

---

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

promossa da: **Banca Popolare Commercio e Industria Spa**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **3506/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2016 ore 10:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE** Più probabile valore di mercato:  
**LOTTO UNICO** - se libero: € 140.000,00  
- se occupato: € 105.000,00  
**Fabbricato industriale** Conf. Catastale: No, sanabile con DOCFA  
Conf. Edilizia: Si  
Conf. Urbanistica: Si  
Ante 67: Si, con modifiche posteriori  
Contratti di loc: si, post-pignoramento  
Continuità delle trascrizioni: Si

Esperto alla stima: **Arch. Giuseppe Mazzeo**

Codice fiscale: MZZGPP69A02F158T

Partita IVA: 13113020153

Studio in: Via C. Gluck 13 - 20125 Milano

Telefono: 0267078475

Email: mazzeo@aarch-mi.com

Pec: mazzeo.10374@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 37, particella 174, subalterno 4

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Possesso:** Occupato da terzi senza titolo

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

**Bene:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Corpo:** Corpo - Fabbricato industriale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Ghisalba 13 - Bollate (Milano) - 20021

**Lotto:** LOTTO UNICO - Fabbricato industriale

**Prezzo da libero:** € 140.000,00

**Prezzo da occupato:** € 105.000,00

**Beni in Bollate (Milano)**  
**Località/Frazione**  
**via Ghisalba 13**

**Lotto: LOTTO UNICO - Fabbricato industriale**

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

**Identificativo corpo: Corpo - Fabbricato industriale.**

**sito in Bollate (Milano) CAP: 20021, via Ghisalba 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

nato a

il

- (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 37, particella 174, subalterno 4, indirizzo via Ghisalba 13, piano T-1, comune Bollate, categoria D/7, rendita € 1.322,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2012 n. 35089.1/2012 in atti dal 08/05/2012 (protocollo n. MI0347282) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: prop. comune, altra prop., altra prop., altra prop.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità catastale a meno della necessità di rappresentare in planimetria il posto auto assegnato in uso esclusivo. Per tale precisazione si renderà necessario il deposito di Documento Catasto Fabbricati.

Regularizzabili mediante: Documento Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: inserimento in planimetria del posto auto in uso esclusivo

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

**Note sulla conformità catastale: Si segnala che nel laboratorio al piano inferiore si rilevano due quinte divisorie, realizzate in difformità all'ultimo stato autorizzato, che tuttavia, non andando a modificare la dimensione del vano, non incidono sulla conformità edilizia e catastale, a meno delle difformità già segnalate in precedenza. Pertanto si dichiara la non conformità catastale.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto al civico 13 di via Ghisalba in Bollate, Milano (GPS

45.541895 N, 9.094347E ). Il contesto in cui lo stabile si inserisce è quello della periferia del comune di Bollate, nella provincia nord-ovest di Milano, in prossimità del polo fieristico Rho pero e l'area Expo. Il tessuto edilizio entro cui si colloca il fabbricato è di natura industriale e agricolo non lontani da isolati residenziali. Il contesto sociale risulta buono.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali / agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione autobus 300 m, autobus 560 400 m, autobus 566 400 m

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (500 m), torrente guisa (200 m), scuola materna (600 m), Fondazione Don Carlo Gnocchi - Onlus (200 m), comune di bollate (200 m), autostrada dei laghi (1000 m)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi senza alcun titolo.

Note: L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 9 marzo 2016, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Ghisalba n. 13, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento. Dagli accertamenti fatti in sede di sopralluogo è emerso quanto espresso sopra. Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito positivo, ma in contratto è stato stipulato in data posteriore al pignoramento. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito.

### 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 cancellata il; A favore di , OMISSIS contro , OMISSIS ; A rogito di MAURIZIO SILOCCHI in data 08/09/1993 ai nn. 13662 ai nn. 68146/13662

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , OMISSIS contro , OMISSIS ; A rogito di MAURIZIO SILOCCHI in data 14/12/1992 ai nn. 21364 in data 15/12/1992 ai nn. 93847/21364 ; Note: rinnovata con iscrizione nn. 117672/20057 in data 30/11/2012 su immobili estranei alla procedura.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 42062,98 in data 10/05/2012 ai nn. 47481/7848

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 57000; Importo capitale: € 46517,86 in data 22/02/2012 ai nn. 18525/2887

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 177000; Importo capitale: € 132490,55 in data 14/05/2009 ai nn. 57632/11295

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a milano 2 in data 18/11/2013 ai nn. 103273/71207; notificato in data 25 ottobre 2013 rep. 18576 dall'ufficiale giudiziario dell'ufficio del Tribunale di Milano. credito di euro 47.375,98..

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 3.800,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** CONDOMINIO GHISALBA RISTRUTTURATO 33,94 mm (capannone) CONDOMINIO CENTRO COMM.GHISALBA 9,40 mm (capannone) - 0,20 mm (posto auto)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 78.23 kwh/m3a - classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si segnala inoltre che sulla certificazione energetica, allegata alla presente, è stato riscontrato un errore nell'inserimento della via e del subalterno che è sub. 4 e non sub. 4a.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che il certificato notarile ex art. 567 c.p.c. riporta che "in data 9 Novembre 2011 ai nn. 127753/78159 risulta trascritto contratto preliminare di compravendita del 3 novembre 2011...". Tale contratto (allegato) prevedeva alla pag. 2 la stipula di atto notarile definitivo "entro e non oltre il 30 giugno 2012" ma di quest'ultimo nulla risulta.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/12/1992. In forza di atto di compravendita a rogito di Maurizio Silocchi in data 14/12/1992 ai nn. 123967/4378 - trascritto a in data 15/12/1992 ai nn. 93846/66095.

Note: relativo agli immobili in Bollate (MI) fraz. Ospiate via Torino n. 13 - complesso immobiliare con destinazione industriale e produttiva costituito da due fabbricati e annessa area pertinenziale insistente su terreni censiti al NCT foglio 37 mappali 76, 121, 132, 133, 134, 75; distinto al NCEU foglio 37 mapp. 76 e 75; appezzamenti di terreno edificabili censiti al NCT foglio 37 mapp. 123, 124, 126, 85, 87, 88, 94, 144.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 15/02/2008. In forza di atto di fusione di società a rogito di Manuela

Agostini in data 19/12/2007 ai nn. 59831/8251 - trascritto a in data 15/02/2008 ai nn. 20937/11286.  
Note: con tale atto SAN PAOLO LEASINT S.P.A. con sede in Milano CF. 04248580153 veniva incorporata nella LEASINT S.P.A. con sede in Milano CF. 01682080153; tra i beni dell'incorporata la piena proprietà del seguente immobile a Bollate (MI): opificio censito al NCEU foglio 37 mapp. 174 sub. 4 cat. D/1 più beni omissis.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/12/1992 al 27/05/1999. In forza di atto di compravendita a rogito di Maurizio Silocchi in data 11/05/1999 ai nn. 191126 - trascritto a in data 27/05/1999 ai nn. 50132/34758.  
Note: relativo agli immobili in Bollate (MI) fraz. Ospiate via Ghisalba n. 13: opificio censito al NCEU foglio 37 mapp. 174 sub. 4 cat. D/1 piano T-1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/05/1999 al 09/11/2011. In forza di locazione finanziaria a rogito di Maurizio Silocchi in data 11/05/1999 ai nn. 191127 - trascritto a in data 27/05/1999 ai nn. 50133/34759.  
Note: relativo agli immobili in Bollate (MI) fraz. Ospiate via Ghisalba n. 13: opificio censito al NCEU foglio 37 mapp. 174 sub. 4 cat. D/1 piano T-1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Marco Gilardelli in data 25/10/2011 ai nn. 56668/16013 - trascritto a in data 09/11/2011 ai nn. 127752/78158.  
Note: relativo agli immobili in Bollate (MI) fraz. Ospiate via Ghisalba n. 13: fabbricato industriale censito al NCEU foglio 37 mapp. 174 sub. 4 cat. D/7 piano T-1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia n. 1278  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: CONCESSIONE IN SANATORIA EX ART. 35 - LEGGE 28.2.85 N.47  
Per lavori: realizzazione capannoni industriali, uffici e recinzione  
Rilascio in data 17/06/1996 al n. di prot. 7969  
Abitabilità/agibilità in data 24/07/2001 al n. di prot. 34220

Numero pratica: pratica edilizia n. 607/93  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione di immobile industriale alle condizioni dell'USSL  
Presentazione in data 04/11/1993 al n. di prot. 3590  
Rilascio in data 15/12/1997 al n. di prot. 24447/93  
NOTE: concessione rilasciata dal comune di Bollate e di tali opere è stata data comunicazione di fine lavori in data 24 aprile 1998.

### 7.1 Conformità edilizia:

Si segnala che nel laboratorio al piano inferiore si rilevano due quinte divisorie, realizzate in difformità all'ultimo stato autorizzato, che tuttavia, non andando a modificare la dimensione del vano, non incidono sulla conformità edilizia e catastale.  
Pertanto si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Pertanto si dichiara la conformità urbanistica.**

**Descrizione: di cui al punto **Corpo - Fabbricato industriale****

Unità immobiliare all'interno di uno stabile industriale, facente parte di un insediamento produttivo, costruito alla fine degli anni 60 e successivamente ristrutturato.

Si accede allo stabile dal corsello comune identificato come via Torino n. 13.

L'immobile si sviluppa in parte su due piani (zona ufficio) con scala interna di collegamento ed in parte in una zona a doppia altezza destinata a Laboratorio. Al piano superiore degli uffici si accede tramite una scala a vista, realizzata in ferro. La zona del laboratorio ha un'altezza utile compresa tra i 6,40 ed i 7,30 metri, mentre gli uffici hanno altezza utile di circa 2,70 m. I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro e le porte interne sono in alluminio. La zona laboratorio presenta lucernari sommitali in ferro. Fa parte dell'immobile staggito anche un posto auto di proprietà comune assegnato in diritto d'uso esclusivo e perpetuo, indicato nella planimetria qui allegata. (all. f)

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **232,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 con modifiche posteriori

ha un'altezza interna di circa: 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>interno locale</b> materiale: <b>piastrelle e intonaco con tinteggiatura</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>interno locale</b> - Note: controsoffitti tradizionali in cartongesso con illuminazione negli uffici.
Scale	posizione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>acqua calda sanitaria</b> alimentazione: <b>autonomo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>CALDAIA A GAS</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
Posto auto in diritto d'uso esclusivo	sup reale lorda	12,00	0,10	1,20
		<b>232,00</b>		<b>221,20</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2015

Zona: bollate

Tipologia: capannoni industriali

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Trattandosi di comune fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, si adottano i seguenti due criteri di stima

- STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

- STIMA SINTETICA A VISTA

con il fine di ottenere dalla loro comparazione la migliore individuazione del più probabile valore di mercato.

Nel caso di beni comunemente venduti a corpo e di consistenza usuale (es. Box) si utilizzerà il solo criterio di stima a vista, a meno di consistenza non comune.

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Il valore di stima si ottiene dal prodotto  $Se \times Vu$ , dove  $Se$  è la superficie equivalente e  $Vu$  il Valore unitario, entrambi più avanti definiti.

Tale valore complessivo si espone comunque quale prezzo del bene "a corpo".

----- Superficie equivalente ( $Se$ )

La consistenza della superficie è calcolata in metri quadrati commerciali equivalenti secondo il criterio di valutazione che misura le superfici al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue.

Inoltre, determinati comodi (terrazzi, balconi, box, cantinole etc.) verranno nel calcolo valutati riconducendo le loro superfici reali alle superfici equivalenti mediante indici mercantili (D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998):

Pertinenze di ornamento (superficie scoperta)

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 30% fino a 25 mq

- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 15% fino a 25 mq

- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali di deposito)

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

----- Valore unitario ( $Vu$ )

Utilizzando fonti attendibili si stima il valore unitario ( $Vu$ ) facendo riferimento a:

a) unità immobiliari di analoga destinazione d'uso;

b) della stessa zona;

c) vetusta e stato di conservazione

d) correzioni dovute a altre caratteristiche (piano, tipo di stabile, servizi e comodi condominiali, etc.)

#### STIMA SINTETICA A VISTA

La congruenza di tale Valore complessivo è stata verificata ulteriormente dal sottoscritto, procedendo ad indagini operate sul mercato locale di riferimento inerenti il prezzo di vendita di immobili aventi caratteristiche endogene ed esogene simili.

#### VALORE INTERO MEDIO PONDERALE

La media pesata dei valori ottenuti con i procedimenti sopraddetti restituirà il Valore Intero Medio Ponderale ( $Vimp$ ) ovvero il più probabile valore di mercato del bene al lordo delle decurtazioni dovute a vizi che inficiano economicamente il valore dell'immobile.

VALORE finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Al Valore Intero Medio Ponderale ( $Vimp$ ) sono da detrarsi infine le decurtazioni e correzioni tenendo anche conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti che saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente, nonché un abbattimento forfettario nella misura richiesta dal G.E. dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente già considerati.

Per tale via si giunge quindi alla stima del  $V$  (Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova).

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano - Banca dati Agenzia delle Entrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia TeMA - rilevazioni 1° sem 2015;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) TeMA - rilevazioni 1° sem 2015

Periferia -85 -Bollate - Nord e Groane  
capannoni nuovi o ristrutturati  
min 700,00 MAX 900,00 [€/mq].

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Corpo - Fabbricato industriale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	220,00	€ 700,00	€ 154.000,00
Posto auto in diritto d'uso esclusivo	1,20	€ 700,00	€ 840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 154.840,00
Valore Corpo	€ 154.840,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 154.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 154.840,00

#### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo Fabbricato industriale	-	221,20	€ 154.840,00	€ 154.840,00

### 8. 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% )	€ 7.742,00
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:	€ 7.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
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:	€ 139.148,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 105.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 140.000,00

**Allegati**

- A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- B) Contratti di locazione
- C) Fotografie interne ed esterne
- D) Atto di provenienza
- E) Certificazione Energetica
- F) Planimetrie
- G) Contratto preliminare di compravendita

Data generazione:

06-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Giuseppe Mazzeo**

