Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.
contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **1004/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/04/2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
MILANO – VIA FILIPPO ANGHILERI, 4 - PIANO: T/5

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Alessandra Croci

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 – STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Categoria: uffici e studi privati [A10]
Dati Catastali: foglio 163, particella 45, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 – STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Possesso: occupato con titolo [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 – STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A., procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, iscritto non intervenuto, BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI, iscritto non intervenuto.

5 Comproprietari

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 – STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5

Prezzo da libero: € 61.000,00

Prezzo da occupato: € 49.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **MILANO – GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO**
VIA FILIPPO ANGHILERI, 4

Lotto: 001 – STUDIO MEDICO PIU' CANTINA PIANO T/5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: STUDIO MEDICO PIU' SOLAIO

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE GALLARATESE/LAMPUGNANO/FIGINO - VIA F. ANGHILERI, 4

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: – Regime:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 163, particella 45, subalterno 704, indirizzo VIA FILIPPO ANGHILERI n. 4 piano: T-5; comune MILANO, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 58 MQ, rendita € 1.910,89.
NOTA BENE: al catasto il bene è ancora intestato alla **OMISSIS., nonostante in data** 28/12/2017 le quote della **OMISSIS. siano state cedute alla OMISSIS.**

Derivante da: COMPRAVENDITA del 17/11/1999, REP 78981/14775, Trascrizione n. 59992 / 40046 del 25/11/1999- NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI DI MONZA con il quale [redacted] vendeva alla **OMISSIS.**

Millesimi di proprietà di parti comuni: 20,796

Confini:
STUDIO: NORD parti comuni, SUD altra unità, EST parti comuni, OVEST cortile.
SOLAIO: NORD altra unità, SUD altra unità, EST parti comuni, OVEST cortile.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere suburbano di Milano, quartiere FIGINO/GALLARATESE, situato nella zona NORD/OVEST di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/4 piani ad uso residenziale e commerciale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: suburbana normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI, PARCO DI TRENNO
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA
Attrazioni storiche: NESSUNA
Principali collegamenti pubblici: BUS 80, FERMATA VIA TURBIGO/VIA NOVARA M. 500.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è occupato dal Dott. RISSO MARCO con contratto di locazione commerciale.

Note:
Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di Locazione come dante causa per la **OMISSIS** (oggi **OMISSIS**) con sede in MILANO**.**

Contratto di locazione N. 13605 serie 3t registrato il 02/12/2017 presso l'Ufficio UT MILANO 2 con cadenza trimestrale.

Registrato a UT MILANO 2 il 02/12/2017 al n. 13605 serie 3t

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 12/11/2023, rata trimestrale pari a €. 2.000,00 per un totale di €. 6.000,00/anno

Data di rilascio: 12/11/2023
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.
Nel caso in questione se consideriamo un affitto **€/mq/anno pari a €. 50** (derivante dall'applicazione della media valore del canone di affitto secondo la **Borsa immobiliare di Milano** per immobili simili da €. 40/mq/anno a a €. 60/mq/anno) si ha €. 50 x mq 58 = €. 2.900,00 euro/anno di canone di affitto, inferiore a quanto stipulato in contratto (pari a €. 6.000,00).
Se si prende il valore indicato **dall'Agenzia delle Entrate OMI** pari a **€. da 6 a 8,2/mq/mese** considerando come valore il valore medio di €. 7,1/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 7,1 x 58 mq = 411,80 €/mese pari a €. 1.235,40 per tre mesi inferiore al canone stipulato in contratto (€. 2.000,00 a trimestre).

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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; A favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA-BANCO S.GEMINIANO E S. PROSPERO, SOC. COOP. DI CREDITO A R.L.** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: £ 400.000,00; Importo capitale: £ 200.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/11/1999 ai nn. 59993/17033
NOTA BENE : L'ipoteca grava sul sub 8 – A/3 ad oggi sub 704 – A/10 a seguito di cambio di destinazione d'uso da appartamento e ufficio in data 22.2.2012

- Ipoteca volontaria; A favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 204.000,00; Importo capitale: € 102.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 19/03/2008 ai nn. 17111/3503
NOTA BENE : L'ipoteca grava sul sub 8 – A/3 ad oggi sub 704 – A/10 a seguito di cambio di destinazione d'uso da appartamento e ufficio in data 22.2.2012

- Ipoteca legale; A favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 184.145,98; Importo capitale: € 92.072,99;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 02/07/2009 ai nn. 34585 / 7275
NOTA BENE : L'ipoteca grava sul sub 704 – A/10 ex sub 8 – A/3 a seguito di cambio di destinazione d'uso da appartamento e ufficio in data 22.2.2012

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **NTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **OMISSIS;**
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/06/2018 ai nn. 45235/ 31693;
NOTA BENE : Il pignoramento grava sul sub 8 – A/3 ad oggi sub 704 – A/10 a seguito di cambio di destinazione d'uso da appartamento e ufficio in data 22.2.2012 e su **OMISSIS** (ex **OMISSIS** a seguito di cessione di quote in data 28.12.2017)

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.350,00

Spese straordinarie deliberate: €. 0,00

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: circa €. 30.551,26, di cui €. 465,00 a carico della **OMISSIS** ;

Millesimi di proprietà: 20,796

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''unità NON è accessibile ai disabili poichè è al piano rialzato con alcuni scalini privi di servoscale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: valida fino al 20.01.2028
Indice di prestazione energetica: F - kWh/mq. anno 254
Note Indice di prestazione energetica:
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON **risulta altro procedimento immobiliare** pendente su **OMISSIS**;

6. ATTUALI E PECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nat[redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI LAINATI di Milano in data 31/10/1966; trascritto a MILANO 1, in data 28/11/1966, aL n. 47563 R.P.

Titolare/Proprietario : **OMISSIS dal 17/11/1999 al 28/12/2017**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI DI MONZA in data 17/11/1999, al n rep. 78981/14775; trascritto a MILANO 1, in data 25/11/1999, ai nn. 59992 / 40046.

Titolare/Proprietario : **OMISSIS dal 28/12/2017 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione di quote di società - NOTAIO CIRO DE VITO DI MILANO, in data 28/12/2017 REP 10342/4781, trascritto a MILANO 1, in data 30/07/2010, ai nn47481/30009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1629/1963
Intestazione: **SOCIETA' FIGINO NUOVA**
Tipo pratica: **LICENZA DI COSTRUZIONE DUE FABBRICATI DI 5 PIANI FUORI TERRA**
Data: 27/06/1963

Numero pratica: 15186/1995
Intestazione: **SOCIETA' FIGINO NUOVA**
Tipo pratica: **LICENZA D'USO**
Data: 13/08/1996 – **PROT. N. 55**

Numero pratica: 55/1996
Intestazione: **SOCIETA' FIGINO NUOVA**
Tipo pratica: **ABITABILITA'**
Data: 13/08/1996

Numero pratica: 1294/12
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE A UFFICIO**
Data: 22/02/2012

Numero pratica: 699852/12
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: **CILA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DIVERSA DISTRIBZIONE INTERNA**
Data: 31/10/2012 – **PROG. 16707/12**

7.1 ***Conformità edilizia:***

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: L'unità immobiliare E' conforme all'ultima PRATICA EDILIZIA protocollata.

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC – TRF – ARU 2.1.a.ii
Norme tecniche di attuazione:	ARU: TESSUTI DI RINNOVAMENTO URBANO - ART. 17.2. Per gli ARU, valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.02 **2.** Indicazioni morfologiche: a. allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto; b. arretramento di almeno 3 m 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; c. realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire una maggior permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti ed il collegamento con gli spazi pubblici. I passaggi in questione concorrono al rispetto del rapporto di copertura. Nel caso di realizzazione degli interventi su più lotti, tali passaggi devono essere orientati in modo da rendere effettiva la attraversabilità del tessuto. L'orientamento da privilegiare nella realizzazione di tali passaggi è indicato nella tav. R.02 – Indicazioni morfologiche - del Piano

	delle Regole. Nei titoli abilitativi deve essere prevista la modalità di apertura all'uso pubblico. Resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, qualora l'intervento si discosti dalle previsioni dei precedenti commi, secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme. Nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 11, comma 1, lettera d), l'intervento è subordinato a pianificazione attuativa. NON VINCOLATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	**NO**
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A: STUDIO MEDICO PIANO TERRA PIU' SOLAIO PIANO 5**

L' unità oggetto di pignoramento (studio medico piano terra più solaio paino 5) è situato in complesso di palazzine di n. 5 piani fuori terra, situata nella zona NORD/OVEST di Milano, in Via F. Anghileri, 4, quartiere FIGINO/GALLARATESE.
Il complesso è stata edificata nel 1963 con licenza d'uso del 1995 e abitabilità del 1996.
La facciata è in mattoncini, i serramenti sono in legno, con tapparelle in plastica. L'ingresso al complesso avviene da Via Anghileri, 4 da un cancello in ferro pedonale e da si accede **alla scala dove è posta l'unità immobiliare**, attraverso un portone in alluminio e vetro che conduce alla scala interna.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra con solaio al piano 5.
Il bene pignorato è costituito da:
STUDIO PIU' SOLAIO – PIANO TERRA PIU' SOALIO (fg. 163, part. 45, sub 704)
L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre locali più servizi al piano terra (ingresso/corridoio, studio

1, studio 2, sala d'attesa, bagno 1, bagno 2) più un solaio al piano 5.
INGRESSO/CORRIDOIO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore lilla, soffitto controssoffittato in cartongesso, porta di ingresso blindata;
STUDIO 1: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore lilla, soffitto tinteggiato a civile colore bianco, porta in legno;
STUDIO 2: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore grigio, soffitto tinteggiato a civile colore bianco, porta in legno;
SALA D'ATTESA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore grigio, soffitto tinteggiato a civile colore bianco;

BAGNO 1 : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.
Il bagno è a 2 elementi (water, lavabo), dotato di antibagno;
BAGNO 2, disbili : pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.
Il bagno è a 2 elementi (water, lavabo);
Al piano quinto si ha un solaio di proprietà che non è stato possibile visionare poiché la proprietà era sprovvista di chiavi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: – Regime:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00 (studio mq 50 + solaio mq 8)**.

E' posto al piano: T/5
L'edificio è stato costruito nel 1963
Ha un'altezza utile interna di circa min. m 2,70 – max m. 3,10
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra più un piano solaio.

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Portone	tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pareti esterne	rivestimento: **mattoncini** condizioni: **buone**
Porta di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindata** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **certificato conformità** data 1.3.2013

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1.3.2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CONDOMINIALE
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	kW 450.00
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	NON REPERITA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI A SPLIT

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI LA PALAZZINA
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
STUDIO	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
SOLAIO	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
TOTALE		**58,00**		**52,00**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2018

Zona: E 6 MILANO – SUBURBANA GALLARATESE/LAMPUGNANO/PARCO DI TRENNO/BONOLA

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: STUDIO MEDICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **MARZO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.
Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia Entrate omi – ufficio/studio privato qualità BUONA primo semestre 2018 - €. 1.150,00 – 1.600,00 - Zona E 6 MILANO – SUBURBANA GALLARATESE/LAMPUGNANO/PARCO DI TRENNO/BONOLA.

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - uffici, secondo semestre 2018 - €.1.000,00 -1.500,00 - Zona Gallaratese;

Altre fonti di informazione:
Agenzie immobiliari di zona - uffici simili €. 1.000,00 – 1.500,00
Borsino immobiliare nazionale- uffici €. 1.250,00 – 1.750,00 - zona gallaratese/Figino.

8.3 Valutazione corpi:

A: STUDIO MEDICO PIU' SOLAIO – PIANO TERRA/5. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
STUDIO + solaio	52,00	€ 1.300,00	€ 67.6000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.600,00
Valore corpo	€ 67.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A: STUDIO PIANO T + SOLAIO PIANO 5	Ufficio [A10]	52,00	€ 67.600,00	€ 67.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) — € 3.380,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: — € 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: — € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: — € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: — € 61.520,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": — **€ 61.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": — **€ 49.000,00**

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.17043/2018 del 07/05/2018
Allegato 2: nota di trascrizione nn. 45235/31693 del 06/06/2018
Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 27/11/2018 e 05/03/2019
Allegato 4: Relazione notarile – 07.06.2018
Allegato 5: atto di provenienza + APE
Allegato 6: estratto di mappa PART 45
Allegato 7: visura storica per immobile sub 704
Allegato 8 : scheda catastale appartamento sub 704
Allegato 9: verifica contratti d'affitto
Allegato 10: contratto affitto
Allegato 11: Pratiche edilizie
Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli studio sub 704
Allegato 13: Visure camerali
Allegato 14: cessione di quote
Allegato 15: certificato residenza

Allegato 16: Fotografie
Allegato 17: planimetria Via Filippo Anghileri, 4
Allegato 18: lettera informativa creditori
Allegato 19: verbale sopralluogo
Allegato 20: Scheda Dati Immobili studio sub 703
Allegato 21: certificati conformità impianti
Allegato 22: spese condominiali
Allegato 23: mail creditori

Data generazione:
07-03-2019

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari