Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **338/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2015 ore 12:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Ufficio con magazzino (ex cantina)

Esperto alla stima:	**Arch. Paolo Delfino**
Codice fiscale:	DLFPLA65R11F205Y
Studio in:	Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano
Telefono:	0245409282
Fax:	0287152061
Email:	delfino@architettodelfino.it
Pec:	delfino.7495@oamilano.it

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

Beni in Milano - Via Petrella n.8

Ufficio con magazzino (ex cantina)

Punto a) del verbale di giuramento:
comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **No, la SIVAG non è stata nominata** nella procedura in oggetto ed il sottoscritto ha potuto ad accedere all'immobile in modo autonomo alla presenza del debitore esecutato.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:
Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: si
b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: si
c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: corrispondono
d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: si
e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: l'immobile è di esclusiva proprietà dell'esecutato
f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: si
g. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: l'immobile è pervenuto per acquisto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Ufficio con magazzino sito in Milano (20124) - Via Petrella n.8

Quota e tipologia del diritto:

- **Piena proprietà** quota **1/1** di [redacted]
  Cod. Fiscale: [redacted]
  Sede: [redacted]
  Ulteriori Informazioni sul debitore: [redacted]
  Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 272, particella 209, subalterno 705

VIA ERRICO PETRELLA n.8, piano 1, sezione censuaria **MILANO**, categoria **A/10**, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 2.086,49
Derivante da: variazione nel classamento del 11/10/2005 n.114023.1/2005 in atti dal

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

11/10/2005 (protocollo n.MI0674020). Precedentemente per variazione per cambio di destinazione d'uso e divisione del 11/10/2004 n. 85143.1/2004 in atti dal 11/10/2004 (protocollo n. MI0644958) e variazione per frazionamento del 20/02/1985 n. 960.900/1985 in atti dal 21/11/1994
Confini: appartamento di proprietà di Terzi, vano scala, appartamento sub. 704, altra proprietà di Terzi, Via Petrella

Foglio 272, particella 209, subalterno 17

VIA ERRICO PETRELLA n.8, piano S1, sezione censuaria **MILANO**, categoria **C/2**, classe 5, consistenza 10 mq, rendita € 18,59
Derivante da: attribuzione del classamento del 20/02/1985 n. 960.1/1985 in atti dal 10/01/2005 (protocollo n. MI0007786). Precedentemente per frazionamento del 20/02/1985 n. 960.900/1985 in atti dal 21/11/1994
Confini: cortile comune, altra cantina, corridoio comune, proprietà al mappale 205
Note: se pur catastalmente è destinato a magazzino di fatto si tratta di una cantina originariamente pertinenza di una abitazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni:
Millesimi di proprietà sugli spazi comuni condominiali pari a 68,00 millesimi, per impianto di riscaldamento 28,00 millesimi, per impianto ascensore 0,02 millesimi, per acqua condominiale 2 persone.

Conformità catastale:
Si segnala una modifica interna relativa alla realizzazione di un tramezzo con il fine di creare un nuovo corridoio meglio evidenziato nell'allegato grafico sotto Allegato E
Ai fini della regolarizzazione si rimanda a punto 7 della presente perizia

Si dichiara la PARZIALE conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: Milano centro storico, zona Stazione Centrale - Loreto.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: parco Idro Montanelli.
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Milano Centrale (800 mt), Stazione metropolitana di Caiazzo e Loreto (500 mt), Circonvallazione di Milano - Viale Abruzzi (700 mt)
Servizi offerti dalla zona: Corso Buenos Aires (attività commerciali al dettaglio (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con sede in [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 04/11/2013 e registrato telematicamente a Milano 3 il 27/11/2013 ai nn.2683 seria 3T con valenza dal 01/11/2013 e scadenza 31/10/2019.

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 9.600,00.

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 2.400,00 a titolo di deposito cauzionale infruttifera e non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale della parte conduttrice.

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

Gli oneri accessori condominiali vengono previsti in circa Euro 2.400,00 annui, salvo conguaglio da determinarsi in base al consuntivo e verranno corrisposti dal conduttore unitamente al canone in 12 rate eguali anticipate ciascuna di Euro 1.000,00 scadenti anticipatamente il giorno 1 di ogni mese di ogni anno.

Il Tribunale di Milano, Sezione III Civile, RGE 21181/2014, G.E. Dott.ssa Cornaggia, assegna in pagamento, salvo esazione, al creditore procedente [redacted] la somma dichiarata dal terzo [redacted] di € [redacted] mensili, a partire dalla notifica dell'atto di pignoramento, e ciò sino alla concorrenza e a totale soddisfo delle spese liquidate in € [redacted] per compensi professionali, oltre spese generali 15%, oltre CPA e IVA, se dovuta, oltre € [redacted] per spese non imponibili, oltre tassa di registro dell'ordinanza di assegnazione ed a totale soddisfo del credito determinato in € [redacted] come da precetto del 27 settembre 2013, oltre interessi legali sul capitale di € [redacted] dal 28 settembre 2014 al saldo.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Milano in data 10/10/2002 ai nn. 16744/2000 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 28/10/2002 ai nn. 67161/40557.
  Immobili individuati:
  - Abitazione: foglio 272 - mappale 209 - sub. 17 (ex sub.5 che ha generato il sub.705 (A/10) e il sub. 17 (C/2))
  - Abitazione: foglio272 - mappale 209 - sub. 18

  fino alla somma di [redacted] Euro

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 attiva** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  - Importo ipoteca: € [redacted]
  - Importo capitale: € [redacted]

  A rogito Dott.ssa Alba Maria Ferrara in data 16/05/2006 ai nn. 92530/13722 iscritto a Milano 1 in data 18/05/2006 ai nn. 38611/8058

- **Ipoteca legale attiva** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602
  - Importo ipoteca: € [redacted]
  - Importo capitale: € [redacted]

  Con atto dell'Ufficio di [redacted] in data 01/07/2009 ai nn. 9507/68 iscritto a Milano 1 in data 09/07/2009 ai nn. 36600/7760
  Note: colpisce esclusivamente il subalterno 705

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 23/01/2014 ai nn. 403 trascritto a Milano 1 in data 19/02/2014 ai nn. 7891/6019

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Contratto preliminare di vendita** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da scrittura privata a rogito Dott. Alba Maria Ferrara in data 20/01/2004 ai nn. 88836 trascritto a Milano 1 in data 20/02/2004 ai nn. 11498/6730
  Annotazione per risoluzione trascritta a Milano il 28/07/2006 ai nn.12567/62579

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 4.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 14.972,76, per spese relative ad ordinaria manutenzione oltre a Euro 545,56 per sostituzione canna fumaria. Si allega estratto conto pervenuto al sottoscritto dall'amministratore di [redacted]

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà sugli spazi comuni condominiali pari a 68,00 millesimi, per impianto di riscaldamento 28,00 millesimi, per impianto ascensore 0,02 millesimi, per acqua condominiale 2 persone.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di immobile posto al piano primo di immobile condominiale provvisto di servizio ascensore. L'immobile non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche. Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono necessari interventi edilizi.

Attestazione Prestazione Energetica: redatta dal Certificatore Sabatino Monti (n. di accreditamento 3087) - Codice Identificativo Catasto Energetico 15146-008162/14 con validità fino al 04/03/2024

Indice di prestazione energetica: **E** con **EPH 50,27 kWh/m3a**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Si segnala che è in discussione la possibilità di rifacimento del tetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 16/05/2006 ad oggi (attuale proprietario):

- [redacted] con [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Alba Maria Ferrari in data 16/05/2006 ai nn. 92529/13721 registrato Milano 2 in data 17/05/2006 ai nn. 6947 serie 1T trascritto a Milano 1 in data 18/05/2006 ai nn. 38610/21858

Proprietario ante ventennio fino al 16/05/2006:

- [redacted]
- [redacted]

1. In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Gallizia in data 31/03/1969 ai nn. 48892 trascritto a Milano in data 06/05/1969 ai nn. 27345/20313 con il quale viene acquistato l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 272 – mappale 209 – subalterno 4 di n.6 vani oltre servizi nonché vano di cantina e di solaio.
2. In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Gallizia in data 26/10/1973 ai nn. 67006 trascritto a Milano 1 in data 22/11/1973 ai nn. 33093/27668 con il quale

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

viene acquistato l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 272 – mappale 209 – subalterno 5 di n.1 vano privo di servizi che risulta dalla variazione del 20/10/1973 alla scheda n. 40863, locale che andrà unito all'unità immobiliare contraddistinta al Foglio 272 – mappale 209 – subalterno 4, precedentemente acquistata.

3. In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Gallizia in data 06/05/1985 ai nn. 15346 trascritto a Milano 1 in data 03/06/1985 ai nn. 18791/14013 con il quale viene acquistato l'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 272 – mappale 209 – subalterno 5 variato con denuncia di variazione del 20/02/1985 n.960 "porzione B" nuovo subalterno 16

Successivamente tali immobili sono stati oggetto di fusione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA n.1130

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione immobile
Rilascio in data: 10/09/1925 al n. di prot. 95814/25
Abitabilità/agibilità in data: 26/08/1926al n. di prot. 143/7355/1926

LICENZA EDILIZIA n.251

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: piano cantinato laboratori, piano rialzato negozio ed uffici, piano primo uffici ed esposizioni, piano secondo residenza
Rilascio in data: 28/03/1959 al n. di prot. 232461/47476/58
Abitabilità/agibilità in data: 07/07/1969al n. di prot. 107534/13423/1969

DIA a sportello pratica n. 3787/2004

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: divisione di unità immobiliare, formazione di servizio igienico
Presentazione in data: sportello genarle in data 22/04/2004 ed ad ufficio amministrativo in data 11/05/2004 al n. di prot. 433684/2004
Il sottoscritto ho richiesto visura della sopracitata pratica edilizia in data 09/04/2014 ai fini della verifica della regolarità di quanto riscontrato in loco
La pratica è stata visionata in data 25/06/2015 come da comunicazione del Comune di Milano di invito alla visione del fascicolo in data 24/06/2015. Successivamente il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità di quanto dichiarato ed, successivamente, a colloquiato con tecnico comunale.
Con tale pratica viene richiesto il frazionamento dell'originaria unità abitava in 2 porzioni immobiliari:

a. a destinazione residenziale;
b. a destinazione ufficio ed oggetto del presente pignoramento.

Nella pratica di frazionamento edilizio sopra citata venivano dichiarate due stanze con destinazione ufficio dell'attuale immobile oggetto di pignoramento.
Per tale pratica, datata 2004, non è stata presentata comunicazione di fine lavori e collaudo finale.
Nella documentazione reperita, ed allegata alla presente, il modulo di richiesta non evidenzia le dicitura "cambio di destinazione d'uso". Tale dicitura è solo presente negli allegati grafici allegati alla stessa. Da colloquio tenuto con Tecnico Comunale, è emerso che gli allegati grafici hanno una valenza superiore rispetto alla modulistica, pertanto, come comunicatomi, se all'epoca del deposito il responsabile della procedura, attualmente non più in forza presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, non ha espresso

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

osservazioni in merito all'incongruenza tra modulo ed elaborati grafici, dichiarando la richiesta ammissibile, non può esservi oggi diniego.
Pertanto, come indicatomi ai fini della regolarizzazione ed archiviazione della pratica, sarà necessario procedere al deposito di comunicazione di fine lavori e collaudo finale, indicando nella comunicazione la data presunta di ultimazione (si può far fede alla data di accatastamento del bene). Sarà necessario, ai fini della dimostrazione di conclusione delle opere prima del termini di legge, presentare fatture, certificati, accatastamento immobile, documenti utili da concordare con il Comune di Milano. Essendo, comunque, trascorsi i termini di legge per il deposito della predetta comunicazione, il Comune richiede una piccola sanzione pecuniaria.
Si segnala che successivamente sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate nel sopralluogo tra lo stato di fatto progetto e quanto realizzato (trattasi di modifiche interne).

Si segnala che quanto sopra espresso è frutto di un breve colloquio con Tecnico Comunale. Sarà onere del futuro acquirente o interessato all'acquisto, verificare, tramite proprio Tecnico di fiducia, quanto sopra segnalato.
Si segnala altresì che l'attuale PGT di Milano prevede che per "*il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario/commerciale/servizi privati non comporta adeguamento della dotazione di servizi (monetizzazione)*"

7.1 *Conformità edilizia:*

Si segnala la realizzazione di un muro divisorio, di fatto una parete ampiamente vetrata, con il fine di creare un nuovo locale autonomo e disimpegnare i due uffici precedentemente passanti. Tale modifica ha comportato l'apertura di una nuova porta e la chiusura della precedente (precedente disimpegno del bagno). Per una migliore identificazione delle opere realizzate si rimanda a disegno grafico allegato alla presente sotto "Allegato E".
Il nuovo disimpegno è illuminato dall'ampia porzione vetrata realizzata nel tavolato (porta e finestra).
Oltre a quanto sopra espresso si rimanda a paragrafo precedente per quanto concerne la pratica edilizia **DIA a sportello** pratica **n. 3787/2004**

Modalità di regolarizzazione: ai fini della regolarizzazione di tale spazio sarà necessario presentare comunicazione di fine lavori e collaudo finale (con relativa documentazione richiesta), successivamente presentare pratica edilizia a sanatoria e nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

- ✓ Previa verifica della procedura di regolarizzazione sopra descritta, tramite tecnico abilitato, stesura e reperimento documentazione, rilievi, ecc..::
    1. Comunicazione di fine lavori e collaudo finale (con relativa documentazione richiesta): € 2.000,00
    2. Pratica edilizia in Sanatoria: € 2.000,00
- ✓ Sanzioni:
    1. Comunicazione tardiva di fine lavori: € 1.000,00
    2. Per opere eseguite senza autorizzazione: € 1.000,00
- ✓ Aggiornamento catastale: € 600,00
- ✓ Tributi catastali: € 50,00

Totale oneri di regolarizzazione: € 6.650,00
Tali costi sono da ritenersi indicativi e saranno detratti dal valore d'asta dell'immobile. E' onere del futuro acquirente e/o interessato all'acquisto la verifica della veridicità di quanto sopra espresso.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico vigente: PGT adottato nel 2010

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

Zona omogenea: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (tessuti urbani compatti a cortina)
Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Ufficio con magazzino (ex cantina)**

In contesto condominiale sito in Milano, Via Petrella n.8 (zona Stazione Centrale/Loreto), appartamento ad uso ufficio posto al piano primo e composto da quattro locali oltre bagno cieco disimpegnato.
L'accesso avviene da vano scala comune e successivo ballatoio. L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani.
Ben illuminato da ampie finestre, ha finiture tipiche degli immobili risalenti agli anni 50/60.

Accessori:
Magazzino/cantina: trattasi di cantina, attualmente classificata in categoria catastale C/2 (magazzino) e originariamente pertinenziale alle sovrastanti abitazioni.
Posta al piano seminterrato ha accesso da vano scala e successivo corridoio comune.
E' protetta da porta in legno con chiave e dispone di illuminazione naturale tramite piccola apertura.
Attualmente è ricolma di oggetti di varia natura.

1. Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà** quota **1/1** di [redacted]
  Cod. Fiscale: [redacted]
  Sede: [redacted]
  Ulteriori Informazioni sul debitore: [redacted]
  Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

Condizioni Generali dell'immobile:
L'immobile si presenta in discrete condizione con finiture risalenti all'epoca di edificazione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti)	tipologia: anta a battente materiale: in legno vetro singolo oltre vetro decorativo con struttura apribile. protezione: persiane in legno a scomparsa oltre avvolgibile per la finestra del bowindow condizioni: modeste
Infissi interni (porte)	tipologia: a battente materiale: legno con inserto in vetro condizioni: modeste
Pavim. Interna	materiale: in marmette originarie dell'epoca di edificazione oltre pavimento in legno con disegno a spina di pesce anch'esso originario dell'epoca di edificazione condizioni: modeste

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

Plafoni	materiale: stabilitura e verniciatura. Si segnalano decorazioni quali cornici condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Termico	tipologia: centralizzato. E' presente impianto di condizionamento con split a muro

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegate in scala 1:200, verificate durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondenti allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" delle unità, misurata graficamente nelle planimetrie catastali allegate, e pertanto da considerarsi indicativa, è di circa 94,25 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone cantina 1/4). La Superficie reale (non commerciale) complessiva è pari a mq 105.10.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	90,60	1,00	90,60
Balcone	sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,63
Cantina/magazzino	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		105,10 mq		**94,23 mq**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- ✓ che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **BUONA appetibilità** per il contesto in cui è inserita, in **DISCRETO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad ufficio studi privati. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- ✓ che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, **considerata CON vincolo di affittanza in corso e quindi NON disponibile immediatamente**, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- ✓ che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.

- ✓ che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- ✓ che il valore di mercato 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re di Milano e provi cia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territor - 1° semestre 2014
  - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio con magazzino (ex cantina)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ufficio con cantina	94,23	€ 2.800,00	€ 263.844,00

Valore corpo	€ 263.844,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	**€ 263.844,00**
Valore complessivo diritto e quota	€ 263.844,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento			**€ 263.844,00**	**€ 263.844,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- ➢ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ 39.576,60**
- ➢ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- ➢ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 8.000,00**
- ➢ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 6.650,00**

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **209.617,40**
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" con riduzione sul valore dell'immobile libero pari al 20%: € **167.693,92**

Per arrotondamento: € **168.000,00**

Allegati
Allegati ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B"_ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C"_ Atto di provenienza
ALLEGATO "D"_ Documentazione catastale
ALLEGATO "E"_ Verifica edilizia
ALLEGATO "F"_ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G"_ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "H"_ Verifica spese condominiali
ALLEGATO "I"_ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 29/06/2015

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41e52fadf85763f458f5cb74b5437994