

Tribunale di Milano

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL [REDACTED]

N° R.G. 122/2017

Giudice : DOTT. SERGIO ROSSETTI

Liquidatore Giudiziale: DOTT. CLAUDIO FERRARIO

RAPPORTO DI AGGIORNAMENTO DELLA
PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
SITI IN MILANO - VIA G. DONIZETTI N. 20
ESEGUITA IN DATA 10 APRILE 2016
RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. N. 1637/2015

E

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
DEL [REDACTED]
R.G. N. 122/2017

Esperto alla stima: Arch. Evasio Turchi
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J
Telefono: 3482940199
Email: info@studioturchi.com
Pec: Evasio.turchi@pct.pecopen.it

Come da accordi intercorsi col Dott. Claudio FERRARIO, quale liquidatore giudiziario della procedura in epigrafe, nonchè l'autorizzazione alla mia nomina da parte del Giudice delegato Dott. Sergio ROSSETTI ad eseguire un aggiornamento sui lavori commerciali dei beni immobiliari contenuti nella perizia di stima sopra citata (in allegato - Sub. 1 -) e qui sottoelencati.

Corpo: A – Appartamento adibito a studio professionale sito al P.3° (Sub. 705)

Categoria: Uffici e studi private (A10)

Dati Catastali: foglio 392, particella 239, subalterno 705

Corpo: B – Appartamento ad uso abitativo sito al P. 4° composto da due locali oltre servizi e terrazzo (Sub. 708)

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2)

Dati Catastali: foglio 392, particella 239, subalterno 708

Corpo: C – Appartamento ad uso abitativo sito al P.4° composto da cinque locali oltre servizi e terrazzo (Sub. 709)

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2)

Dati catastali: foglio 392, particella 239, subalterno 709

Corpo: D – Lastrico solare con locale serra, terrazzo con piccola piscina e porticati – deposito (Sub. 710)

Categoria: Magazzini e locali di deposito (C2)

Dati catastali: foglio 392, particella 239, subalterno 710

Dal sopralluogo eseguito in data 18/12/2019 a Milano presso l'immobile sito in Via G. Donizetti n. 20 accompagnato dal portiere Sig. Yakobets Dmytro (Ucraina) ho constatato che non risultano effettuate alcune nuove opere sugli immobili sopra citati.

Il mercato immobiliare dall'anno 2016, anno in cui è stata redatta la perizia di stima, al mese di Dicembre 2019 è aumentato dell'8,8% pertanto i valori attuali degli immobili corrispondono a:

Corpo: A – Appartamento P.3° (A10) – (Sub. 705)

Valore di perizia..... = € 2.525.900,00

Aggiornamento 8,8% = € 222.279,00

===== Valore attuale = € 2.748.179,00

Corpo: B – Appartamento P.4° (A2) – (Sub. 708)

Valore di perizia = € 381.100,00

Aggiornamento 8,8% = € 33.537,00

===== Valore attuale = € 414.637,00

Corpo: C – Appartamento P.4° (A2) – (Sub. 709)

Valore di perizia = € 2.094.200,00

Aggiornamento 8,8% = € 184.290,00

===== Valore attuale = € 2.278.490,00

Corpo: D – Lastrico solare con accessori P.5° (C2) – (Sub. 710)

Valore di perizia = € 624.509,00

Aggiornamento 8,8% = € 54.957,00

===== Valore attuale = € 679.466,00

TOTALE VALORE COMMERCIALE..... = € 6.120.772,00

(al lordo delle detrazioni)

=====

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL**R.G. N. 122/2017****Appartamento - P.Seminterrato****Distinto in catasto fabbricati:**

Fg. 392 - mapp. 239 - sub. 502 - Via G. Donizetti - Cat. A/3 - Cl. 4 – Consistenza vani 6 – Rendita Catastale Euro 1.332,46

Altre informazioni:

Variazione nel classamento del 25/12/2014 – Prot. n. MI0789896 in atti del 25/12/2014 – Variazione di Classamento (316244.1/2014)

VALUTAZIONE:

Trattandosi di unità immobiliare di Cat. A/3 ubicata nel P. Seminterrato il valore unitario di Euro 7.000/mq. è ridotto del 25% e pertanto si avrà:

Mq. 189,00 x Euro/mq. 5.250,00 = € 992.250,00

Box-auto doppio – P.Terra**Distinto in Catasto Fabbricati:**

Fg. 392 - mapp. 240 - Cat. C/6 - Cl. 5 - Consistenza mq. 42 - Sup. Catastale mq. 42 - Rendita Catastale Euro 505,40

Altre informazioni:

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

VALUTAZIONE:

Mq. 42,00 x Euro/mq. 4.000,00 = € 168.000,00

Box-auto singolo – P.Terra**Distinto in Catasto Fabbricati:**

Fg. 392 - mapp. 390 - Cat. C/6 – Cl. 7 – Consistenza mq. 18 – Sup. Catastale mq. 18 – Rendita Catastale Euro 294,69

Altre informazioni:

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

VALUTAZIONE:

Mq. 18,00 x Euro/mq. 4.000,00 = € 72.000,00

RIEPILOGO PATRIMONIO IMMOBILIARE

- | | |
|--|---------------------------|
| - Perizia immobiliare redatta in data 10/04/2016 - R.G.E. N. 1637/2015
G.E. D.ssa F.Bisegna (- Sub. 1 -) | = € 5.011.509,00
===== |
| - Relazione esplicativa relativa alla valutazione della suddetta perizia
(- Sub 2 -) | = € 5.011.509,00
===== |
| - Rapporto di aggiornamento della Perizia di stima dei beni immobiliari del [REDACTED] siti in Milano - Via Donizetti 20
eseguita in data 10/04/2016 – R.G.E. N. 1637/2015..... | = € 6.120.772,00 |


- Liquidazione del patrimonio del ██████████ – R.G. N. 122/2017: Valutazione delle altre unità immobiliari non appartenenti ai pignoramenti della procedura immobiliare sopra menzionata:
Appartamento uso residenziale P: Seminterrato + Box auto doppio + box singolo posti al P. Terra = € 1.232.250,00

Totale patrimonio immobiliare = € 7.353.022,00

=====

Milano, li 23 Gennaio 2020

L'Esperto della stima
ARCH. EVASIO TURCHI
L'Esperto
Arch. Evasio Turchi



Elenco degli allegati:

1. Perizia immobiliare redatta in data 10/04/2016 - R.G.E. N. 1637/2015 G.E. D.ssa F. Bisegna;
2. Relazione esplicativa relativa alla perizia immobiliare redatta in data 10/04/2016 - R.G.E. N. 1637/2015 G.E. D.ssa F. Bisegna.