
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 3027/15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Bottiglieri

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità a destinazione ufficio Via Nava 37/Via P. Bassi 15

Esperto alla stima: Barbara Marchesi

Email: arch.marchesi@gmail.com

Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Francesco Nava 37 – Milano - 20159**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Ufficio [A10]**Dati Catastali:** foglio 188, particella 152, sub 60**2. Possesso****Bene:** Via Francesco Nava 37 /Via Paolo Bassi 15– Milano - 20159**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupata (v. punto 3)**3. Creditori Iscritti****Bene:** Via Francesco Nava 37 /Via Paolo Bassi 15– Milano - 20159**Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** "BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L.**4. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Via Francesco Nava 37 /Via Paolo Bassi 15– Milano - 20159**Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno**5. Misure Penali****Beni:** Via Francesco Nava 37 /Via Paolo Bassi 15– Milano - 20159**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Francesco Nava 37 /Via Paolo Bassi 15– Milano - 20159**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** si**7. Prezzo al netto delle decurtazioni****Bene:** Via Francesco Nava 37 /Via Paolo Bassi 15– Milano - 20159**Lotto:** 001

Valore unità: € 408.500,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 375.000,00**Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 300.000,00**

Bene in Milano**Lotto 001**

Via Via Francesco Nava 37 /Paolo Bassi 15 – Milano - 20159

La seguente relazione viene redatta secondo lo schema in uso, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001**PREMESSE:**

Come da precedenti note informative al GE depositate in data 15.02.2017, risulta gravante sul bene in oggetto, preliminare di compravendita trascritto anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, come segue:

- Atto di pignoramento a favore [REDACTED] (anteriore alla data di stipula del preliminare) Trascritto a Milano I in data 01.03.2016 ai nn. 11767/8008 (posteriore alla data di trascrizione del preliminare);

- Preliminare di compravendita del 28.12.2015 Trascritto a Milano I in data 30.12.2015 ai nn. 76638/53206, con condizione risolutiva di anni 3 alla data del 28.12. 2018.

Non risultano trascritte azioni revocatorie.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione ufficio posta al piano terra di ampio fabbricato condominiale ad angolo tra le vie Paolo Bassi 15 e Francesco Nava 37, con accesso da via Paolo Bassi 15 (catastalmente Via Francesco Nava 37) Milano

A. Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A/10] sita in Via Paolo Bassi 15 Milano (catastalmente Via Francesco Nava 37), posta al piano terra di fabbricato con cantina pertinenziale al piano S1

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Pubblicità S.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati di Milano come segue:**intestazione:**

- [REDACTED] Proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Milano

Uffici e studi privati: Fg. 188, Mapp. 152 sub 60 - Cat A/10, - zona cens. 2 - classe 4, consistenza vani 11 – sup. catastale 176 mq - rendita € 5.737,84 – Via Francesco Nava n. 37 piano: T-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

-variazione nel classamento del 23/03/2002 protocollo n. 258861 in atti dal 23/03/2002 variazione di classamento (n. 13465.1/2002)

-variazione del 23/03/2001 protocollo n. 318906 in atti dal 23/03/2001 diversa distribuzione (n. 13049.1/2001)

-variazione del 28/07/2000 in atti dal 28/07/2000 diversa distribuzione
(n. 59590.1/2000)

-variazione del 22/07/1996 in atti dal 22/07/1996 migliore identificazione cantine
(n.136802.1/1996)

-istrumento (atto pubblico) del 20/07/1990 in atti dal 22/07/1996 (n. 222464/1990)

-variazione del 15/04/1986 in atti dal 02/12/1994 fusione (n. 14786.900/1986)

Il subalterno 60 deriva per fusione/frazionamento dai precedenti identificativi sub. 1
cat. A/10 e sub. 2 cat. A/10

Coerenze dell'ufficio da nord come da scheda:

passaggio comune, giardino comune interno, altra unità immobiliare su tre lati,
giardino comune su Via Bassi su due lati, via Bassi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda: altra proprietà, altra proprietà,
altra proprietà, corridoio comune cantine

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (22.05.2017) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23.03.2001 a meno delle seguenti difformità:
 - all'ingresso lato sinistro è presente muretto basso in luogo di tavolato a tutta altezza con porta;
 - è mancante tavolato con porta di separazione tra l'ufficio verso il cortile interno e la zona ingresso/reception (si riporta che nella scheda catastale non è riportata la porta per errata rappresentazione grafica)

(All. C: estratto di mappa, scheda catastale in atti al NCEU del 23.03.2001 estratta dalla scrivente in data 15.02.2017; visura catastale estratta dalla scrivente in data 22.05.2017)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, in zona semi periferica nord tra viale Stelvio, Viale Marche, Via Farini e viale Zara.

La zona si caratterizza come un'area prevalentemente a carattere residenziale di tipo medio/economico.

La microzona in cui insiste il bene pignorato è costituita da edifici multipiano di edilizia residenziale.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Nelle prime vicinanze il quartiere "isola"

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico nelle prime vicinanze, attraverso le linee di superficie: n.2-4-70-82-90-91-92

Metropolitana linea 3 con la fermata di Maciachini e linea 5 con le fermate di Zara e Marche

Nelle prime vicinanze sono disponibili numerose attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, verde privato e pubblico.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 22.05.2017 alla presenza del custode nominato avv. Giovanni Piazza e degli occupanti dell'ufficio che ivi svolgono la propria attività.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile si è presentato completamente arredato ed in buono stato, occupato dalle società [REDACTED] (per un canone di utilizzo di euro 6.000,00 annui) e per una stanza dalla [REDACTED] (per un canone di utilizzo di euro 1.500,00) quali Utilizzatrici, in virtù di contratti di utilizzo di locali uffici, concedente la società Valentina Srl, (società promissaria acquirente)

Si riporta la non congruità di entrambi i canoni dei contratti di utilizzo. (canoni.viii)

Si riportano in euro 12.000 un congruo canone in luogo di euro 6.000,00 ed in euro 3000 un congruo canone in luogo del 1.500,00

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19.10.17, non risultano contratti di locazione in essere per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A: Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copie contratti di utilizzo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dai documenti allegati agli atti di causa e dai certificati ipotecari al ventennio, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 06.02.17 e 19.10.17.2017 ad integrazione ed approfondimento per nominativo ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo-Fondario Iscritta a Milano 1 in data 21.04.2008 ai nn. 23855/5174**, atto del 17.04.2008 rep. 6789/4721 a rogito Notaio Forino Orsola di Milano, a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto correttamente identificata
 Importo capitale € 250.000,00
 Importo complessivo € 500.000,00
 Tasso interesse annuo 5,435%
 Durata anni 19 e 11 mesi

4.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:**
 Atto di Pignoramento Immobiliare del 09.12.2015 rep. 52985 **trascritto a Milano 1 in data 01.03.2016 ai nn. 11767/8008** [REDACTED] con sede in Napoli cf. 031552500636 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(copia duplo nota di trascrizione allegata sotto B)

4.3 Altre trascrizioni:

- **Preliminare di Compravendita**, atto notaio Mario Caracciolo di Padova del 28/12/2015 rep. 46395/25789 a favore [redacted] sede in [redacted] ed a carico dell'esecutata, avente ad oggetto l'unità staggita, con condizione risolutiva di anni 3 alla data del 28.12.2018, trascritto a Milano 1 in data 30.12.2015 ai nn. 76638/53206

(All.B: copia semplice atto di preliminare e nota di trascrizione)

- 4.4 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**
Nessuna.
- 4.5 **Atti di asservimento urbanistico:**
Nessuna.

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintefici + estrazione di note - aggiornata alla data del 06.02.17 e 19.10.17.2017)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio [redacted] a posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma, eventuali presenze di altre posizioni di morosità.

Si riporta quanto segue, alla data del 19.10.2017 come da mail di risposta, estratto conto 01.06.17-31.05.18, rendiconto consuntivo gestione 16/17, regolamento di condominio, come segue:

- o Pendenze Esercizio 2017/2018 rata 1 gestione ordinaria euro 1.857,22 + euro 6,25 = tot euro 1.863,47
- o Pendenze Esercizio 2016/2017 consuntivo: euro 6.949,40
- o Spese medie annuali ordinarie circa gestione Euro 6.400,00 ufficio e euro 22,00 circa cantina
- o Millesimi dell'unità: 25,7720 ufficio e 0,1570 cantina

Si allegano sotto A mail di risposta, estratto conto gestione in corso, rendiconto consuntivo e regolamento di condominio alla cui attenta lettura si rimanda.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Condominiale, è risultato dotato a seguito di interrogazione al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale, di Attestato di Prestazione Energetica come segue:

Classe energetica G - ipe 109,20 kWh/mca (metri cubi annui, trattandosi di ufficio), registrato in data 24.02.2015 codice identificativo 15146-005235/15 valevole sino 24.02.2025 secondo termini di legge.

(allegato sotto A copia Ape estratta dal CEER)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per

eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai documenti allegati agli atti di causa e dai certificati ipotecari al ventennio, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data del 06.02.17 e 19.10.17.2017 ad integrazione ed approfondimento per nominativo ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [redacted] con atto a rogito Notaio Roberto Gallaversi di Garbagnate Milanese in data 02.07.2004 rep: 6205/3535, **trascritto a Milano 1 in data 08.07.2004 ai nn. 50765/28773**

Si rimanda al titolo allegato sotto B 1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all: B1: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- a [redacted] Società di leasing internazionale con sede in Milano c.f. 129396650151 in forza di atto notaio Francesco Cavallone in Milano in data 09.06.2004 rep. 197640/19280 **trascritto a Milano 1 il 17 giugno 2004, ai nn. 44626/25104**

- A [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted] da [redacted]

- [redacted]

(all. B1: note di trascrizioni dei titoli)

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata presso gli uffici Visure e Condono preposti del Comune di Milano, si riporta quanto segue, come rinvenuto dagli uffici:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, risalente a fine anni 60 inizio 70, come segue:

- o Licenza Edilizia N. 2460 rilasciata in data 28.11.1967 atti 281161/3820/1967 alla [REDACTED] Variante N. 299 atti 31452/7013/69 del 06.02.74 rilasciata alla [REDACTED] per costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici, box ad uso autorimessa e recinzione della proprietà.
- Certificato di Agibilità N. 219 rilasciato in data 28.06.2017 Atti PG. 297068/2017 all'amministratore pro tempore.

Si riporta che la lettera raccomandata n. 7477 spedita il 14.10.1985 riportata nel titolo di provenienza risulta irreperibile presso gli uffici preposti.

- o Concessione Edilizia in Sanatoria N. 5417 del 16.03.2000 atti 119812.400/86 rilasciata alla [REDACTED] vista la domanda di Condono presentata in data 28.03.1986 atti 119812.400/86, per ampliamenti al p. t. con formazione sbarchi ascensori, modifiche interne ai vari piani, con contestuale Certificazione di Abitabilità/Agibilità. Non riguardante l'unità in oggetto

Successivamente, per l'unità in oggetto:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 965 del 15.05.2002 atti 52481.400/1995 rilasciata alla [REDACTED] vista la domanda di Condono presentata in data 27.02.1995 atti 52481.400/1995, per fusione di due unità immobiliari al piano terra ad uso ufficio con contestuale Certificazione di Abitabilità/Agibilità.
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 19.01.2000 PG. 12955 per modifiche interne con adeguamenti tecnologici.

Si riporta che gli atti relativi alla fine lavori ed alla certificazione di collaudo finale della pratica, identificati come atti PG. 111312.400 del 31.05.2000, risultano irreperibili presso gli uffici preposti, come da lettera atti irreperibili ricevuta.

(allegati sotto C: istanze accesso atti edilizi; Certificato di Agibilità per il fabbricato; lettera atti irreperibili; Dia del 2000 con stralci grafici; Autorizzazione in sanatoria N. 965 + Certificazione Agibilità + stralci grafici significativi; Concessione in sanatoria N. 5417 + certificazione Agibilità; Licenza Edilizia + variante con stralci tipi grafici significativi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Alla data del sopralluogo (22.05.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi ed alla scheda catastale a meno delle seguenti difformità:

- all'ingresso lato sinistro è presente muretto basso in luogo di tavolato a tutta altezza con porta;
- è mancante tavolato con porta di separazione tra l'ufficio verso il cortile interno e la zona ingresso/reception (si riporta che nella scheda catastale non è riportata la porta per errata rappresentazione grafica)

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere (previa verifica del rispetto delle normative edilizie e d'igiene e dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia) a presentare una pratica edilizia a sanatoria con aggiornamento catastale, il cui costo approssimativo, comprensivo di oblazioni e parcelle di tecnici abilitati è indicato in euro 4.000,00 circa oltre oneri di legge. (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli uffici tecnici preposti)

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano, risulta azionato in Ambito ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Titolo II Capo II) – tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2), in fascia di rispetto (200 mt.) dei pozzi di captazione.

Descrizione di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia medio/signorile risalente ai primi anni '70 del secolo scorso.

Il fabbricato condominiale è edificato in lotto ad angolo aperto, con accesso da Via Paolo Bassi 15 e da Via Francesco Nava 37 dotato di ampio cortile/giardino interno, servizio di portineria posta in corrispondenza della scala "A" e si compone di 6 piani fuori terra compreso il piano terra caratterizzato da ampi porticati, oltre al piano interrato. Il fabbricato è composto da più scale; il bene in oggetto è posto al piano terra della scala A con accesso indipendente dall'esterno e camminamento sul fronte verso la Via Paolo Bassi.

L'unità in oggetto è posta al piano terra, con triplo affaccio, su spazi condominiali. Dal sommario esame a semplice vista, al sopralluogo, l'unità in oggetto è persa in stato di conservazione e manutenzione buono essendo stata recentemente ristrutturata sia nella distribuzione interna con gradevoli soluzioni architettoniche, negli impianti e nelle finiture di discreta qualità; completamente arredata ed utilizzata ad ufficio.

Composta da un ampio atrio di ingresso con porzioni ribassate con controsoffitto in cartongesso con inserimento di faretti, un blocco bagni costituito da antibagno e due bagni finestrati attrezzati con vaso e bidet, un locale non a tutta altezza ad uso attesa/reception, vari locali e postazioni ad uso ufficio.

H. interna mt. 3.11 circa, porzioni con controsoffitto h. mt. 2.40 circa.

Il vano cantina pertinenziale è posto al piano interrato del fabbricato, con accesso da vano scale esterno in prossimità delle scale B e C, con pavimenti in

battuto di cemento, pareti intonacate e porta in metallo.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 190,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 193,00

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, è parsa in stato di conservazione e manutenzione buono

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, mobili-lavabo, split, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati e tinteggiati. Porzione ribassata con controsoffitto rasato, tinteggiato con inserimento di faretti Condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a gesso e tinteggiate Condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica finitura lucida dim. 10 x 10 cm sino ad H. 2,00 mt. nel blocco bagni. Condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Pavimentazione parquet prefinito posato a correre, con inserti in materiale metallico ad effetto passerella Condizioni: buone Pavimentazioni in piastrelle di ceramica dim. 10 x 10 cm nel blocco bagni Condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno e vetro semplice con tapparelle in metallo ed inferriate in metallo esterne dell'epoca dell'edificazione condizioni: nella norma
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: in alluminio e vetro riquadrate in più specchiature sia battente che scorrevole di varie dimensioni condizioni: buone.
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: in metallo con specchiatura centrale in vetro e serratura di sicurezza condizioni: nella norma
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, recentemente rifatto, con placchette e frutti di buona qualità condizioni: a semplice vista parrebbe a norma. Certificazioni: non rinvenute, si consiglia pertanto verifica.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari certificazioni non rinvenute
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	presente: autonomo del tipo canalizzato e in parte del tipo a split
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con pannelli a pavimento Certificazioni: non rinvenute
<i>Citofono (impianto):</i>	videocitofono presente

Allarme (impianto): Presente – l'occupante riferisce che l'impianto non funziona

Rivestimento facciate Intonacate e tinteggiate
condizioni: nella norma

Atrio di ingresso
principale: pavimentazioni in pietra nei porticati ed in cubetti di porfido negli
spazi e percorsi scoperti
condizioni: nella norma

Portineria presente

Stato di conservazione discreto
e manutenzione parti
comuni:

(per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coef.	Superficie commerciale lorda circa
Su. 60 A/10	Sup. lorda di pavimento	189.20	100%	189.20
Cantina pertinenziale	sup lorda di pavimento	3.96	20%	0.79

TOTALE 193.16

189.99

Arrotondata 190,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appeffibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico –

comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Milano; Borsino Immobiliare.it, conoscenze nel settore
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 - Milano: Semicentrale/Statione Centrale - Viale Stelvio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio con cantina pertinenziale [A10]	190,00	€ 2.150,00	€ 408.500,00
TOTALE	190,00	€ 2.150,00	€ 408.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 408.500,00
Valore corpo	€ 408.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 408.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 408.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
LOTTO 001	Sub. 60 - A/10	190,00	€ 408.500,00	€ 408.500,00

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria edilizie-catastali: - € 20.425,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: - € 4.000,00

Pendenze Condominiali come riportate dall'amministratore anno solare in corso e precedente

- o Pendenze Esercizio 2017/2018 rata 1 gestione ordinaria euro 1.857,22 + euro 6,25 = tot euro 1.863,47 - € 8.812,00
- o Pendenze Esercizio 2016/2017 consuntivo: euro 6.949,40

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di tutto ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 375.263,00

Arrot. € 375.000,00

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

€ 300.000,00

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

€ 375.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 19.10.2017

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- comunicazioni sopralluoghi alle parti; Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, copie contratti di utilizzo; copie documentazione condominiale (mail di richiesta, mail di risposta, estratti conto, regolamento di condominio); copia Apè estratta dal CEER

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano mediante servizio di consultazione telematica per nominativo ed immobile - sintetici + estrazione di note; copia semplice preliminare di acquisto e nota di trascrizione

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza reperita in Conservatoria con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli

Allegato C

- Estratto di mappa, scheda catastale, visura catastale storica;

- Istanze accesso atti edilizi; Certificato di Agibilità per il fabbricato; lettera atti irreperibili; Dia del 2000 con stralci grafici; Autorizzazione in sanatoria N. 965 + Certificazione Agibilità + stralci grafici significativi; Concessione in sanatoria N. 5417 + certificazione Agibilità; Licenza Edilizia + variante con stralci tipi grafici significativi

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Invio perizia alle parti