

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **2345/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2018 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Bellia  
**Codice fiscale:** BLLGPP54C25F205V  
**Partita IVA:** 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti  
**Studio in:** Via Rucellai 6 - 20126 Milano  
**Telefono:** 0226000089  
**Fax:** 0225785890  
**Email:** belliagiuseppe@yahoo.it  
**Pec:** giuseppe.bellia2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Sant'Adele 69 - Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozio, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 562, subalterno 701

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Sant'Adele 69 - Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Sant'Adele 69 - Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Sant'Adele 69 - Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Commercio ed Industria S.P.A.; Condominio Smeraldo - Corsico

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Sant'Adele 69- Corsico (Milano) - 20094

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Sant'Adele 69- Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Sant'Adele 69- Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** via Sant'Adele 69 - Corsico (Milano) - 20094

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 96.000,00

**Prezzo da occupato:** € 96.000,00



Bene in Corsico (Milano)

Via Sant' Adele n. 69

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

- **Negoziò, botteghe [C1] sita in Corsico (MI), via Sant' Adele n. 69**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Piena proprietà

**Ulteriori informazioni sul debitore: -**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1)

PROPRIETÀ PER 1/1;

foglio 18, particella 562, **subalterno 701**, indirizzo via SANT'ADELE n. 69, piano T-S1, comune CORSICO, categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, superficie catastale 89 mq. rendita € 1.236,40

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di proprietà sono: 32,92 per spese generali, 311,00 per spese di riscaldamento.

Confini:

DEL NEGOZIO: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: proprietà di terzi, area comune, via F.LLI Kennedy, via Sant' Adele e proprietà di terzi

DELLA CANTINA: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: proprietà di terzi per due lati, parti comuni per i restanti lati.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito delle ultime due pratiche edilizie (Concessione in Sanatoria N. 107/2007 rilasciata in data 11-05-2007 e Denuncia Inizio Attività N. 164/2007 del 12-07-2007) non e' stata presentata, al NCEU di Corsico, alcuna denuncia di variazione catastale con DOCFA.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale con Docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

Oneri Totali: € 1000,00

Si pone a conoscenza che il suddetto immobile deriva dalle due unità identificate al mappale 562 sub. 4 e 5 a seguito di variazione per fusione del 17-01-2001 in atti dal 17-01-2001 con il



numero di protocollo 46567.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è posta in posizione semiperiferica sud del nucleo urbano di Corsico, comune ubicato in posizione sud-ovest del capoluogo lombardo, raggiungibile da Milano percorrendo via Lodovico il Moro che corre in aderenza all'Alzaia Naviglio Grande e poi proseguendo in territorio di Corsico per via Vigevanese e via Milano si giunge in via Sant'Adele di cui è una trasversale. Il Comune di Corsico che ha una popolazione di circa 35.000 abitanti è confinante con il Comune di Milano da cui dista in linea d'aria circa 8 km dal centro; confina inoltre con il Comune di Buccinasco (da cui dista 1,0 km), con il Comune di Assago (da cui dista 3 km), con il Comune di Cesano Boscone (da cui dista circa 1,5 km), con il Comune di Trezzano sul Naviglio (da cui dista 3 km). Il Comune di Corsico è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbana dell'ATM N. 321 che, partendo dalla fermata di Bisceglie della linea metropolitana milanese M1, ed attraversando i Comuni di Corsico, Cesano Boscone, Buccinasco, Assago fa capolinea nella stazione di Assago Forum della linea metropolitana M2. Inoltre il Comune di Corsico è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano dell'ATM N. 325 che lo collega direttamente con la fermata di Romolo delle MM2 e dalla linea Z553 della Società STAV che, partendo dal capolinea del Comune di Abbiategrasso, dopo avere attraversato numerosi comuni dell'hinterland milanese dell'area sud-ovest giunge a Corsico per terminare la sua corsa alla fermata delle MM2 di Romolo. È possibile raggiungere il Comune di Corsico in auto dalla tangenziale A50 (uscita di Trezzano Sul Naviglio - Cesano Boscone) e che più a nord si innesta con l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova). La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in zona semiperiferica del tessuto urbano del Comune a circa 300 metri da via Milano/via Vittorio Emanuele II e a circa 500 metri dalla sede del Municipio dove sono presenti tutti i servizi utili alla vita della comunità. La zona è ben servita dalla viabilità ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Si segnala che la via Sant'Adele presenta una carreggiata a limitata sezione trasversale ed è a senso unico di percorrenza in direzione di via Milano via Vittorio Emanuele. A circa 50 metri dall'unità immobiliare sono ubicate le fermate delle linee di trasporto pubblico dell'ATM N. 325 e 321. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali con fabbricati edificati in prevalenza a partire dagli anni '50 per la facile accessibilità a Milano. Dalla zona sono agevolmente raggiungibili filiali bancarie, i punti commerciali della catena Simplymarket e CRAI ed a circa 500 metri è accessibile un supermercato della Catena Commerciale Esselunga sito in Comune di Buccinasco via Degli Alpini, la farmacia privata di via Milano, la farmacia comunale di N. 3 di via Cavour, negozi di diversa tipologia merceologica, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, gli Istituti superiori di 2° grado G.B. Vico e Istituto Falcone Righi, luoghi di ristorazione. Nelle immediate adiacenze del quartiere è ubicato il Parco Verdi, un ampio polmone a verde per lo svago ed il tempo libero. Inoltre il territorio del Comune di Corsico è interessato dal Parco Agricolo Sud Milano. La zona si avvale di un numero limitato di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti ed è servita da ampie vie di buona percorribilità. L'unità oggetto della presente relazione peritale è un negozio ad angolo del fabbricato a cui appartiene e presenta due luci su via Sant'Adele e due su via F.lli Kennedy.

Si accede direttamente all'unità staggita dal civico 69 di via Sant'Adele, facente parte di un complesso condominiale denominato "Smeraldo" ad angolo tra la via Diaz, via F.lli Kennedy e via S. Adele ad uso residenziale in parte con negozi al piano terra con area comune condominiale interna. Il complesso è stato edificato negli anni 1962- 1964 ed è privo di servizio di portineria. L'unità presenta N. 2 luci da via Sant'Adele e N. 2 luci su via F.lli Kennedy con doppio accesso pedonale di cui il primo da via Sant'Adele ed il secondo da via F.lli Kennedy che permette di accedere al retro negozio. All'unità è annessa una cantina sottostante all'unità commerciale con scala interna di collegamento. L'unità si compone di una negozio a tre luci di cui due su via Sant'Adele ed una su via F.lli Kennedy, un retro negozio ad 1 luce su via F.lli Kennedy, un disimpegno, 1 bagno, 1 piccolo deposito/ripostiglio già utilizzato a spazio per ubicare una cella frigo ed un locale cantina al piano interrato sottostante collegato direttamente al piano soprastante mediante una scala in muratura.

Tale cantina presenta inoltre un accesso dal corridoio comune del piano cantine. L'unità conta una superficie lorda commerciale di 76 mq al piano terra e 27 mq di cantina sotto-



stante.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:** Milano, Buccinasco

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla in particolare da segnalare.

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** linee del bus di superficie N. 325 e N. 321 a circa 50 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: L' unità e' attualmente libero da persone.

### 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 attiva;** A favore di Banca Popolare di Bergamo S.P.A. contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 280.000,00; A rogito di dott. Maurizio Conte in data 27/06/2007 ai nn. 47410/8255; Iscritta a MILANO 2 in data 03/07/2007 ai nn. 103186/27853.

Tale ipoteca iscritta a carico di

grava oltre che sull'immobile staggito anche su un appartamento sito in Corsico via Niccolò Copernico N. 51 ed identificato catastalmente al fg. 10 mapp. 189 sub. 21 di proprietà del sig. Tale ipoteca e' stata oggetto di ANNOTAZIONE di RESTRIZIONE DEI BENI presentata presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 89900-15351 in data 19-07-2017.

- **Ipoteca Giudiziale;** A favore di Banca Popolare Commercio ed Industria S.P.A. contro; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 30.000,00; iscritta a MILANO 2 in data 03/03/2011 ai nn. 24474/5091.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO SMERALDO contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto



a MILANO 2 in data 23/11/2010 ai nn. 142429/84186.

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare Commercio ed Industria S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 2 in data 25/07/2013 ai nn. 71305/48945

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**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:** 1.550 € circa

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**€ 28.468,48**

**Nota bene:** dalla dichiarazione fornita in data 07-02-2018 dall'Amministratore del Condominio, [REDACTED] si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolte dell'anno in corso (esercizio 2017-2018) sono pari ad € 1.245,87; le spese di gestione ordinarie insolte dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2016- 2017) sono pari ad € 1.483,10; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 2.728,97.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 14.430,79.

Le spese straordinarie deliberate ed insolte relative agli anni precedenti relativa all' unità staggita sono pari a € 224,56.

- Non vi sono spese ulteriori straordinarie deliberate.

**Millesimi di proprietà:** 32,92 per spese generali e 311,00 per spese di riscaldamento.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.**

Si evidenzia però che le dimensioni interne dell'unico bagno di cui è dotata l'unità immobiliare non consentono l'accessibilità a persone diversamente abili ed il bagno non possiede nemmeno il requisito di adattabilità, intesa come accessibilità differita, cioè come possibilità nel tempo di rendere gli spazi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] pro quota di 1000/1000 – in forza di atto di compravendita a rogito: dott. Claudio Malberti in data 16/11/1979 al n. 23444 dal **16/11/1979 al 31/01/2001** - trascritto a: MILANO 3 in data 06/12/1979 ai nn. 61297/50001.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] pro quota di 1000/1000 – in forza di atto di compravendita a rogito: dott. Pasquale Matarrese in data 31/01/2001 al n. 90553 dal **31/01/2001 al 27/06/2007** - trascritto a: MILANO 2 in data 06/02/2001 ai nn. 60932/50732.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] pro quota di 1000/1000 dal **27/06/2007 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di compravendita, a **rogito:** dott. Maurizio Conte in data 27/06/2007 ai nn. 47409/8254 - trascritto a: MILANO 2 in data 03/07/2007 ai nn. 103185/54009.

Si pone a conoscenza che non risultano trascritti i seguenti atti:

- Atto di cessione quote e modifica di [redacted] autenticato da notaio Maurizio Attilio Conte in data 21-01-2008, repertoriato ai nn. 47764/8512 con cui la Società [redacted] "modificava la propria ragione sociale in [redacted]"
- Atto di modifica di società in accomandita semplice autenticato da notaio Maurizio Conte in data 21-07-2009 al n. 48653/9161 con cui la società [redacted] "modificava la propria ragione sociale in [redacted]"

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobile realizzato ANTECEDENTEMENTE AL 1967

Numero pratica: N° 1890 P.E. 128/1962

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati ad uso di civili abitazioni con negozi, uffici e laboratori.

Oggetto: Nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 08/09/1964 al n. di prot.-

Numero pratica: P.E. 61/1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Demolizione di tavolati interni e spostamento di servizio igienico

Oggetto: Autorizzazione Edilizia

Presentazione in data 25/02/1980 al n. di prot. -

Rilascio in data 12/05/1980 al n. di prot. 3069

Numero pratica: N. 289/2000

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Opere interne ai sensi dell' art. 26 Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per lavori: Costruzione scaletta interna per collegare negozio con archivio s.p.p.- costruzione gradini più bassi alle tre porte di accesso al negozio senza uscire dai limiti di proprietà e collocazione pareti mobili.

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 07/11/2000 al n. di prot. 21872





Per tale pratica edilizia e' stata presentata la comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo in data 18-12-2000 al n. 26577 di protocollo.

Numero pratica: N. 1032/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione In Sanatoria

Per lavori: Ridistribuzione spazi con creazione secondo bagno all' interno dell' ufficio annesso al negozio esistente

Oggetto: Concessione In Sanatoria

Presentazione in data 23/11/2004 al n. di prot. 21608

Rilascio in data 01/09/2006 al n. di prot.

Numero pratica: N. 107/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso Di Costruire In Sanatoria

Per lavori: sanatoria di varie difformità rispetto a quanto autorizzato, tra cui frazionamento cantina in due unità.

Oggetto: Opere minori

Presentazione in data 26/04/2007 al n. di prot. 7006

Rilascio in data 11/05/2007 al n. di prot. 8266

Numero pratica: N. 164/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifiche interne ed esterne negozio pasticceria via Sant'Adele 69

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/06/2007 al n. di prot. 10428

A seguito della presentazione della suddetta D.I.A. il Comune di Corsico, in data 12-07-2007 con protocollo N. 11956, attestava la chiusura del procedimento amministrativo di verifica progettuale con esito favorevole.

A seguito dei colloqui intercorsi presso l'Ufficio Tecnico di Corsico di via Vigevanese n. 15 e' emerso che non e' stata depositata la comunicazione di fine lavori e l'accatastamento dell' immobile. Per cui verrà applicata una sanzione di circa € 516,00 per mancata presentazione della comunicazione di fine lavori oltre a € 516,00 per mancata presentazione dell'accatastamento, delle dichiarazioni di conformità degli impianti etc., per un totale di € 1.032,00. Dovranno essere a tale importo sommati € 1.000 di costi professionali per la predisposizione e la presentazione di tali documenti per un importo complessivo di € 2.000 circa.

Oneri totali: € 2.000

### 7.1 Conformità urbanistica:

#### Negozio, Botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una parziale controsoffittatura nel retro-negozio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della controsoffittatura non indicata nelle tavole di progetto.

Oneri Totali: € 500,00

**Note:** -



**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 6 del 27-03-2012
Zona omogenea:	Zona TUCR1- Tessuto urbano consolidato di cui all' art. 17 del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	5 piani fuori terra oltre mansarda
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Negozi [C1] di cui al punto A**

Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra di un complesso condominiale ad angolo tra le via Sant'Adele, via F.lli Kennedy e via Diaz. Il fabbricato dove e' ubicata l' unità staggita e' ad uso residenziale con negozi al piano terra. L'unità si compone di un negozio a quattro luci di cui due su via Sant'Adele e due su via F.lli Kennedy, un retro negozio, un disimpegno, un bagno, un piccolo deposito/ripostiglio già utilizzato a spazio per ospitare la cella frigo ed un locale cantina al piano interrato sottostante collegato direttamente al piano soprastante mediante una scala in muratura.

Tale cantina fruisce inoltre di un accesso dal corridoio comune del piano cantine.

L'unità presenta una doppia esposizione sui lati sud ed est. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo economico ed è stato edificato negli anni 1962-1964; non risulta dotato di ascensore e di servizio di portierato. Le facciate sono rifinite in mattoni tipo "faccia a vista" mentre il piano terra in pietra naturale; lo stato di manutenzione, in generale, risulta discreto. Lo stato di manutenzione dell'unità staggita risulta mediocre e conta una superficie lorda commerciale di 76 mq, oltre a 27 mq di cantina.

**1. Quota e tipologia del diritto**



Rivestimento: ubicazione: bagno materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **mediocri**

#### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non e' stato reperito il certificato di conformità**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano**; distribuzione: **tubi in acciaio zincato** diffusori: **termosifoni in ghisa**; condizioni: **scarse** conformità: **Non e' stato reperito il certificato di conformità**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
Cantina collegata con il negozio	sup reale lorda	27,00	0,50	13,50
		103,00		89,50
				<b>Superficie ragguagliata</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° SEMESTRE 2017

Zona: Corsico

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1600

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: SI

Epoca di realizzazione/adeguamento: presumibilmente anno 2005

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Epoca di realizzazione: anni 1962-1964 e successivi adeguamenti.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione: no

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio: no

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: no

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si terrà quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/Giorgella, Vigevanese-Tangenziale: riferimento 2° semestre 2017: - negozi, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.350 €/MQ - VALORE MAX 1.600 €/MQ;

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, Botteghe con annessa cantina [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	89,50	€ 1.200,00	€ 107.400,00
Valore corpo			€ 107.400,00
Valore accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 107.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.400,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1] con annessa cantina	89,50	€ 107.400,00	€ 107.400,00

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.370,00
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:	€ 2.729,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.801,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 95.801,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 95.801,00
<b>8.6 Regime fiscale della vendita</b>	<b>€ 52.967,38</b>

**Allegati:**

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 4: planimetria catastale, visura storica catastale, estratto mappa;
- Allegato n° 5: pratiche edilizie, disegni di progetto, autorizzazione di agibilità;
- Allegato n° 6: dichiarazione dell'amministratore circa le pendenze condominiali;
- Allegato n° 7: dichiarazione dell'Agenzia Entrate circa eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 8: documentazione fotografica.

Data generazione:  
20-04-2018

L'Esperto alla stima  
Ing. Giuseppe Bellia