
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **681/17**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A2

Dati Catastali: foglio 382, particella 164, subalterno 712

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 382, particella 164, subalterno 10

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: A10

Dati Catastali: foglio 382, particella 164, subalterno 715

2. Stato di possesso

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari



Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cimarosa 4 - Milano (Milano) – 20144

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 590.425,00

Prezzo da occupato: € 442.800,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 299.840,00

Prezzo da occupato: € 224.880,00



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione

Via Cimarosa 4

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (Milano) CAP: 20144, Via Cimarosa 4****Autorimessa [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20144, Via Cimarosa 4****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 382, particella 164, subalterno 712, indirizzo Via Cimarosa 4, piano secondo, comune Milano, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 1.456,41Confini:

Confini Abitazione: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà; a sud: Corso Vercelli; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 382, particella 164, subalterno 10, indirizzo Via Cimarosa 4, piano secondo interrato, comune Milano, categoria C/6, classe 7, consistenza 18mq, rendita € 176,63Confini:

Confini Autorimessa: a nord: ente comune; a est: altra proprietà; a sud: corsello comune; a ovest: ente comune

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona semi-centrale a ovest di Milano in prossimità del quartiere fiera campionaria.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Coin in C.so Vercelli 32 a 50m circa, Supermercato Diperdi in C.so Vercelli 20 a 200m circa, farmacia S.Siro in C.so Vercelli 36 a 50m circa, farmacia Wagner in Via Buonarroti 5 a 350m circa, scuola Language Academy in Via Cimarosa 4 a 0m circa, scuola Asilo Nido uno due e tre in Via Giovio 6 a 150m circa, scuola istituto Comprensivo Pascoli in Via Mauri 10 a 200m circa.**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Metro M1 (Bisceglie – Sesto FS) a 250m circa, Bus linea 61 (L.go Murani – P.za Napoli) 250m circa, Bus linea 67 (Baggio – P.le Baracca) 250m circa, Tram linea 16 (M.te Velino – S.Siro Stadio).**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato con titolo

Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2015 per l'importo di euro 16.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato presso UT Milano 6 il 24/04/2015 ai nn. 4780 serie 3T

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 31/03/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta del contratto va comunicata almeno 6 mesi prima con lettera raccomandata AR

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; Importo ipoteca: € 3.100.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/05/2007 ai nn. 33998/8259

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 3.100.000,00; Importo capitale: € 1.550.000,00 ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/05/2007 ai nn. 33999/8260

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 29/03/2017 ai nn. 21348/14460

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: 5.000,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: nessuna al 15.11.201

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 15/01/1997 . In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 24/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 15/01/1997, ai nn. 2032/1618.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PG. 388348/2014

Tipo pratica: CIA

Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni

Rilascio in data 16/06/2014

Numero pratica: PG. 133180/2015

Tipo pratica: CIA

Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni

Rilascio in data 04/03/2015

Non sono state presentate domande di condono sull'immobile in esame.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC – TRF – ADU art.15.2 NdA del Pdr (tessuto ur-



	bano compatto a cortina)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Fascia di 200m di captazione dell'acqua potabile; fascia di 100m tracciato storico MEDIOLANUM; Servitù aeroportuale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.v.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (Milano) CAP: 20144, Via Cimarosa 4
Autorimessa [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20144, Via Cimarosa 4

L'appartamento, posto al piano secondo nella scala del complesso immobiliare è composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, ascensore, cortile interno e cancello di accesso al complesso immobiliare.

Superficie complessiva di circa mq **126,50**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

Gli impianti non sono divisi dall'immobile adiacente sul piano; il costo forfettario presumibile per la divisione degli impianti è di 10.000,00€ circa; gli impianti sono posti, fra l'altro, in due locali tecnici a confine con l'immobile adiacente sul piano denominati bene comune non censibile.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro doppio protezione: - materiale protezione: - condizioni: buone Note: gli scuri sono costituiti da veneziane interne al doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone
Plafoni	materiale: gesso condizioni: buone Note: controsoffitto in cartongesso
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime Note: blindata
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: gesso condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: condominiale alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	108,50	1,00	108,50
autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
		126,50		113,00

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (6.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2017 (7.000,00€ - 9.700,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2016 (4.800,00€ al mq).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
[http://www.casa.it/;](http://www.casa.it/)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.500,00€
 al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	108,50	€ 5.500,00	€ 596.750,00
autorimessa	4,50	€ 5.500,00	24.750,00
Valore corpo			€ 621.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 621.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 621.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		113,00	€ 621.500,00	€ 621.500,00

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%) € 31.075,00

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: € 0,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata possibile.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 590.425,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 442.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 590.425,00

Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano) CAP: 20144, Via Cimarosa 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 382, particella 164, subalterno 715, indirizzo Via Cimarosa 4, piano secondo, comune Milano, categoria A/10, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 3.183,96

Confini:

Confini Ufficio: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà; a sud: Corso Vercelli; a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona semi-centrale a ovest di Milano in prossimità del quartiere fiero campionario.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Coin in C.so Vercelli 32 a 50m circa, Supermercato Dipardi in C.so Vercelli 20 a 200m circa, farmacia S.Siro in C.so Vercelli 36 a 50m circa, farmacia Wagner in Via Buonarroti 5 a 350m circa, scuola Language Academy in Via Cimarosa 4 a 0m circa, scuola Asilo Nido uno due e tre in Via Giovio 6 a 150m circa, scuola istituto Comprensivo Pascoli in Via Mauri 10 a 200m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Metro M1 (Bisceglie – Sesto FS) a 250m circa, Bus linea 61 (L.go Murani – P.za Napoli) 250m circa, Bus linea 67 (Baggio – P.le Baracca) 250m circa, Tram linea 16 (M.te Velino – S.Siro Stadio).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con titolo

Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 10/07/2015 per l'importo di euro 16.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato presso UT Milano 6 il 28/07/2015 ai nn. 8275 serie 3T



Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 09/07/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta del contratto va comunicata almeno 6 mesi prima con lettera raccomandata AR

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; Importo ipoteca: € 3.100.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/05/2007 ai nn. 33998/8259

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 3.100.000,00; Importo capitale: € 1.550.000,00 ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/05/2007 ai nn. 33999/8260

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 29/03/2017 ai nn. 21348/14460

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: 3.000,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: nessuna al 15.11.201

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 15/01/1997 . In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 24/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 15/01/1997, ai nn. 2032/1618.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PG. 388348/2014

Tipo pratica: CIA

Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni

Rilascio in data 16/06/2014

Numero pratica: PG. 133180/2015

Tipo pratica: CIA

Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni

Rilascio in data 04/03/2015

Non sono state presentate domande di condono sull'immobile in esame.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'analisi dei documenti disponibili risulta che, a seguito della soppressione del subalterno 701 e del cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale, è stato creato il subalterno 711. Successivamente il 711 è stato soppresso e per effetto del frazionamento sono stati creati, fra gli altri, i subalterni 712 (appartamento) e 715 (ufficio). Da quanto osservato non è stato effettuato presso l'U.T. del Comune l'ultimo cambio dello stato d'uso da abitazione ad ufficio per il subalterno 715.

Regolarizzabili mediante: pratica in Comune

Descrizione delle opere da sanare: stato d'uso subalterno 715

Oneri Totali: a partire da € **1.500,00** fatto salvo eventuali documentazioni e certificazioni integrative da produrre richieste dagli uffici tecnici del Comune

7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC – TRF – ADU art.15.2 NdA del Pdr (tessuto urbano compatto a cortina)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Fascia di 200m di captazione dell'acqua potabile; fascia di 100m tracciato storico MEDIOLANUM; Servitù aeroportuale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.v.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano) CAP: 20144, Via Cimarosa 4

L'immobile, posto al piano secondo nella scala del complesso immobiliare è composto da tre ampi uffici, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, ascensore, cortile interno e cancello di accesso al complesso immobiliare.

Superficie complessiva di circa mq **81,40**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

Gli impianti non sono divisi dall'immobile adiacente sul piano; il costo forfettario presumibile per la divisione degli impianti è di 10.000,00€ circa; gli impianti sono posti, fra l'altro, in due locali tecnici a confine con



l'immobile adiacente sul piano denominati bene comune non censibile.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro doppio protezione: - materiale protezione: - condizioni: buone Note: gli scuri sono costituiti da veneziane interne al doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone
Plafoni	materiale: gesso condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime Note: blindata
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: gesso condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: condominiale alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uffici	sup lorda di pavimento	78,40	1,00	78,40
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,3	0,90
		81,40		79,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (4.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2017 (non disponibili).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>[http://www.casa.it/;](http://www.casa.it/)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4.000,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici	78,40	€ 4.000,00	€ 313.600,00
balcone	0,90	€ 4.000,00	€ 3.600,00
Valore corpo			€ 317.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 317.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 317.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		79,30	€ 317.200,00	€ 317.200,00

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%) € 15.860,00

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: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata



possibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 299.840,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 224.880,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 299.840,00

Data generazione:
17-11-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

