

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Esprit Nouveau S.r.l.

N° Gen. Rep. **742/2014**

Data udienza di verifica crediti: 11/02/2015 ore 12.15

Giuduce Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Avv. Andrea Tracanella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 8 - 9

Beni immobili siti in Robecchetto con Induno

Via Umbero I n. 81

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

- **CORPO A : Box singolo** (Fg. 3, Part. 290, Sub. 714)
Via Umberto I n. 81, 20020 _ Robecchetto con Induno (MI)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.r.l., con sede in Ossona, C.F. 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 2):

Infestazione:

Foglio 3, particella 290, subalterno 714, Via Umberto I n. 81, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., rendita 38,73 €

Derivante da:

- Variazione nel Classamento del 10/05/2008 n. 31575.1/2008 in atti dal 10/05/2008 (protocollo n. MI0424214)

Confini:

A Nord-Ovest: proprietà di terzi alla particella 452

A Nord-Est: altra U.I.U. al sub. 707 e corridoio comune al sub. 719

A Sud-Est: corsello di manovra al sub. 719

A Sud-Ovest: altra U.I.U. al sub. 713

- Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Robecchetto con Induno (MI), al civico 81 della Via Umberto I.

Il comune di Robecchetto con Induno consta di circa 4.200 abitanti.

Il quartiere è contraddistinto dalla presenza di edifici, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale,

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO

4. VINCOLI E 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: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a) *Spese di gestione condominiale* (All. 6):

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivate (anno 2015/16): 28,91 €
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (anno 2014/15): 44,17 €

b) *Millesimi di proprietà*: 8,20

c) *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nessuno

d) *Certificato energetico*: Non presente

Gli immobili non sono soggetti a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

ESPRIT NOUVEAU S.R.L. con sede in Osson, C.F. 010276660155.

dal 12/10/2004 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, stipulato in data 12/10/2004 ai nn. 57594/12916 di Rep., registrato a Magenta in data 21/10/2004 al n. 1566 mod. 1T, trascritto a Milano 2 il 22/10/2004 ai nn. 151418/79705 (All. 4).

Precedenti proprietari

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

- dal 10/02/1983 in forza di atto di divisione in data 10/02/1983 n. 73783 di rep. in autentica del Notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono; registrato a Magenta il 25/02/1983 al n. 160 mod. 1bis; trascritto a Milano 2 il 08/03/1983 ai nn. 13936/11802
- atto di transazione in data 10/09/2004 n. 57430/12795 di rep. in autentica del notaio Franco Gavosto; registrato a Magenta in data 15/09/2004 al n. 100046 mod. 2; trascritto a Milano 2 in data 15/09/2004 ai nn. 130817/68179.

[redacted] nata ad [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

- dal 27/12/1995 in forza di atto di compravendita in data 27/12/1995 n. 661610/33102 di rep a rogito del Notaio Biagio Favuzza di Gallarate; registrato a Gallarate il 16/01/1996 al n. 240 serie 1V; trascritto a Milano 2 il 13/01/1996 ai nn. 3960/3123.
- atto di transazione in data 10/09/2004 n. 57430/12795 di rep. in autentica del notaio Franco Gavosto; registrato a Magenta in data 15/09/2004 al n. 100046 mod. 2; trascritto a Milano 2 in data 15/09/2004 ai nn. 130817/68179.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è ANTE 1967.

Il fabbricato è stato oggetto di:

- Piano di Recupero edilizio residenziale (denominato "Il cortile"), adottato con delibera C.C. n. 51 del 28 Novembre 2002, approvato con delibera di C.C. n. 19 del 24 Giugno 2003.
- Convenzione sottoscritta in data 21 Settembre 2004 a rogito del Notaio Franco Gavosto al n. 57465 di rep., registrata a Magenta in data 07 Ottobre 2004 al n. 1502 Mod. 1T

- Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 22/99 e successive integrazioni, protocollata presso il Comune di Robecchetto con Induno in data 05 Luglio 2005 al n. prot. 7519, per opere di "costruzione di complesso residenziale composto da n. 6 unità abitative di due piani fuori terra, con cantine e box al piano interrato" (All. 7)
- Variante al Piano di Recupero residenziale "Il cortile" protocollata presso il Comune di Robecchetto con Induno in data 29 Maggio 2007 al n. prot. 5550.
- Approvazione Variante al Piano di Recupero con deliberazione del C.C. n. 34 del 21 Luglio 2008 (e successiva modifica della Convenzione)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/2009 rilasciato dal Come di Robecchetto con Induno in data 28 Settembre 2010, a seguito di domanda per il rilascio di P.d.C. in sanatoria presentata il 24 Marzo 2009 al n. prot. 3225 (All. 8)
- In data 13 Dicembre 2011 viene protocollata presso il Comune di Robecchetto con Induno la Comunicazione di fine Lavori (ultimazione lavori in data 22 Settembre 2011) (All. 9).

7.1 Conformità edilizia:

- Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera del C.C. n. 37 del 23/09/2010, approvato definitivamente con delibera del C.C. n. 7 del 28/02/2011, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 26 del 29/06/2011.

Il lotto ricade nell' Area B1.a

Le aree B1 "Tessuto edilizio compatto e misto" (Art. 14 delle Norme del P.d.R.), comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato con edificazioni a cortina o a stecca o caratterizzata dalla distribuzione dei corpi di fabbrica in un disegno coordinato e riconoscibile.

Indici urbanistici Area B1a:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$

$H = m 10,50$

$D_c = H/2 - \text{minimo } m 5$

Df = H - minimo m 10 Ds = m 5

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE LOTTO 8

Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso "autorimessa privata".

Il box è ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale.

Al piano interrato si accede da Via Umberto I a mezzo di cancello automatico e rampa di accesso al piano (Foto 3) e da scala comune di collegamento con il piano terra-cortile (Foto 4).

L'ingresso al box avviene da serranda basculante in metallo con apertura manuale (Foto 2).

L'accesso al box è agevole.

L'altezza interna è pari a 2,30 m.

Le condizioni generali del box sono buone.

All'atto del sopralluogo sono state rinvenute all'interno del box dei materiali edili e detriti (Foto 1).

Il box sviluppa una superficie di circa 14,50 mq.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".¹

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

¹ Manuale di estimo, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

Questo procedimento estimativo è noto come procedimento sintetico.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto:

- in qualità di fonti *dirette*: delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)
- in qualità di fonti *indirette*: delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano - Via Daniele Manin, 27
- Ufficio tecnico del Comune di Robecchetto con Induno
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Robecchetto con Induno

9.3 Valutazione lotto 8

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box, la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L	3	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1650	L	4,1	5,2	L
Box	NORMALE	650	850	L	2,5	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	3,2	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1800	L	4,3	5,4	L

Tabella 1 – Osservatorio del Mercato Immobiliare

forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibili per il I semestre 2015 – per il Comune di Robecchetto con Induno- Zona Centrale/CENTRO URBANO (Tab. 1).

Considerando tali dati e tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori del settore, la sottoscritta ha ritenuto congruo adottare un valore di mercato a corpo per il box pari a 12.000,00 €.

In conclusione Il Valore di mercato complessivo del Lotto 8 è pari a: 12.000,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 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:
0,00 €

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 8 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

12.000,00 €

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

- **CORPO A: Deposito** (Fg. 3, Part. 290, Sub. 718)
Via Umberto I n. 81, 20020 _ Robecchetto con Induno (MI)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.r.l., con sede in Ossonova, C.F. 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 3):

Infestazione:

Foglio 3, particella 290, subalterno 718, Via Umberto I n. 81, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq., rendita 15,70 €

Derivante da:

- Variazione nel Classamento del 10/05/2008 n. 31575.1/2008 in atti dal 10/05/2008 (protocollo n. MI0424214)

Confini:

A Nord-Ovest: corridoio comune al sub. 719 e ripost. comune

A Nord-Est: vano scala comune al sub. 719

A Sud-Est: altra U.I.U. al sub. 710

A Sud-Ovest: Via Umberto I

- Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Robecchetto con Induno (MI), al civico 81 della Via Umberto I.

Il comune di Robecchetto con Induno consta di circa 4.200 abitanti.

Il quartiere è contraddistinto dalla presenza di edifici, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale,

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO

4. VINCOLI E 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: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *Spese di gestione condominiale* (All. 6):
 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivate (anno 2015/16): 6,88 €
 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (anno 2014/15): 10,50 €

- *Millesimi di proprietà*: 1,95

- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nessuno

- *Certificato energetico*: Non presente

Gli immobili non sono soggetti a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

ESPRIT NOUVEAU S.R.L. con sede in Osson, C.F. 010276660155.

dal 12/10/2004 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, stipulato in data 12/10/2004 ai nn. 57594/12916 di Rep., registrato a Magenta in data 21/10/2004 al n. 1566 mod. 1T, trascritto a Milano 2 il 22/10/2004 ai nn. 151418/79705 (All. 4).

Precedenti proprietari

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

- dal 10/02/1983 in forza di atto di divisione in data 10/02/1983 n. 73783 di rep. in autentica del Notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono; registrato a Magenta il 25/02/1983 al n. 160 mod. 1bis; trascritto a Milano 2 il 08/03/1983 ai nn. 13936/11802
- atto di transazione in data 10/09/2004 n. 57430/12795 di rep. in autentica del notaio Franco Gavosto; registrato a Magenta in data 15/09/2004 al n. 100046 mod. 2; trascritto a Milano 2 in data 15/09/2004 ai nn. 130817/68179.

██████████ nata ad ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

- dal 27/12/1995 in forza di atto di compravendita in data 27/12/1995 n. 661610/33102 di rep a rogito del Notaio Biagio Favuzza di Gallarate; registrato a Gallarate il 16/12/1996 al n. 240 serie 1V; trascritto a Milano 2 il 13/12/1996 ai nn. 3960/3123.
- atto di transazione in data 10/09/2004 n. 57430/12795 di rep. in autentica del notaio Franco Gavosto; registrato a Magenta in data 15/09/2004 al n. 100046 mod. 2; trascritto a Milano 2 in data 15/09/2004 ai nn. 130817/68179.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è ANTE 1967.

Il fabbricato è stato oggetto di:

- Piano di Recupero edilizio residenziale (denominato "Il cortile"), adottato con delibera C.C. n. 51 del 28 Novembre 2002, approvato con delibera di C.C. n. 19 del 24 Giugno 2003.
- Convenzione sottoscritta in data 21 Settembre 2004 a rogito del Notaio Franco Gavosto al n. 57465 di rep., registrata a Magenta in data 07 Ottobre 2004 al n. 1502 Mod. 1T

- Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 22/99 e successive integrazioni, protocollata presso il Comune di Robecchetto con Induno in data 05 Luglio 2005 al n. prot. 7519, per opere di "costruzione di complesso residenziale composto da n. 6 unità abitative di due piani fuori terra, con cantine e box al piano interrato" (All. 7)
- Variante al Piano di Recupero residenziale "Il cortile" protocollata presso il Comune di Robecchetto con Induno in data 29 Maggio 2007 al n. prot. 5550.
- Approvazione Variante al Piano di Recupero con deliberazione del C.C. n. 34 del 21 Luglio 2008 (e successiva modifica della Convenzione)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/2009 rilasciato dal Come di Robecchetto con Induno in data 28 Settembre 2010, a seguito di domanda per il rilascio di P.d.C. in sanatoria presenta ail 24 Marzo 2009 al n. prot. 3225 (All. 8)
- In data 13 Dicembre 2011 viene protocollata presso il Comune di Robecchetto con Induno la Comunicazione di fine Lavori (ultimazione lavori in data 22 Settembre 2011) (All. 9).

7.1 Conformità edilizia:

- Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera del C.C. n. 37 del 23/09/2010, approvato definitivamente con delibera del C.C. n. 7 del 28/02/2011, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 26 del 29/06/2011.

Il lotto ricade nell' Area B1.a

Le aree B1 "Tessuto edilizio compatto e misto" (Art. 14 delle Norme del P.d.R.), comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato con edificazioni a cortina o a stecca o caratterizzata dalla distribuzione dei corpi di fabbrica in un disegno coordinato e riconoscibile.

Indici urbanistici Area B1a:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$

$H = m 10,50$

$D_c = H/2 - \text{minimo } m 5$

Df = H - minimo m 10 Ds = m 5

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE LOTTO 9

Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso "deposito".

L'unità è ubicata al piano interrato del fabbricato condominiale.

La cantina ha porta in metallo, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica (Foto 5 – 6).

Il deposito ha un'altezza interna è pari a 2,30 m. e sviluppa una superficie commerciale pari a circa 9,6 mq.²

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal piano terra tramite scala comune di collegamento (Foto 7).

E' inoltre possibile raggiungere il piano interrato a mezzo di accesso carraio (Foto 3).

La cantina è in buono stato di conservazione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 9

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".³

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si

² In base al D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138 la superficie commerciale di un immobile si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne e perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

³ *Manuale di stima*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come procedimento sintetico.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto:

- in qualità di fonti *dirette*: delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)
- in qualità di fonti *indirette*: delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano - Via Daniele Manin, 27
- Ufficio tecnico del Comune di Robecchetto con Induno
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Robecchetto con Induno

9.4 Valutazione Lotto 9

L'indagine di mercato alla data attuale si è basata sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibili per il I semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	500	L	2,2	2,5	L
Negozi	NORMALE	1050	1450	L	4,5	5,9	L

Tabella 1 – Osservatorio del Mercato Immobiliare

2015 – per il comune di Robecchetto con Induno- Zona Centrale/CENTRO URBANO, si evince che il valore di mercato per magazzini nello stato "Normale" varia da 450,00 a 500,00 €/mq (Tab. 1). Considerando che il deposito non è mai stato utilizzato e si presenta in ottimo stato di conservazione, la sottoscritta ha ritenuto congruo adottare un valore unitario di mercato pari a 500,00 €/mq.

Pertanto Il Valore di mercato complessivo del Corpo A è pari a:

$$V_m = 9,6 \text{ mq.} \times 500,00 \text{ €/mq.} = 4.800,00 \text{ €}$$

In conclusione Il Valore di mercato complessivo del Lotto 9 è pari a: 4.800,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: 0,00 €

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

VALORE LOTTO 9 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

4.800,00 €

L'esperto della stima
Architetto Patrizia Canale