
Tribunale di Milano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001: Laboratorio al rustico sub. 762 e box sub. 708 in
Milano, Via Pestalozzi n. 22**

Esperto alla stima: Geom. Luca Mutti
Codice fiscale: MTTLCU66H10F205U
Partita IVA: 09005730156
Studio in: Via Carlo De Angeli 3 - 20141 Milano
Telefono: 0258302717
Email: lmutti@studiomutti.com
Pec: luca.mutti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: foglio 515, particella 200, subalterno 762 e foglio 515, particella 200, subalterno 708

2. Stato di possesso

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si (attualmente l'ascensore è presente, ma non funzionante)

4. Creditori Iscritti

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708

Creditori Iscritti:

stalozi

5. Comproprietari

Beni: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 69.800,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione
via pestalozzi n. 22

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Milano (Milano), Via Pestalozzi n. 22

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I, foglio 515, particella 200, subalterno 762, indirizzo Via Pestalozzi n. 22, piano T, categoria C/3, classe 8, consistenza 78 mq., superficie 92 mq., rendita € 273,93

Derivante da: variazione nel classamento del 7/07/2011 protocollo n. MI0609123 in atti dal 7/07/2011

Confini: vano ascensore, camminamento comune su due lati, altra proprietà, altra proprietà, giardino comune

La situazione catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi accertato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione. foglio 515, particella 200, subalterno 708, indirizzo Via Pestalozzi n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie mq. 15, rendita € 70,13

Derivante da: variazione nel classamento del 24/03/2011 protocollo n. MI0315649 in atti dal 24/03/2011

Confini: spazio di manovra, altra u.i.u., terrapieno mapp. 200, altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: intermedia nei pressi del Naviglio Grande

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata metropolitana M2 Romolo nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Milano contro
(); a rogito di notaio Israel Ruben in data 15/12/2006 ai nn.
12515 iscritto/trascritto a Cons. RR.II. Milano 1 in data 20/12/2006 ai nn.
104893/61770;

- verbale di pignoramento immobili a favore di
scritto/trascritto a Cons. RR.II. di Milano 1 in data 21/09/2015 ai nn.
51719/36164;

- domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di
contro S.r.l. iscritto/trascritto a Cons.
RR.II. Milano 1 in data 05/05/2016 ai nn. 28602/19321; (colpisce solo il box al sub.
708)

- sentenza dichiarativa di fallimento
/trascritto a Cons. RR.II di Milano 1 in data 26/07/2016 ai nn.
51421/34970;

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 annotata; A favore di banco
S.r.l.; Importo ipoteca: € 10400000; Importo capitale: € 5200000 ;
A rogito di Notaio Giuseppe Garbagnati in data 14/02/2007 ai nn. 164649/24680; I-
scritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 1 in data 22/02/2007 ai nn. 13629/2975

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di
.l.; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 27762 ; I-
scritto/trascritto a Cons.RR.II di Milano 1 in data 24/12/2013 ai nn. 63990/9895

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Condominio
contro

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: € 816,55 per il laboratorio ed € 38,47 per il box

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 9.899,82 per il laboratorio ed € 530,25 per il box

Millesimi di proprietà: laboratorio m/m 42,223 box m/m 2,266

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il dal 14/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giuseppe Garbagnati , in data 14/02/2007, ai nn. 164648/24679; trascritto a Cons. RR.II Milano 1, in data 11/02/2007, ai nn. 13628/7831.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: autorizzazione paesaggistica n. 10075/2005

Tipo pratica: Autorizzativa Paesaggistica

Per lavori: demolizione e ricostruzione di capannone e ristrutturazione di due corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/11/2005 **al n. di prot.** 1080771000

Numero pratica: permesso di costruire n. 2075/2006

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova edificazione di un edificio a destinazione d'uso industriale con realizzazione di 15 laboratori; ristrutturazione di 2 corpi di fabbrica accessori, realizzazione di un piano di parcheggi interrati
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 20/03/2006 al n. di prot. 270988/2006

Numero pratica: autorizzazione paesaggistica
 Tipo pratica: Autorizzativa Paesaggistica
 Per lavori: modifica di terrazzi di copertura e leggera modifica della scansione delle aperture sui prospetti variante
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 05/11/2008 al n. di prot. 870812000

Numero pratica: denuncia inizio attività progr. 877/2009
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante ordinaria al progetto n. 2075/2006
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 118482/2009

Numero pratica: richiesta certificato di agibilità
 Tipo pratica: richiesta certificato di agibilità
 Per lavori: per opere come da permesso di costruire n. 2075 del 2006 (pg. 271888) e dia 877 del 2009 (pg. 118482)
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 91542/2010

Numero pratica: SCIA pratica n. 15682/2014
 Tipo pratica: segnalazione certificata inizio attività
 Per lavori: suddivisione di unità immobiliare ad uso laboratorio in due unità immobiliari distinte, entrambe ad uso laboratorio, intervento che interessa solo l'unità 1 al piano terra e l'unità 2 al piano
 Presentazione in data 01/09/2014 al n. di prot. 527677/2014
 La pratica non risulta ancora scaduta.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata presentata nel 2014 pratica Scia (che ha durata di 3 anni) per la suddivisione del laboratorio in due unità immobiliari distinte, ma la pratica è ancora aperta. I tavolati sono stati realizzati, manca il fine lavori, certificazione degli impianti e l'aggiornamento catastale.

Per quanto concerne il certificato di agibilità richiesto, essendo gli impianti presenti, ma non completati, non è stata rilasciato.

Oneri Totali: € 10.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di rinnovamento urbano: tessuti di rinnovamento urbano TUC - Tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a): tessuto urbano di recente formazione Vincoli di tutela e salvaguardia (DLgs 22-01-2004 n. 42 e s.m.i.): Beni paesaggistici (Art. 136.1a.b e c)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri (C3)** di cui al punto **A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, ha struttura portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. Pavimento parte in battuto di cemento lisciato e bocciardato e parte in ceramica effetto parquet. Serramenti in alluminio anodizzato e doppi vetri. Porta di ingresso blindata.

L'impianto elettrico è stato predisposto, con infilaggi dei tubi solo in una parte ma non è stato completato, in quanto mancano i frutti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con diffusione di calore tramite fun coil.

L'impianto idricosanitario è stato predisposto, ma non completato, non sono stati posati i sanitari.

L'unità immobiliare si trova pertanto parzialmente al rustico delle finiture interne.

Il box ha il pavimento in battuto di cemento e la saracinesca di tipo basculante in alluminio anodizzato; durante il sopralluogo è stato riscontrato che la saracinesca è sfondata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

!,- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: laboratorio al P.T. - box al P.S1

Stato di manutenzione generale: al rustico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio sub. 762	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
Box sub. 708	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
		94,00		94,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

AccessoriA) Laboratorio sub. 762
e box sub.708

1. Giardino

posto al piano T - Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq
Valore a corpo: € 4.000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Note: Impianto non completato

Riscaldamento:

Esiste Impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Impianto non completato

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note impianto non completato

Impianto antincendio:

Pratica riferita ai box interrati; non è stato riscontrato il rilascio del certificato prevenzione incendi, anche se è stato presentato il progetto per il parere preventivo

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Collaudo ISPEL: NO

Note ascensori montacarichi: Non funzionante ne collaudato

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato e di liquidazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria del Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

A) Laboratorio sub. 762 e box sub. 708. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio al rustico sub. 762	80,00	€ 700,00	€ 56.000,00
Box sub. 708	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.800,00
Valore corpo			€ 65.800,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) Laboratorio al rustico sub. 762 e box sub. 708	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Giardino	94,00	€ 69.800,00	€ 69.800,00

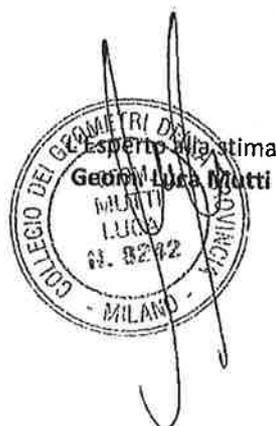
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per l'ottenimento della certificazione impiantistica :	€ 10.000,00
-Per il box quota parte del costo per presentare la richiesta di C.P.I. (certificato prevenzione incendi) non ancora ottenuto, documento che dovrà essere richiesto dal Condominio	€ 1.000,00
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:	€ 58.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.800,00

Data generazione:
28-11-2016



Tribunale di Milano

Societa' di Verifica Crediti: 17/01/2017 09:28:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001 Laboratorio al rustico sub. 750 e box sub. 722 in Milano,** **Via Pestalozzi n. 22**

Esperto alla stima: Geom. Luca Mutti
Codice fiscale: MTTLCU66H10F205U
Partita IVA: 09005730156
Studio in: Via Carlo De Angeli 3 - 20141 Milano
Telefono: 0258302717
Email: lmutti@studiomutti.com
Pec: luca.mutti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: foglio 515, particella 200, subalterno 750 foglio 515, particella 200, subalterno 722

2. Stato di possesso

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (attualmente l'ascensore è presente ma non funzionante)

4. Creditori Iscritti

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

Creditori Iscritti: nello

5. Comproprietari

Beni: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via pestalozzi n. 22 - Milano (Milano)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 84.700,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione
via pestalozzi n. 22

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Milano (Milano), Via Pestalozzi n. 22

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

glio 515, particella 200, subalterno 750, indirizzo Via Pestalozzi n. 22, piano 2-3, categoria C/3, classe 10, consistenza 105 mq., superficie 115 mq., rendita € 590,74

Derivante da: variazione nel classamento del 24/03/2011 protocollo n. MI0315649 in atti dal 24/03/2011

Confini: altra proprietà, altra u.i, camminamento comune, altra u.i.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

.15, particella 200, subalterno 722, indirizzo Via Pestalozzi n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 75,14

Derivante da: variazione nel classamento del 24/03/2011 protocollo n. MI0315649 in atti dal 24/03/2011

Confini: terrapieno mapp. 200, altra u.i.u., spazio di manovra, altra u.i.u.

Ai sensi della L. 122/2010 si dichiara la non conformità tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: intermedia normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata metropolitana M2 Romolo nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Milano contro
a rogito di notaio Israel Ruben in data 15/12/2006 ai nn.
12515 iscritto/trascritto a Cons. RR.II. Milano 1 in data 20/12/2006 ai nn.
104893/61770;

- verbale di pignoramento immobili a favore di
r.l. iscritto/trascritto a Cons. RR.II. di Milano 1 in data 21/09/2015 ai nn.
51719/36164;

- Atto di citazione a favore di contro
to/trascritto a Cons. RR.II. di Milano 1 in data 10/12/2015 ai nn. 70802/49141; (colpi-
sce solo il box al sub. 722)

- domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a favore di
contro S.r.l. iscritto/trascritto a Cons. RR.II.
Milano 1 in data 05/05/2016 ai nn. 28602/19321; (colpisce solo il laboratorio al
sub. 750)

- sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori
iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 1 in data 26/07/2016 ai nn.
51421/34970;

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 annotata; A favore di
r.l.; Importo ipoteca: € 10400000; Importo capitale: € 5200000 ;
A rogito di Notaio Giuseppe Garbagnati in data 14/02/2007 ai nn. 164649/24680; I-
scritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 1 in data 22/02/2007 ai nn. 13629/2975

- Ipoteca giudiziale annotata;
i; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 27762 ; Iscrit-
to/trascritto a Cons.RR.II di Milano 1 in data 24/12/2013 ai nn. 63990/9895

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 104802,32 ; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 1 in data 09/02/2015 ai nn. 5629/818

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: € 1.351,17 per il laboratorio ed € 40,67 per il box

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 15.456,35 per il laboratorio ed € 560,63 per il box

Millesimi di proprietà: laboratorio m/m 65,567 box m/m 2,417

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

... 14/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giuseppe Garbagnati, in data 14/02/2007, ai nn. 164648/24679; trascritto a Cons. RR.II Milano 1, in data 11/02/2007, ai nn. 13628/7831.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: autorizzazione paesaggistica n. 10075/2005

Tipo pratica: Autorizzativa Paesaggistica

Per lavori: demolizione e ricostruzione di capannone e ristrutturazione di due corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/11/2005 al n. di prot. 1080771000

Numero pratica: permesso di costruire n. 2075/2006
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: nuova edificazione di un edificio a destinazione d'uso industriale con realizzazione di 15 laboratori; ristrutturazione di 2 copri di fabbrica accessori, realizzazione di un piano di parcheggi interrati
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/2006 al n. di prot. 270988/2006

Numero pratica: autorizzazione paesaggistica
Tipo pratica: Autorizzativa Paesaggistica
Per lavori: modifica di terrazzi di copertura e leggera modifica della scansione delle aperture sui prospetti variante
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/11/2008 al n. di prot. 870812000

Numero pratica: denuncia inizio attività progr. 877/2009
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante ordinaria al progetto n. 2075/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 118482/2009

Numero pratica: richiesta certificato di agibilità
Tipo pratica: richiesta certificato di agibilità
Per lavori: per opere come da permesso di costruire n. 2075 del 2006 (pg. 271888) e dia 877 del 2009 (pg. 118482)
Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 91542/2010

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate difformità distributive interne (manca il bagno).
Per quanto concerne il certificato di agibilità richiesto, si evidenzia che gli impianti sono presenti, ma non completati, pertanto non è stata rilasciata la certificazione dei macchinari.
Manca la scala di collegamento al piano soppalco.

Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	ARU - Ambiti di rinnovamento urbano: tessuti di rinnovamento urbano TUC - Tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a): tessuto urbano di recente formazione Vincoli di tutela e salvaguardia (DLgs 22-01-2004 n. 42 e s.m.i.): Beni paesaggistici (Art. 136.1a.b e c)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

tà?

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, ha struttura portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. Pavimento in battuto di cemento liscio e bocciardato. Serramenti in alluminio anodizzato e doppi vetri. Porta di ingresso blindata.

L'impianto elettrico è stato predisposto, con quadro elettrico all'interno, ma mancano Infilaggi, tubi e frutti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con diffusione di calore tramite fun coil, posati solo in parte.

L'impianto idricosanitario è stato predisposto solo per quanto riguarda le condutture.

Manca la scala di collegamento al piano soppalco.

L'unità immobiliare si trova pertanto al rustico delle finiture.

Il box ha il pavimento in battuto di cemento e la saracinesca di tipo basculante in alluminio anodizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 95,00

E' posto al piano: laboratorio al P.2/3 - box al P.S1

Stato di manutenzione generale: al rustico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio sub. 750	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
box sub. 722	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
		95,00		95,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Accessori

A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

1. soppalco

posto al piano 3° soppalco - Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq
Valore a corpo: € 11.200

B) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722

2. Terrazzo

posto al piano 3° - Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq
Valore a corpo: € 7.000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Note: Impianto non completato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Impianto non completato

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note impianto non completato

Impianto antincendio:

Pratica riferita ai box interrati; non è stato riscontrato il rilascio del certificato prevenzione incendi, anche se è stato presentato il progetto per il parere preventivo.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Collaudo ISPEL: NO

Note ascensori montacarichi: Non funzionante ne collaudato

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato e di liquidazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

Rapporto di stima Fallimentare - n. 482 / 2016

A) Laboratorio sub. 750 e box sub. 722. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso soppalco, con annesso Terrazzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio al rustico sub. 750	80,00	€ 700,00	€ 56.000,00
box sub. 722	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 66.500,00
Valore Accessori	€ 66.500,00
Valore complessivo intero	€ 18.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Laboratorio al rustico sub. 750 e box sub. 722	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso soppalco, con annesso Terrazzo	95,00	€ 84.700,00	€ 84.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per l'ottenimento della certificazione impiantistica:	€ 5.000,00
-Per il box quota parte del costo per presentare la richiesta di C.P.I. (certificato prevenzione incendi) non ancora ottenuto, documento che dovrà essere richiesto dal Condominio	€ 1.000,00
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:	€ 78.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.700,00

Data generazione:
28-11-2016

