: € 124.982,57
Importo complessivo: € 242.000,00

Iscrizione legale: derivante da provvedimento emesso in data **16/04/2013** rep. 235/6113 a favore di **Equitalia Centro SpA** con sede in Firenze a norma dell'Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 [redacted], iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1 in data 23/04/2013 ai nn. 3102/20755.
Importo complessivo: € 506.322,34

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro Milano Office Snc di Dicanio Pasquale & C. con sede in Milano c.fisc. 09052990158 [redacted] con [redacted] proprietaria per la quota di 1/1, atto di compravendita a firma del del Dott. LORI Luca (Notaio in Giussano) del **06/06/2001** al Rep. n. 24932/5851 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 25/06/2001 ai nn. 26520/38725.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: **al n. Rep. 12371 del 22/03/2017**. Atto [redacted] proprietaria per la quota di 1/1 **a favore di Condominio via Forse Armate n. 13 a Milano** c.fisc. 95661260158 domiciliato in Milano via Cesare Mangili n. 2 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 10/04/2017 ai numeri Registro particolare 17197 Reg. Gen. 25044.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso condominiale di via Forze Armate n. 13 a Milano nella sua consistenza originale è stato **costruito prima del 1967** conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie dell'epoca.

L'immobile oggetto di pignoramento nello specifico è stato interessato nel 1998 da un cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio e successivamente nel 2002 da interventi di modifica interni (adeguamento impianti e insonorizzazione) al fine di ottenere l'autorizzazione all'attività.

L'immobile riguardo il PGT vigente ricade nella seguente zona urbanistica:

- tessuti urbani compatti a cortina
- fascia di rispetto idrogeologico
- fascia F2 geologica (modeste limitazioni)

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme, ovvero la sua destinazione d'uso è compatibile con l'ambito di zona.

Dal punto di vista edilizio per accertarne la conformità è necessario verificare la funzionalità di tutti gli impianti esistenti (in particolare di aerazione ed estrazione forzata, di illuminazione artificiale e di scarico fognario) e valutare se l'attività In base a quanto ha potuto constatare il perito durante il sopralluogo l'immobile risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aero-illuminanti solo se destinato a specifiche attività.

Si precisa che **l'uso a scopo lavorativo degli ambienti interrati deve sempre essere autorizzato** ai sensi dell'art. 8 del DPR 303/56 dall'E.R. (Ente Responsabile) previa intesa fra gli organi tecnici competenti in materia di igiene, sicurezza e tutela della salute.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto ma si segnalano delle imprecisioni:

- l'altezza interna dell'immobile non è costante e pari a m 2,70 come indicato nella planimetria;
- lo spessore rappresentato delle pareti non è sempre corretto;
- la parete dividente il locale 3 dalla zona di ingresso (vedi allegato 3 – rilievo metrico) ha un andamento leggermente difforme per la presenza di colonne di impianti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Ferrigno Srl con sede in via Grancini n. 8 a Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2014-15: € 2.483,85
Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 1.628,26
Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 2.209,87
Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2017-18: € 1.360,88
Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo 2018-19: € 1.112,85
Spese straordinarie già deliberate: nessuna
Ammontare del debito dell'esecutato al settembre 2018 : **€ 8.372,34**
Cause in corso: nessuna
Millesimi di proprietà dell'immobile: 20,04
Millesimi di gestione dell'immobile: 53,02

Millesimi per riscaldamento: nessuno
Impianti condominiali: certificazioni esistenti e regolari (messa a terra, caldaia, ecc) nella disponibilità dell'Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] **dal 06/06/2001 fino almeno al 9/2018** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2017 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. LORI Luca (Notaio in Giussano) del 06/06/2001 al Rep. n. 24932/5851 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 25/06/2001 ai nn. 26520/38725.

L[redacted]sta l'immobile dalla società Milano Office Snc di Dicanio Pasquale & C. con sede in Milano.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1995-2001: Milano Office Snc di Dicanio Pasquale & C. con sede in Milano via Puricelli n. 9 c.fisc. 09052990158 proprietaria per la quota di 1/1 **dal 10/03/1995 fino al 06/06/2001** in forza di atto di compravendita a firma del Dott. FERRARI Emanuele (Notaio Milano) del 10/03/1995 al Rep. n. 93329/4629 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 1 in data 17/03/1995 ai nn. 10608/6812.

La società Milano Office Snc di Dicanio Pasquale & C. acquista l'immobile dalla società Immobiliare Lantana Srl.

Per titoli anteriori al ventennio:

- 1990-1995 : Immobiliare Lantana Srl con sede in Milano

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Autorizzazione edilizia:**

L'edificio all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto è stato **costruito prima del 1967.**

Nello specifico dell'immobile pignorato si segnala:

- **1995**: DIA n. 000812 per modifiche e realizzazione di servizio igienico
- **1998**: Cambio destinazione d'uso da deposito a laboratorio (in atti n. 221993.1/1998)
- **2002**: DIA per modifiche interne e adeguamento impiantistica (Progetto Ing. Rinaldo Penati).

I procedimenti autorizzativi sono stati regolarmente licenziati dal Comune.

Si ribadisce che l'uso a scopo lavorativo degli ambienti interrati deve sempre essere autorizzato ai sensi dell'art. 8 del DPR 303/56 dall'E.R. (Ente Responsabile) previa intesa fra gli organi tecnici competenti in materia di igiene, sicurezza e tutela della salute. Pertanto l'eventuale nuova attività dovrà ottenere autorizzazione.

7.2 **Certificato di abitabilità**: Nel caso specifico l'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a abitabilità ma a Autorizzazione all'esercizio dell'attività. Tale autorizzazione è rilasciata dall'Ente Responsabile (ASL) previa intesa fra gli organi tecnici competenti in materia di igiene, sicurezza e tutela della salute. L'immobile possiede caratteristiche conformi alla sua destinazione d'uso (laboratorio) ma l'uso a scopo lavorativo degli ambienti interrati deve sempre essere autorizzato.
Il perito ha fatto richiesta di possibile documentazione utile all'Ing. Rinaldo Penati professionista che si è occupato dell'ultimo intervento nel 2002 finalizzato all'ottenimento della autorizzazione all'attività, ma l'Ing. Penati ha comunicato di non disporre più di alcuna documentazione.

7.3 **Altre certificazioni**:

7.3.1 **Certificazione energetica**

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene non risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

7.3.2 **Documentazione tecnica in materia di impianti**

Non c'è documentazione – Parere ASL

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio.
Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

A. Piena proprietà di **Laboratorio** sito in Milano in Via Forze Armate n. 13.
Laboratorio posto al piano interrato di uno stabile condominiale e composto da alcuni locali più ripostiglio, bagno esclusivo e scala di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 133,00 commerciali** circa (ved. calcolo della consistenza).

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:
Proprietà 1/1 della società [redacted].

descrizione:
Comune di Milano - Fg. n. 427; Mapp. n. 175; Sub. 702, Cat C/3; classe 9, consistenza mq 112; posto al piano S1; rendita € 462,75.
Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.
Variazione nel classamento del 10/03/2004 prot. n. MI0152299 (n. 18190.1/2004)
Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/05/2002 prot. n. 413843 (n. 22878.1/2002).
Variazione di destinazione d'uso da deposito a laboratorio del 14/07/1998 (n. 221993.1/1998).
Si precisa:

- la scala di accesso è di uso esclusivo dell'immobile in oggetto;
- il vano montacarichi con locale macchina al piano 2° del corpo di fabbrica interno è in comune con altre unità immobiliari;
- l'intercapedine in lato sud fa parte dell'immobile in oggetto e non è confine come indicato nell'atto di provenienza;
- all'unità immobiliare in oggetto compete una quota proporzionale di comproprietà degli spazi comuni dell'intero fabbricato per millesimi 20,04.

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:
a nord cortile comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi; a sud corte comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi.

L'edificio all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto è stato **costruito prima del 1967.**
In data 14/07/1998 è stata richiesta una **variazione di destinazione d'uso da deposito a laboratorio** (in atti n. 221993.1/1998).
L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile per effetto di un controsoffitto in laminato metallico piuttosto articolato. L'altezza massima è di m 2,70 e quella minima di m 2,45.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Scala interna (una volta)	11,04	1,00	**11,04**	Nord	Buone
Locali+accessori	120,71	1,00	**120,71**	Sud	Buone
Cavedio	14,29	0,10	**1,43**	/	Normali
Totale	146,04		**133,00Arr.**		

Caratteristiche descrittive:
Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante
Si riferisce all'intero fabbricato

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato

Muratura (struttura): tipologia: portante contro-terra. Finitura interna non omogenea: locali con intonaco al civile, locali con rasatura a gesso e locali con rivestimento in pannelli di materiale fonoassorbente.
Condizioni: generalmente buone. Non si segnalano percolature o infiltrazioni d'acqua, crepe, macchie o difetti degni di nota.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: piana (si riferisce all'intera palazzina). L'immobile pignorato è al piano interrato e non è interessato da elementi di copertura.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: varia

1) Antibagno: anta a battente in legno colore rovere di fattura piuttosto recente con pannello opaco liscio e maniglia in alluminio.
2) Bagno: porta scorrevole a scomparsa in legno colore rovere con pannello opaco liscio e maniglia in ottone.
3) Locale n. 2: porta a battente in legno colore blu con pannello laminato liscio e maniglia in alluminio.
4) Locale n. 3: porta a battente in metallo blu con pannello liscio e maniglia in metallo plastificato, di grande spessore (circa cm 15) per contenimento rumori
5) Locale n. 4: porta a battente in metallo blu con pannello liscio e maniglione antipanico di grande spessore (circa cm 15) per contenimento dei rumori

Condizioni: ottime. Non si segnalano segni di urti e colpi.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio colore bianco con vetro camera e maniglia in metallo plastificato. Nessun sistema di oscuramento.
Condizioni: buone. Tutti i serramenti sono funzionanti.
Protezioni esterne: nessuna. Grata di copertura della bocca da lupo alla quota del cortile.

Plafoni(componente edilizia): materiale: vario
Ingresso, locali n. 1 e n. 2: controsoffitto in elementi modulari di forma quadrata in grigliato metallico con inserimento faretti di illuminazione.
Locali n. 3 e n. 4: pannelli di materiale fonoassorbente.
Bagno e antibagno: intonaco al civile.
Condizioni: ottime.

Pareti (interne):	materiale: vario Ingresso e locale n. 1: pareti in pannelli di cartongesso rasati e tinteggiati bianco Locale n. 2: pareti in pannelli di cartongesso rasati e tinteggiati bianco e parete dividente con proprietà confinante rivestita di pannelli fonoassorbenti arancione. Locale n. 3: pareti di muratura e/o di pannelli in cartongesso con rasatura e tinteggiatura colore verde. Locale n. 4: pannelli fonoassorbenti su tutte le pareti. Non si segnalano degradi o difetti degni di nota. Si annota che i battiscopa risultano spesso imbrattati di vernice/tempera e localmente sono mancanti.
Rivestimento (componente edilizia):	Bagno e antibagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità di colore grigio chiaro su quattro lati fino a m 1,80 circa di altezza. Condizioni discrete.
Pavimenti : (componente edilizia):	Ingresso, locali 1-2-3-4: pavimenti in parquet prefinito in ottime condizioni. Ripostiglio: piastrelle in ceramica colore grigio chiaro di grande formato in buone condizioni. Bagno: piastrelle in ceramica colore grigio chiaro di formato cm 30 x 30. Si segnalano imbrattature e incuria diffuse soprattutto a ridosso dei sanitari.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: chiusura multipla. 1) Porta di ingresso dal cortile comune a battente in metallo con pannellatura cieca e serratura semplice. 2) Porta di accesso al vano scala esclusivo posta al piano terra con telaio in alluminio verniciato bianco e specchiatura centrale vetrata. Serratura semplice. 3) Porta di accesso ai locali principali con telaio in alluminio verniciato bianco e specchiatura centrale vetrata. Serratura semplice Condizioni: Buone.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non individuata. Molteplici attacchi alla rete. Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta
Antifurto:	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: non presente condizioni: ===== certificazioni: =====

Elettrico (impianto): tipologia: tensione 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità significative ma alcuni fili risultano staccati dal quadro elettrico. Alcune linee elettriche sono realizzate con canaline esterne in materiale plastico. Prese elettriche per lo più in ottimo stato. Quadro articolato e complesso con controllo numerose funzioni. Salvavita presente. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica.

Fognatura (impianto): tipologia: relativa all'intero fabbricato. Non ispezionata
Fognatura: Linea dedicata per lo scarico del bagno di servizio. Allaccio alla linea condominiale e poi comunale non verificato.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia. Attacchi telefonici e di accesso alla rete internet

Citofonico (impianto): Tipologia: n. 2 citofoni di tipo tradizionale nel locale 2
condizioni: non verificate

Idrico (impianto): alimentazione: lavello nell'antibagno e wc nel bagno.
Condizioni: Non scorre acqua al momento del sopralluogo e non è possibile testare perdite o difetti.
Certificazioni: non conosciute
Bagno con un solo sanitario (water)

Termico (impianto): tipologia: impianto di condizionamento a funzionamento elettrico con pompa di calore. Split interno nel locale 1 e impianto canalizzato nel controsoffitto con bocchette di ventilazione negli altri locali. N. 2 macchine esterne di condizionamento nel cavedio di aerazione. Dispositivo elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel locale antibagno.
condizioni: non funzionante. Impossibile eseguire una prova al momento del sopralluogo.
Certificazioni: non fornite

Scala interna (componente edilizia): tipologia: presente e ad uso esclusivo dell'immobile.
rivestimento: lastre in pietra naturale (effetto beola grigia)
Condizioni: discrete

Certificazione energetica: Non presente.

Ascensore(impianto) Non presente

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente (si veda impianto termico).
Condizioni: Non verificabile.
Certificazioni: non fornite.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'immobile con tutti i vani accessori e le pertinenze viene utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $Vm_b = p_{om} \times S_b$ dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Occorre sottolineare che l'immobile è assai particolare poiché non è un laboratorio assimilabile ad un ambiente industriale o artigianale di modesto valore e neppure un immobile del settore terziario (uso ufficio o commercio) sebbene abbia finiture di qualità e caratteristiche appropriate. Non a caso infatti l'attività che vi si svolgeva era del tutto particolare (ved. cap. 7 della presente) e per tale motivo ammissibile.
Non ci sono dunque dati disponibili per questa tipologia di immobile, perciò il perito ha mediato tutti i dati raccolti considerando la specificità dei luoghi.

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 – Ultimo disponibile (Zona D25 Lorenteggio, Inganni, Bisceglie) Laboratori.
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano (Tav. 62 Axum – Ospedale S. Carlo)
- Agenzie immobiliari di Zona (Lorenteggio e Forze Armate)
- Borsino immobiliare di Milano (Zona Siena, Tripoli, Brasilia) – Locali in genere
- Fonti emerografiche (Tecnocasa, Cerchicasa, Attico, ecc)

Immobile A

I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 550 €/mq a 700 €/mq per i laboratori e da 1.250 €/mq a 1.650 €/mq per gli uffici (Agenzia Entrate) da 450 €/mq a 650 €/mq per i laboratori e da 800 €/mq a 1.100 €/mq per gli uffici (Camera di Commercio) e da 750 €/mq a 810 €/mq (Borsino Immobiliare).
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti varia mediamente da 800 a 1.100 €/mq.
L'immobile ha finiture di buon livello ma non possiede caratteristiche tali da essere commercializzato con facilità, perché la destinazione dei locali seminterrati-interrati ad attività lavorative è subordinata a specifico atto autorizzativo dell'autorità sanitaria competente (Art. 88 Regolamento Edilizio vigente).

Si ritiene che il valore più probabile del laboratorio nello stato di fatto accertato al momento del sopralluogo sia pari a 1.000 €/mq.

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	**Laboratorio e pertinenze**	mq 133,00	€ 1.000,00	**€ 133.000,00**	**€ 133.000,00**
				Tot.	**€ 133.000,00**

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 6.650,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale. Nel caso di specie costo per le autorizzazioni necessarie all'attività (stimate): - € 2.500,00
- Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) - € 3.570,75

Totale - € 12.720,75

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile ad uso laboratorio non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

LABORATORIO
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 120.000,00**

Milano 08/10/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BONETTI MARCO
architetto
10728