

Tribunale di Milano
Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da: **Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.**

Contro:

2.565/2015

Data udienza ex art. 569 C.p.c. 16.06.2016 ore 10:20

Giudice delle esecuzioni

dott. Sergio Rossetti

Rapporto di valutazione.

Aggiornamento 17 maggio 2016.

Lotto 001

Esperto alla stima:

Arch. Alessandra Ubertazzi

P. I.v.a.:

12672770158

con studio in:

via Valparaiso 3 - a Milano

telefono:

0289407423

e - mail:

alessuber@gmail.com

p.e.c.:

ubertazzi.10083@oamilano.it



INDICE SINTETICO.**1. Dati Catastali**

Bene: via Angelo Emo 10 - Milano (Milano) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]¹

Dati Catastali:

foglio 149, particella 445, subalterno 5,

foglio 149, particella 444, subalterno 1,

foglio 149, particella 446 (graffati).

2. Stato di possesso.

Occupato con titolo scaduto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

Si limitatamente allo spazio di vendita e al deposito.

4. Creditori iscritti.

Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., Credito Trevigiano - Banca di credito cooperativo - Società cooperativa, Credito Trevigiano

5. Comproprietari.

Nessuno

6. Misure penali.

Nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

8. Prezzo.

Prezzo da libero (ai fini della procedura)

€ 1.594.000 (ridotto forfetariamente a € 1.350.000).

Prezzo da occupato: € 0,00

¹ Esiste una discrepanza circa la categoria catastale che compare sulle planimetrie dell'agenzia del territorio e sulla visura catastale (D/8) e quanto riportato nel Contratto di affitto (scaduto nel luglio ma di cui non si hanno notizie circa eventuali rinnovi...) e cioè D/1 nonché della rendita catastale.



Beni in **Milano**
via Angelo Emo 10

Lotto 1.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Identificativo corpo "A".

1.1 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in Milano, via Angelo Emo 10.

Note. Destinazioni d'uso da planimetria catastale: uffici e deposito con annessa area scoperta ad uso esclusivo (con diritto di passo) e centrale termica.

Quota e tipologia del diritto.

100/100 di piena proprietà, C.f. 009026800248

Eventuali comproprietari, nessuno

– Foglio 149, particella 445, subalterno 5.

Identificato al catasto fabbricati.

Intestazione: con sede in ,, nato ae residente a, C.f., **foglio 149, particella 445, subalterno 5**, via Emo, piani S1 T 1, comune Milano, categoria D/8, rendita € 9.609.

Derivante da variazione del 16.03.1990 numero 52166.1/1990 in atti dal 31.03.2014 precedentemente identificato ai mappali 444-445/3-446 (graffati) a loro volta derivanti da variazione del 17.05.1988 in atti dal 28.06.1981.

Confini: da Nord in senso orario, M. 444, via Emo, M. 446, M. 420

Note: graffato al mappale 444 subalterno 1 e mappale 446

– Foglio 149, particella 444, subalterno 1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in ,, nato ae residente a, C.f., **foglio 149, particella 444, subalterno 1**,

via Emo 10, piano T, comune Milano, categoria D/8, rendita € 9.609

Derivante da variazione del 16.03.1990 numero 52166.1/1990 in atti dal 31/03/2014 precedentemente identificato ai mappali 444-445/3-446 (graffati) a loro volta derivanti da variazione del 17.05.1988 in atti dal 28.06.1981.

Confini: da Nord in senso orario: M. 443, via Emo, M. 445, M. 420



Note: graffato al mappale 445 subalterno 5 e mappale 446

– **Foglio 149, particella 446.**

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: con sede in ,, nato ae residente a, C.f., **foglio 149, particella 446**, via Emo 10, comune Milano.

Confini: da Nord in senso orario: M. 445, via Emo, altra proprietà, M. 419, M. 420.

Note: Cortile esclusivo, graffato al mappale 445 subalterno 5 e mappale 444 sub. 1

1.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità**: non perfetta corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e la reale distribuzione interna, sia al piano terra che al primo piano. La centrale termica originaria è stata dismessa e sostituita con una cabina adiacente al fabbricato principale lato area scoperta di cui al mappale 446.

Regolarizzabili mediante comunicazione di inizio attività libera a sanatoria (ma occorre prima verificare la documentazione agli atti in comune); successiva variante catastale.

Descrizione delle opere da sanare: tavolati, volume tecnico esterno adiacente al fabbricato principale.

Pratica edilizia eventuale (dopo la verifica degli atti di fabbrica in Comune): € 1.500,00

Variazione catastale: € 500,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità catastale: esiste una **discrepanza** circa la categoria catastale che compare sulle planimetrie dell'agenzia del territorio e sulla visura catastale (D/8) e quanto riportato nel Contratto di affitto (scaduto nel luglio ma di cui non si hanno notizie circa eventuali rinnovi...) e cioè D/1 nonché della rendita catastale: "Locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'I.v.a.; estremi di registrazione: ufficio di Bassano del Grappa, anno 2009, serie 3T, numero 145; contratto di locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all' I.v.a. Tra la società Con sede in ,, nato ae residente a C.f., di seguito denominato "parte locatrice" e, di seguito denominato parte conduttrice. Si conviene e stipula quanto segue: la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Milano (Mi), via Angelo Emo 10 composto di 5 vani utili e di 2 accessori con estremi catastali identificati da catasto urbano di Milano 1519632, F. 149, M. 445, sub. 5, M. M. 444, sub. 1 e M. 446, piani T-1-S1, categoria D1, rendita catastale Euro 948.384,27 Il conduttore dichiara di aver



esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono Il contratto avrà durata 72 dal 15/07/2009 al 14/07/2015. Il canone viene pattuito nella misura di euro 24.000,00".

Note generali: circa il contratto di affitto registrato che peraltro forse è scaduto nel luglio 2015 (è stata fatta una richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventualità di registrazioni di proroghe.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Il quartiere Adriano fa parte della zona 2 nella parte Nord orientale di Milano; è delimitato dalla Strada provinciale 11 percorsa dalla linea metropolitana 2 ad Est e attraversato da un tratto della via Padova e dal Naviglio Martesana; è prossimo alla Tangenziale Est e servito da diversi mezzi pubblici di superficie oltre alla già citata linea metropolitana. Diversi parchi lo rendono un quartiere "verde". Negli ultimi 15 anni il quartiere è stato oggetto di diverse proposte progettuali da parte dell'amministrazione pubblica che tuttavia nella maggioranza dei casi non hanno ancora dato esiti conclusivi.

Caratteristiche zona, periferica degradata

Area urbanistica. Ambiti di rinnovamento urbano - tessuti di rinnovamento urbano a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: scuola primaria, parchi. Importanti centri limitrofi: ex Magneti Marelli.

Caratteristiche delle zone limitrofe: miste.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adriano, Parco Lambro, Parco Trotter, Parco Martiri della libertà iracheni, Naviglio Martesana.

Attrazioni storiche: Museo della Shoa, Parrocchia di San Gerolamo Emiliani, Complesso dell'opera Don Calabria /1952-1965 dove: via Don Giovanni Calabria, Milano, zona Parco Lambro - Cimiano autore: Carlo De Carli.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 56 300, M2 250, Autobus 44 250, Autobus 51 250, Autobus 53 250.

3. STATO DI POSSESSO.

Occupato da (amministrazione e deposito) con sede a ... con contratto di locazione estremi di registrazione: ufficio di Bassano del Grappa, anno 2009 serie 3T



numero 145 "Contratto di locazione di immobile strumentale".

Note: esiste una discrepanza circa la categoria catastale che compare sulle planimetrie dell'agenzia del territorio e sulla visura catastale (D/8) e quanto riportato nel Contratto di affitto (scaduto nel luglio ma di cui non si hanno notizie circa eventuali rinnovi...) e cioè D/1 nonché della rendita catastale:

"Locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'I.v.a.; estremi di registrazione: ufficio di Bassano del Grappa, anno 2009, serie 3T, numero 145; contratto di locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all' I.v.a. Tra la società con sede in ,, nato ae residente a, C.f., di seguito denominato "parte locatrice" e, di seguito denominato parte conduttrice.

Si conviene e stipula quanto segue: la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Milano (Mi), via Angelo Emo 10 composto di 5 vani utili e di 2 accessori con estremi catastali identificati da catasto urbano di Milano 1519632, F. 149, M. 445, sub. 5, M. 444, sub. 1 e M. 446, piani T-1-S1, categoria D1, rendita catastale Euro 948.384,27. Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono Il contratto avrà durata 72 dal 15/07/2009 al 14/07/2015. Il canone viene pattuito nella misura di euro 24.000,00".

Nel contratto di affitto come parte locatrice è indicato il signor C.f. e non la
... ..(amministrazione e deposito) con sede a Valdobbiadene; esiste una servitù di passo in favore della ditta Mariani attraverso il vicolo alla sinistra di chi entra.

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:

Pignoramento a favore di 003 - Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro
a rogito di in data 23.10.2015 ai numeri 45.234 trascritto a Milano 1 in data
27.11.2015 ai numeri 67.679/47.110.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria cancellata il 11.10.2006 contro derivante da
concessione a garanzia di mutuo in data 30.03.1999 al numero 46.338;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 13.04.1999 ai numeri 17.160/4.618

Ipoteca volontaria cancellata il 11.10.2006 contro derivante da



concessione a garanzia di mutuo a rogito di Andrea Marchio in data 16.12.2002 ai numeri 17.588; iscritta/trascritta a Milano 1 in data 03.01.2003 ai numeri 214/56.

Ipoteca volontaria annotata; a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca € 3.600.000; importo capitale € 1.800.000 a rogito di Andrea Marchio in data 19.04.2006 ai numeri 28.765/13.129; iscritta/trascritta a Milano 1 in data 06.05.2006 ai numeri 35.330/7.373.

Note: annotazione 14.951 del 26.09.2006 Erogazione a saldo.

Ipoteca giudiziale annotata; contro, a favore di Credito Trevigiano - Banca di credito cooperativo Società cooperativa derivante da decreto ingiuntivo 11.464 del 17.11.2014; importo ipoteca € 1.000.000; importo capitale € 1.000.000; iscritta/trascritta a Milano 1 in data 15.12.2014 ai numeri 63.239/9.664

4.2.2 *Pignoramenti.*

Pignoramento numero 45.234 del 23.12.2015; a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro
importo ipoteca € 1.000.000; importo capitale € 1.000.000; trascritto a Milano 1 in data 27.11.2015, Registro Particolare 47.110, Registro Generale 67.679, Repertorio 45.234 del 23/10/2015 in virtù dell'Atto di precetto del 28.09.2015 per la somma complessiva di Euro 1.652.307,08 oltre a interessi e spese legali e in virtù dei titoli esecutivi costituiti da contratto di mutuo fondiario del 19.04.2006 spedito in forma esecutiva il 17.07.2015 e successiva integrazione spedita in forma esecutiva il 19.07.2006

4.2.3 *Altre trascrizioni.*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

Nessuno.

4.3 **Misure penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Spese di gestione condominiale



Non esiste un "condominio".

Millesimi di proprietà: 1.000/1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Parzialmente... Al punto vendita si accede tramite una rampa dalla strada; agli uffici invece non si può accedere poiché non è presente un ascensore. Al magazzino è possibile accedere.

Particolari vincoli.

Servitù di passaggio attraverso il cortile posto sulla sinistra di chi entra a favore della ditta Mariani.

Attestazione Prestazione Energetica: redatta contestualmente a questa relazione.

Indice di prestazione energetica: 132,29 KWatt/h

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 13.04.1999 ad oggi.

... .. con sede in

Trascrizione a favore, di immobili siti in Milano (MI) soggetto acquirente dal 13.04.1999 che acquistava da Geat S.r.l. in forza di atto tra vivi tipo compravendita a rogito di Paolo Talice in data 30.03.1999 ai numeri 46.387/7.075, registrato a Montebelluna (PD) in data 13.04.1999 ai numeri, trascritto a Milano in data 13.04.1999 ai numeri 17.159/11.541.

Dal 16.05.1980 al 13.04.1999

Geat S.r.l., in forza di atto di compravendita a rogito di Antonio Mascheroni in data 16.05.1980 ai numeri 47.672, registrato a Monza in data 02.06.1980 ai numeri 6.658, trascritto a Milano in data 11.06.1980 ai numeri 24.182/19.713.

7. PRATICHE EDILIZIE

16.336/2013 Comunicazione di inizio attività edilizia libera, protocollo 795.532/2013

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – C.I.L.A.

Per lavori in via Emo 10, tetto - sostituzione manto copertura esistente in amianto con pannelli coibentati di lamiera grecata di spessore 10 cm.

Oggetto: variante

Modifiche interne, centrale termica e realizzazione punto vendita

A nome di Guarda società agricola S.r.l. C.f. e P. I.v.a. 04397260268 Valdobbiadene

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96,154)

Per lavori tipo modifiche interne, centrale termica e realizzazione punto vendita.

Oggetto: variante



Note: dell'esistenza di tale pratica ci ha riferito l'attuale occupante ricordando il momento dell'acquisto; è stata fatta una richiesta di accesso agli atti ma senza esito.

912/1981

Intestazione: Geat S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

73/1982

Intestazione: Geat S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

7.1 Conformità edilizia.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio (rispetto ai regolamenti) ma non è ancora stata visionata l'ultima pratica edilizia e quindi nulla si può dire circa la conformità al progetto.



7.2 Conformità urbanistica.**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico approvato e adottato	Piano Governo del territorio
In forza della delibera	del 14.07.2010 e del 21.11.2012
Zona omogenea:	Ambito di rinnovamento urbano Tessuto di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	Titolo II, Capo III, art. 17.2
Zona omogenea:	Ambito di rinnovamento urbano - Tessuto di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	Titolo II, Capo III, art. 17.2 Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli Spazi pubblici è incompleto. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di Spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli Spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di Spazi collettivi. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella Tav. R.02 – Indicazioni morfologiche: a. Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo Spazio pubblico entro l'Involuppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina; b. Arretramento di almeno 3 metri della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo Spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde. 3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO



Nella vendita dovranno
essere previste
pattuizioni particolari

NO

Rapporto di copertura

Minore o uguale del 60%

Dichiarazione di conformità
con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico. Si tratta di un immobile "terra cielo" indipendente (prospiciente la pubblica via a Ovest e confinante sugli altri lati con cortili / passaggi graffiati); la proprietà di oggetto della stima, comprende la maggior parte del piano terra e metà del primo piano; le altre porzioni sono di una sola altra proprietà. Al primo piano sono presenti uffici e sale riunioni oltre ai servizi; al piano terreno è presente un deposito e nella parte più visibile dalla strada è localizzato un punto vendita.

Quota e tipologia del diritto.

1.000/1.000 di **piena proprietà**

C.f. 009026800248

Eventuali comproprietari, nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **936,00** su più piani, S1 (Centrale termica), T e 1.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1997/1998 ha un'altezza interna di circa: 4,50/5,00 m (controsoffittato a)3,00 m; la centrale termica ha un'altezza interna di 2,50 m (da planimetria catastale)

L'intero fabbricato è composto da 2 (T, 1) + centrale termica al piano interrato (S1) piani complessivi di cui fuori terra 2 e di cui interrati 1 (parziale).

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: molto buone.



Caratteristiche descrittive.**Caratteristiche strutturali**

Copertura	Tipologia: a falde ripetute materiale non verificabile , condizioni buone .
Fondazioni	Tipologia: platea materiale c.a. , condizioni non verificabili Note: Il solaio contro terra in c.a. ha uno spessore di 1,20 m ed è stato realizzato per sopportare i carichi dei macchinari per le lavorazioni dei precedenti proprietari che realizzavano stampi in gomma ad alta precisione.
Solai	Tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate , condizioni buone .
Strutture verticali	Materiale: c.a. Condizioni: buone Note: a piano terra sono visibili i pilastri di notevole dimensione con le relative travi.
Travi	Materiale: c.a. Condizioni: buone .

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente, fisse e scorrevoli materiale alluminio, protezione inferriate, condizioni buone.
Manto di copertura	Materiale lamiera di alluminio preverniciato, condizioni buone.
Pareti esterne	Muratura di mattoni forati, coibentazione, inesistente rivestimento: intonaco condizioni: da normalizzare Note: sul lato verso il mappale 444 sono presenti piccole porzioni con distaccamenti dell'intonaco forse dovuti a umidità.
Pavimentazione esterna	Materiale ghiaia, condizioni sufficienti.
Pavimentazioni interne	Materiale: piastrelle di gres, condizioni buone. Materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	Materiale: stabilitura, condizioni buone.
Portone di ingresso	Tipologia: doppia anta a battente materiale ferro Note: Portone di accesso al cortile.
Portone di ingresso	Tipologia: doppia anta a battente, materiali alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni buone Note: Portone di accesso agli uffici dal cortile.
Portone di ingresso	Tipologia: anta singola a battente materiali alluminio e vetro, condizioni buone.



Scale	Note: accesso allo spazio vendita tipo vetrina. A chiocciola con rivestimento in battuto di cemento, condizioni ottime.
Impianti	
Antifurto	Tipologia: a contatti perimetrali senza combinatore telefonico, condizioni sufficienti, non a norma . Note: l'impianto antifurto è parziale.
Citofonico	Tipologia audio , condizioni sufficienti .
Condizionamento	Tipologia: autonomo rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni buone Note: l'impianto è ovunque anche al piano terreno (deposito)
Elettrico	Note: I contatori sono nello Spazio di vendita alla destra di chi entra.
Idrico	Tipologia sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale . Note: l'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitori elettrici posti nei bagni al primo piano.
Telefonico	Centralino con canaline a vista , condizioni sufficienti .
Termico	Tipologia autonomo con alimentazione a gas metano e diffusori tipo termoventilatori in condizioni buone . Note: l'impianto è stato rifatto tra il 1997 e il 1998; le caldaie sono alimentate a gas e poste a piano terra in aderenza al fabbricato (non più quindi poste nella originaria centrale termica a piano seminterrato).



Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La S.l.p., assimilabile alla commerciale, è stata calcolata come consistenza omogeneizzata sulla base dei rilievi effettuati in loco confrontati con la documentazione catastale; in linea generale, pareti divisorie interne, considerate al 100%;
muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Inoltre si è utilizzato il *Manuale istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatto dall'agenzia del territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Negozi	Sup lorda di pavimento	80,00
Magazzino esposizione	Sup lorda di pavimento	550,00
Uffici	Sup lorda di pavimento	306,00
Oltre alle pertinenze ed accessori,		936,00

Criteri estimativi.**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).**

Destinazione d'uso commerciale
Sottocategoria, capannone.

Valori relativi alla Agenzia del territorio.

Periodo: 2/2015
Zona: Milano - Quartiere Adriano
Tipologia: magazzini - negozi
Tipo di destinazione: commerciale
Stato conservativo: normale
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato, min €/mq 1.600
Valore di mercato max €/mq 2.300



Accessori.

A.1

Area annessa Identificata al mappale 446, posto al piano T sviluppa una superficie complessiva di 235 mq

Valore a corpo: € **37.600**

Note: Computata al netto e valutata al 10% del valore della parte a magazzino (valore più basse della parte immobiliare).

A.2

Centrale termica

originaria Posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: € **4.400**

Note: Oggi tale centrale termica risulta dismessa; è stata valutata 1/4 del valore più basso della parte immobiliare (considerando il valore dell'O.s.m.i. di Euro/mq 1.600 e computata come superficie netta.

Impianto elettrico.

Epoca di adeguamento, 1997/1998, a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: i contatori sono nella zona del negozio (fronte strada) alla destra di chi entra.

Riscaldamento.

Autonomo in buone condizioni di funzionamento, con potenza nominale 55 kwatt

Epoca di adeguamento, 1999 Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione.

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note. Pompa di calore, con potenza nominale 72 kwatt.

Impianto antincendio.

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di 1 lotto indipendente. Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma.

L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

8.2 Fonti di informazione.

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

Uffici del registro di Milano

Ufficio tecnico di Milano

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Immobiliare.it; Camera di commercio industria e artigianato della Provincia di Milano; Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.

Stimatrixcity.

8.3 Valutazione corpi.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessa area scoperta esclusiva e centrale termica originaria

Stima sintetica a vista dell'intero corpo.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di un "lotto" costituito da una unità immobiliare con le relative pertinenze.

Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità



stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma. L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà. Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili con destinazione commerciale in ottime condizioni a destinazione magazzini, vendita e uffici, in stato di conservazione normale (qui in verità lo stato di conservazione sarebbe "ottimo") sono compresi tra Euro/mq 1.600 e Euro/mq 2.300 (per le parti a negozio ed uffici) e tra Euro/mq 650 e Euro/mq 800 per le parti a magazzino con permanenza di persone.

Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente, inoltre, per l'immobile in oggetto, è possibile tenere conto di valori compresi tra Euro/mq 1.400 e Euro/mq 2.000 per la parte di vendita e gli uffici e Euro/mq 1.100 per il magazzino. Infine per verificare la ricettività del mercato, è stata fatta una ricerca sulle effettive compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi. Da tale ricerca emergono poche potenziali compravendite di immobili confrontabili con quello in oggetto avvenute nel periodo richiesto (pochi sono comunque gli immobili confrontabili). Si ipotizza, quindi, che il bene sia "raro" sebbene il mercato non sia particolarmente dinamico.

	S.l.p. mq	S. netta	Riferimento OSMI		Riferimento valori TEMA (C.C.I.A.M.)	
			valore	stima	valore	stima
Uffici	306,00		2.300,00	703.800,00	2.000,00	612.000,00
Negozi	80,00		2.000,00	160.000,00	1.800,00	144.000,00
Magazzino/esposizione	550,00		1.600,00	880.000,00	1.100,00	605.000,00
Area di pertinenza esclusiva con diritto di passaggio		235,00	160,00	37.600,00	160,00	37.600,00
Ex centrale termica		11,00	400,00	4.400,00	400,00	4.400,00
Totale				1.785.800,00		1.403.000,00
Riduzione forfetaria				267.870,00		210.450,00
Totale ridotto e valore medio				1.517.930,00		1.192.550,00
Conformità edilizia e catastale						3.000,00
						1.352.240,00



8.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (occupato con titolo scaduto e, pertanto, libero ai fini della procedura)

€ 1.594.000

Valore ridotto.

€ 1.350.000

Data generazione,

17.05.2016



L'Esperto alla stima

arch. Alessandra Ubertazzi

9. ALLEGATI (separati).

- 9.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 9.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- 9.3 Rilievo fotografico.
- 9.4 Documentazione catastale.
- 9.5 A.p.e.

