

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **2549/2014**

**Giudice: Dott. ROSSETTI**  
**Custode Giudiziario: SIVAG SpA - Ricciardi**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**  
*Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*  
*Iscritto all' Albo del Tribunale al n. 11115*  
*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17*  
*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*  
*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*



**Beni immobili siti in MILANO (MI)**  
**Via Bruno Maderna n.11**

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

**Si precisa che il pignoramento del 2006 è stato fatto sui seguenti immobili:**

Foglio 488	Mapp. 50	Sub. 2	(Appartamento 1)
Foglio 488	Mapp. 50	Sub. 702	(Appartamento 2)
Foglio 488	Mapp. 24		(Tutti gli immobili del compendio)
Foglio 488	Mapp. 49		(Parte produttiva degli immobili)
Foglio 488	Mapp. 50	Sub. 701	(Mappale uguale al n. 24)

**Poiché alcuni mappali risultano oggi graffiati tra loro a seguito di variazioni, i mappali oggetto di pignoramento che compongono l'intera proprietà sono oggi così meglio identificabili:**

Foglio 488	Mapp. 50	Sub. 2	(Appartamento 1)
Foglio 488	Mapp. 50	Sub. 702	(Appartamento 2)
Foglio 488	Mapp. 50	Sub. 704	(Uffici)
Foglio 488	Mapp. 49		(Parte produttiva)

- A.** Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **Appartamento 1 – Piano T** sito in Via B. Maderna, al civico, 11.  
Composto da cucina, un bagno, soggiorno e una camera più disimpegno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 50, Sub. 2,** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano T; rendita € 397,67.

Variazione nel classamento del 24/10/2009 n. 222534,1/2009 in atti dal 24/10/2009 (protocollo n. MI0985950)

Variazione di toponomastica del 24/10/2008 n. 71643,1/2008 in atti dal 24/10/2008 (protocollo n. MI0862052)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord est in senso orario:**

cortile, cortile, altra unità della stessa proprietà, vano scala.

- B.** Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **Appartamento 2 – Piano 3°** sito in Via Bruno Maderna, al civico, 11.  
Composto da tre locali con soggiorno/sala da pranzo, cucina, camera e un bagno, comprese aree di sottotetto non abitabili. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 123,00** circa.



Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 50, Sub. 702**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 3; rendita € 454,48.

Variatione nel classamento del 16/10/2007 n. 71639.1/2007 in atti dal 16/10/2007 (protocollo n. MI0881088)

Variatione DIV,VSI,VDE, VTO del 16/10/2006 n. 66532.1/2006 in atti dal 16/10/2006 (protocollo n. MI0613334)

Variatione nel classamento del 14/04/2004 n. 80739.1/2004 in atti dal 14/04/2004 (protocollo n. MI0240095)

Variatione del 04/05/1994 n. 715170.1/1994 in atti dal 09/05/1994 Decisione commissione tributaria di 1 grado Mi Dec. n. 130/35/94 del 10/03/94

Variatione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D. M. del 20 Gennaio 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord est in senso orario:**

Sottotetto vano scala e mappale 24, sottotetto e mappale 51, mappale 153, mappale 130.

C. Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **laboratori e magazzini** siti in Via Bruno Maderna, al civico, 11.

Composti da piano terra, piano primo e piano interrato e distribuiti in due corpi di fabbrica distinti ma collegati tra loro.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1.250,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 49**, Cat D/7; rendita € 11.502,00.

Variatione nel classamento del 12/10/2009 n. 219115.1/2009 in atti dal 12/10/2009 (protocollo n. MI0948004)

Divisione del 24/10/2008 n. 71644.1/2008 in atti dal 24/10/2008 (protocollo n. MI0862054)

Variatione nel classamento del 03/05/2007 n. 34737.1/2007 in atti dal 03/05/2007 (protocollo n. MI0399983)

Variatione DIV, VSI, VDE, VTO del 16/10/2006 n. 66532.1/2006 in atti dal 16/10/2006 (protocollo n. MI0613334)

Variatione nel classamento del 14/04/2004 n. 80739.1/2004 in atti dal 14/04/2004 (protocollo n. MI0240095)

Variatione del 04/05/1994 n. 715170.1/1994 in atti dal 09/05/1994 Decisione commissione tributaria di 1 grado Mi Dec. n. 130/35/94 del 10/03/94

Variatione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D. M. del 20 Gennaio 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dei laboratori e magazzini distribuiti in blocchi distinti ma collegati tra loro, da nord est in senso orario:**

Mappale 16, mappale 18, altra unità della stessa proprietà e mappale 149, mappale 150.



- D.** Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **uffici** siti in Via Bruno Maderna, al civico, 11.  
Composto da piano terra, piano primo e piano secondo.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 671,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ . con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 50, sub 704**, Cat D/8; rendita € 10.474,00.

Variatione nel classamento del 12/10/2009 n. 219117,1/2009 in atti dal 12/10/2009 (protocollo n. MI0948006)

Divisione del 24/10/2008 n. 71644.1/2008 in atti dal 24/10/2008 (protocollo n. MI0862054)

Variatione nel classamento del 03/05/2007 n. 34737.1/2007 in atti dal 03/05/2007 (protocollo n. MI0399983)

Variatione DIV, VSI, VDE, VTO del 16/10/2006 n. 66532.1/2006 in atti dal 16/10/2006 (protocollo n. MI0613334)

Variatione nel classamento del 14/04/2004 n. 80739.1/2004 in atti dal 14/04/2004 (protocollo n. MI0240095)

Variatione del 04/05/1994 n. 715170.1/1994 in atti dal 09/05/1994 Decisione commissione tributaria di 1 grado Mi Dec. n. 130/35/94 del 10/03/94

Variatione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D. M. del 20 Gennaio 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze degli uffici in blocco unico, da nord est in senso orario:**

Mappale 16, mappale 18, altra unità della stessa proprietà e mappale 149, mappale 150.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica del comune di Milano nelle vicinanze di via Mecenate e della tangenziale est di Milano.

Contesto urbano di modesta qualità.

Zona produttiva con facilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Zona Industriale misto a residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:**

supermercati (buono), negozi al dettaglio, (discreto), farmacie (nelle vicinanze), municipio (di zona 4 - piuttosto distante), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (buono), scuole in genere (scuole comunali ed istituto omnicomprensivo) ospedali (non buono) spazi verdi Aree Agricole (buono. Parco Forlanini ). Non distante dall'aeroporto di Linate.



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** Il collegamento diretto con Linate tramite autobus e possibilità di raggiungere il centro di Milano con i mezzi pubblici.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Immobile A: pieno di materiale. Usato come deposito. Non occupato

Immobile B: in perfette condizioni. Non occupato

Immobile C: in stato di abbandono. Materiali in deposito. Non occupato

Immobile D: in stato di abbandono. Materiali in deposito. Non occupato

### **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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
contro \_\_\_\_\_ con sede in Milano via Maderna 21 cf: 00852180157 e  
datore di ipoteca \_\_\_\_\_ con sede in Milano via Nirone  
2/A cf: 04786990962

##### **a favore di**

atto a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano - MI) del 05/09/2007  
al Rep n. 189460/22305, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II - Milano 1  
in data 07/09/2007 ai nn. 69232/16465

Importo capitale: € 1.300.000,00

Importo complessivo: € 2.600.000,00

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
contro \_\_\_\_\_ con sede in Milano via Maderna 21 cf: 04786990962 e  
datore di ipoteca \_\_\_\_\_ con sede in Milano via Nirone  
2/A cf: 04786990962

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano,  
c.f. 00715120150

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in  
Verona, c.f. 03700430238

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Siena, c.f.  
00884060526



a favore di \_\_\_\_\_ . con  
sede in Milano, c.f. 03910420961  
a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma, c.f. 00348170101  
a favore di \_\_\_\_\_ con sede in San  
Donato Milanese, c.f. 00794220236  
a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, c.f. 011992500158  
atto a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano - MI) del 23/03/2012  
al Rep n. 199506/27395, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 1  
in data 05/04/2012 ai nn. 17765/2713  
Importo complessivo: € 515.069,30

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** atto di pignoramento del 28/07/2014 n. 16388  
contro \_\_\_\_\_ e datore di ipoteca \_\_\_\_\_ con sede  
in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962  
a favore di \_\_\_\_\_  
.; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in  
data 01/10/2014 ai nn. Registro particolare Reg. Gen. 48608

#### 4.2.3. Trascrizioni:

**Trascrizione:** n. 10269/17859 del 17/03/2005 – Atto di scissione di S.r.l. con  
trasferimento di immobili a nuova S.r.l. a firma del Dott.  
(notaio in Milano) in data 08/03/2005 n. 183170/19099 di repertorio,  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2.5. Annotazioni: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità. Qualche imprecisione.

4.3.1. Conformità catastale: Nessuna difformità. Qualche piccola imprecisione  
(del tutto trascurabile tenuto conto della complessità ed articolazione del  
complesso immobiliare).

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

Il perito non è a conoscenza di altre informazioni utili per l'acquirente.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietario **dal 08/03/2005** fino a  
tutto il 30/06/2015 in forza di atto di scissione di S.r.l. con trasferimento di  
immobili a nuova S.r.l. a firma del Dott. \_\_\_\_\_ (notaio in Milano) in data  
08/03/2005 n. 183170/19099 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei  
RR. II di Milano 1 in data 17/03/2005 ai nn. 17859/10269.

Dei seguenti immobili:

- |    |                     |          |   |
|----|---------------------|----------|---|
| A. | Foglio 488 Mapp. 50 | Sub. 2   | (Appartamento 1)                            |
| B. | Foglio 488 Mapp. 50 | Sub. 702 | (Appartamento 2)                            |
| C. | Foglio 488 Mapp. 49 |          | (Parte produttiva – laboratori e magazzini) |
| D. | Foglio 488 Mapp. 50 | Sub. 704 | (Uffici)                                    |



**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 proprietaria per la quota di 1/1 per titoli anteriori al ventennio fino al 08/03/2005.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **D.I.A. n. 24 374 176 / 2003 del 17/06/2003 Comune di Milano.** Denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia, comprensiva di recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi mediante l'ampliamento di una zona ad uso foresteria con modifica dell'altezza del colmo. Modifiche interne ai piani sottostanti ad uso ufficio/produttivo e abitazione custode. Formazione di locale per deposito rifiuti.

7.2 **Variante alla D.I.A. (vedi sopra) n. 563 384/2005 del 08/06/2005 Comune di Milano.** Variante non essenziale relativa alle opere eseguite nel sottotetto.

**Lo stato di progetto della DIA e della successiva variante corrispondono allo stato di fatto accertato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, fatta eccezione per la posizione di alcune porte a servizio di locali ad uso bagno per dipendenti.**



## Descrizione appartamento n. 1 di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **Appartamento 1 – Piano T** sito in Via B. Maderna, al civico, 11.  
Composto da cucina, un bagno, soggiorno e una camera più disimpegni.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 55,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 50, Sub. 2, Cat A/3; classe 3,** consistenza vani 3,5; posto al piano T; rendita € 397,67.

Variatione nel classamento del 24/10/2009 n. 222534,1/2009 in atti dal 24/10/2009 (protocollo n. MI0985950)

Variatione di toponomastica del 24/10/2008 n. 71643,1/2008 in atti dal 24/10/2008 (protocollo n. MI0862052)

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord est in senso orario:**

cortile, cortile, altra unità della stessa proprietà, vano scala.

L'edificio nel suo insieme è stato costruito prima del 1967. Successivamente è stato interessato da opere di ristrutturazione licenziate con D.I.A. n. 24 374 176 / 2003 del 17/06/2003 Comune di Milano

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,10.

Per il calcolo delle superfici e per i relativi coefficienti di ponderazione (superficie omogeneizzata) sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato così come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto - Allegato 2.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>54,75</b>	1	<b>55.00</b>	Su un lato	Da svuotare
<b>Totale</b>			<b>55,00 Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni  
Si riferisce all'intero edificio





<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce all'intero edificio
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento Condizione: non verificata Si riferisce all'intero edificio
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: Buone. Non si segnalano difetti alla facciata.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: solaio piano. L'immobile si trova al piano terra di un edificio pluripiano
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato bianco e vetro, con maniglia in alluminio Condizioni : discrete Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: vetrate parzialmente apribili con telaio in ferro Condizioni: da sostituire Protezioni esterne: nessuna Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è normale Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono: non si segnalano macchie di umidità, esfoliazione della pittura e disgregazione superficiale dell'intonaco. Alcune pareti non sono visibili perché coperte da materiali ed attrezzature accatastate. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica di buona qualità cm 20 x30 su quattro lati fino a m 2,20 di altezza. ubicazione: cucina, materiale ceramica di bassa qualità su quattro lati fino a m 1,60 di altezza. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Cucina: ceramica d'epoca. Da rinnovare anche se non in pessime condizioni. Soggiorno e corridoio disimpegno: piastrelle di graniglia datate ma in discrete condizioni. Camera: non visibile perché coperto di materiali e cose Bagno: ceramica di buona qualità di recente fattura Condizioni perfette Si riferisce a: immobile pignorato



<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in cristallo Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata. Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente Si riferisce al fabbricato intero all'interno del quale si trova l'appartamento
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano centralizzato acqua calda con bollitore elettrico ad accumulo condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute. Necessaria revisione. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto a servizio dell'intero complesso Fognatura: linea comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificato Centralino: non verificato Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di apparecchi Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a pavimento condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato



<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce a: immobile pignorato
Certificazione energetica:	Presente. Presentata in data 25/06/2012 Codice identificativo 15146 - 034842 / 12
Ascensore (impianto)	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce all'intero condominio
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce a: immobile pignorato



## Descrizione appartamento n. 2 di cui al punto B

- B.** Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **Appartamento 2 – Piano 3°** sito in Via Bruno Maderna, al civico, 11.  
Composto da tre locali con soggiorno/sala da pranzo, cucina, camera e un bagno, comprese aree di sottotetto non abitabili. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 123,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 50, Sub. 702**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano 3; rendita € 454,48.

Variazione nel classamento del 16/10/2007 n. 71639,1/2007 in atti dal 16/10/2007 (protocollo n. MI0881088)

Variazione DIV,VSI,VDE, VTO del 16/10/2006 n. 66532.1/2006 in atti dal 16/10/2006 (protocollo n. MI0613334)

Variazione nel classamento del 14/04/2004 n. 80739.1/2004 in atti dal 14/04/2004 (protocollo n. MI0240095)

Variazione del 04/05/1994 n. 715170.1/1994 in atti dal 09/05/1994 Decisione commissione tributaria di 1 grado Mi Dec. n. 130/35/94 del 10/03/94

Variazione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D. M. del 20 Gennaio 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord est in senso orario:**

Sottotetto vano scala e mappale 24, sottotetto e mappale 51, mappale 153, mappale 130.

L'edificio nel suo insieme è stato costruito prima del 1967. Successivamente è stato interessato da opere di ristrutturazione licenziate con D.I.A. n. 24 374 176 / 2003 del 17/06/2003 Comune di Milano. L'immobile B discende dalla DIA suddetta e dalla successiva variante non essenziale, ed è stato realizzato nel 2003 grazie al recupero del sottotetto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di massima di m 3,00 e minima m 1,55

Per il calcolo delle superfici e per i relativi coefficienti di ponderazione (superficie omogeneizzata) sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato così come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto - Allegato 2.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>					
Appartamento	<b>93,85</b>	1	<b>93,85</b>	Su un lato	Ottime
Balconi	<b>10,80</b>	0,30	<b>3,24</b>	Sud-ovest	Normali
Sottotetto	<b>129,80</b>	0,20	<b>25,96</b>		
<b>Totale</b>	<b>234,45</b>		<b>123,05</b>		
<b>Totale</b>			<b>123,00Arr.</b>		



**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni  
Si riferisce all'intero edificio
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce all'intero edificio
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Murature esterne (verso l'interno) realizzate con paramano di mattoni a vista.  
Condizioni: In ottime condizioni le parti interne. Alcuni segni di degrado dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici sulle parti esterne.  
Si riferisce all'immobile pignorato.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda. Travi lamellari in legno.  
Si riferisce all'immobile pignorato.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente con telaio in alluminio e pannellatura in laminato, vetro o legno. Porta del bagno in legno verniciato.  
Condizioni : ottime  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente con telaio in alluminio e vetro camera. Presenza di alcuni lucernari sul tetto.  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: veneziane in plastica  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: travi ed assito in legno  
lo stato dei plafoni è ottimo  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Pareti (interne):* materiale: mattoni a vista e/o pannellature in legno laminato  
Condizioni: ottime  
Si riferisce a: immobile pignorato



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica di buona qualità cm 10 x10 su quattro lati (altezza variabile per effetto della falda del tetto). ubicazione: cucina, mattoni faccia a vista. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Cucina: parquet in legno scuro, posato diritto, doghe da cm 100 x 8 variabile, in perfette condizioni. Soggiorno: come sopra Camera/studio: come sopra Bagno: piastrelle di ceramica blu, posate a 45° di buona qualità, in perfette condizioni. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta con telaio in alluminio e pannellatura in vetro satinato bianco. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente Si riferisce a: intero fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile pignorato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano. acqua calda con boiler elettrico condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, in ottime condizioni Certificazioni: non conosciute. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto a servizio dell'intero complesso Fognatura: linea comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Centralino: non verificato Si riferisce a: immobile pignorato



<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia) Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: serpentine a pavimento condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce a: immobile pignorato
Certificazione energetica:	Presente. Presentata in data 25/06/2012 Codice identificativo 15146 - 034844 / 12
Ascensore (impianto)	tipologia: non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente. Costituito da split interni e macchina refrigeratrice esterna Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato



## Descrizione laboratori e magazzini di cui al punto C

- C. Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **laboratori e magazzini** siti in Via Bruno Maderna, al civico, 11.  
Composti da piano terra, piano primo e piano interrato e distribuiti in due corpi di fabbrica distinti ma collegati tra loro.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1.250,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 49**, Cat D/7; rendita € 11.502,00.

Variazione nel classamento del 12/10/2009 n. 219115.1/2009 in atti dal 12/10/2009 (protocollo n. MI0948004)

Divisione del 24/10/2008 n. 71644.1/2008 in atti dal 24/10/2008 (protocollo n. MI0862054)

Variazione nel classamento del 03/05/2007 n. 34737.1/2007 in atti dal 03/05/2007 (protocollo n. MI0399983)

Variazione DIV, VSI, VDE, VTO del 16/10/2006 n. 66532.1/2006 in atti dal 16/10/2006 (protocollo n. MI0613334)

Variazione nel classamento del 14/04/2004 n. 80739.1/2004 in atti dal 14/04/2004 (protocollo n. MI0240095)

Variazione del 04/05/1994 n. 715170.1/1994 in atti dal 09/05/1994 Decisione commissione tributaria di 1 grado Mi Dec. n. 130/35/94 del 10/03/94

Variazione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D. M. del 20 Gennaio 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dei laboratori e magazzini distribuiti in blocchi distinti ma collegati tra loro, da nord est in senso orario:**

Mappale 16, mappale 18, altra unità della stessa proprietà e mappale 149, mappale 150.

L'edificio nel suo insieme è stato costruito prima del 1967. Successivamente è stato interessato da opere di ristrutturazione licenziate con D.I.A. n. 24 374 176 / 2003 del 17/06/2003 Comune di Milano.

L'unità immobiliare essendo costituita da molti ambienti diversi ha un'altezza interna estremamente variabile. Mediamente le altezze interne variano da m 3,00 a m 4,00.

Per il calcolo delle superfici e per i relativi coefficienti di ponderazione (superficie omogeneizzata) sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato così come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto - Allegato 2.





Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Laboratori	<b>367,30</b>	1	<b>367,30</b>	Su quattro lati	Da ristrutturare
<b>Piano primo</b>					
Magazzini	<b>254,50</b>	1	<b>254,50</b>	Su quattro lati	Da ristrutturare
<b>Piano seminterr.</b>					
Magazzini e laboratori	<b>574,00</b>	1	<b>574,00</b>	Su quattro lati	Da ristrutturare
Depositi e locali accessori	<b>129,80</b>	0,30	<b>38,94</b>	Su quattro lati	In abbandono
Tettoie ed aree coperte	<b>148,80</b>	0,10	<b>14,88</b>	/	In abbandono
<b>Totale</b>	<b>1.474,40</b>		<b>1.249,62</b>		
<b>Totale</b>			<b>1.250,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni  
Si riferisce all'intero edificio

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio

*Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce all'intero edificio

*Muratura (struttura):* tipologia: portante, murature in latero cemento e in cemento armato, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Porzioni di facciate esterne con motivo decorativo in blocchetti di laterizi tipo brie-soleil  
Condizioni: Discrete condizioni verso l'esterno. Alcuni distacchi di pittura e degradi di intonaco sui muri delle facciate verso il cortile interno.  
Si riferisce all'intero edificio

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda e a shed  
Si riferisce all'intero edificio

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno verniciato e/o ante in ferro e vetro  
Condizioni : dell'epoca di costruzione. In gran parte da rifare o sistemare.  
Si riferisce a: immobile pignorato



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in alluminio e vetro semplice Condizioni: in parte da sostituire. Protezioni esterne: veneziane Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni non è sempre buono. In particolare si segnalano importanti infiltrazioni di acqua al piano primo (magazzino) con forti degradi delle strutture. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è discreto, salvo alcuni punti nei quali si manifestano macchie di umidità, esfoliazione della pittura e disgregazione superficiale dell'intonaco. Visibili alcuni ripristini di intonaco ed alcune rotture. Su tutte le pareti segni e macchie. Necessaria complessiva carteggiatura delle superfici, rasatura dell'intonaco ove necessaria e nuova tinteggiatura. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Nessuno, salvo ove necessario nel locale produzione e nei locali destinati a servizio igienico Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	In materiale vario: klinker rosso e battuto di cemento liscio. Da rinnovare anche se non in pessime condizioni. Bagni: ceramica d'epoca. Da rinnovare. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: vari portoni in metallo e vetro con chiusura a chiave semplice Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizione: ===== Certificazione: ===== Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente e funzionante Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano. condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato



- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute. Necessaria revisione.  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Fognatura (impianto):* tipologia: impianto a servizio dell'intero complesso  
Fognatura: linea comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente, non attivo  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Idrico (impianto):* alimentazione: bagni e punti acqua in genere  
Condizioni : funzionanti  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Termico (impianto):* tipologia: serpentine a pavimento  
condizioni: non verificate  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: presente  
rivestimento: beola grigia  
Condizioni: discrete.  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Certificazione energetica:* Presente. Presentata in data 25/06/2012  
Codice identificativo 15146 - 034845 / 12
- Ascensore (impianto)* Presente montacarichi  
Condizione: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce al reparto produzione
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Condizioni: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce a: immobile pignorato



## Descrizione laboratori e magazzini di cui al punto D

- D. Piena proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 di **uffici** siti in Via Bruno Maderna, al civico, 11.  
Composto da piano terra, piano primo e piano secondo.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 671,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

con sede in Milano via Nirone 2/A cf: 04786990962

**descrizione:**

**Comune di Milano - Fg. n. 488; Mapp. n. 50, sub 704, Cat D/8; rendita € 10.474,00.**

Variatione nel classamento del 12/10/2009 n. 219117,1/2009 in atti dal 12/10/2009 (protocollo n. MI0948006)

Divisione del 24/10/2008 n. 71644.1/2008 in atti dal 24/10/2008 (protocollo n. MI0862054)

Variatione nel classamento del 03/05/2007 n. 34737.1/2007 in atti dal 03/05/2007 (protocollo n. MI0399983)

Variatione DIV, VSI, VDE, VTO del 16/10/2006 n. 66532.1/2006 in atti dal 16/10/2006 (protocollo n. MI0613334)

Variatione nel classamento del 14/04/2004 n. 80739.1/2004 in atti dal 14/04/2004 (protocollo n. MI0240095)

Variatione del 04/05/1994 n. 715170.1/1994 in atti dal 09/05/1994 Decisione commissione tributaria di 1 grado Mi Dec. n. 130/35/94 del 10/03/94

Variatione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D. M. del 20 Gennaio 1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze degli uffici in blocco unico, da nord est in senso orario:**

Mappale 16, mappale 18, altra unità della stessa proprietà e mappale 149, mappale 150.

L'edificio nel suo insieme è stato costruito prima del 1967. Successivamente è stato interessato da opere di ristrutturazione licenziate con D.I.A. n. 24 374 176 / 2003 del 17/06/2003 Comune di Milano

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da m 2,90 a m 3,10.

Per il calcolo delle superfici e per i relativi coefficienti di ponderazione (superficie omogeneizzata) sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato così come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto - Allegato 2.



<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coef.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano terra</b>					
Uffici	<b>158,85</b>	1	<b>158,85</b>	Su quattro lati	Discrete Da sistemare
<b>Piano primo</b>					
Uffici	<b>259,77</b>	1	<b>259,77</b>	Su quattro lati	Discrete Da sistemare
Balconi	<b>8,70</b>	0,10	<b>0,87</b>		Da sistemare
<b>Piano secondo</b>					
Uffici	<b>249,40</b>	1	<b>249,40</b>	Su quattro lati	Discrete Da sistemare
Balconi	<b>19,45</b>	0,10	<b>1,94</b>		Da sistemare
<b>Totale</b>	<b>696,17</b>		<b>670,83</b>		
<b>Totale</b>			<b>671,00 Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni  
Si riferisce all'intero edificio

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce all'intero edificio

*Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce all'intero edificio

*Muratura (struttura):* tipologia: portante, murature in latero cemento e in cemento armato, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Porzioni di facciate esterne con motivo decorativo in blocchetti di laterizi tipo brie-soleil  
Condizioni: Discrete.  
Si riferisce all'intero edificio

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda  
Si riferisce all'intero edificio

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in cristallo, ante a battente in laminato e ante a battente in legno.  
Condizioni: buone  
Si riferisce a: immobile pignorato



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e vetro semplice Condizioni: da sistemare. Si suggerisce la sostituzione dei vetri attuali con vetrocamera. Protezioni esterne: tapparelle in plastica al piano terra e veneziane ai piani superiori Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Alcune pareti divisorie degli uffici sono realizzate con pannellature autoportanti di tipo mobile, in materiali laminati e specchiature in vetro. Lo stato delle pareti è generalmente buono. Necessaria complessiva carteggiatura delle superfici, rasatura dell'intonaco ove necessaria e nuova tinteggiatura. Presenza di alcune macchie dovute ad umidità. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica di buona qualità su quattro lati Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Uffici: pavimenti in lastre di marmo, in listoni di parquet ed in quadrotti di materiale plastico. Condizioni buone. Bagni: ceramica di media qualità. Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente e funzionante Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano. condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce a: immobile pignorato
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute. Si riferisce a: immobile pignorato



- Fognatura (impianto):* tipologia: impianto a servizio dell'intero complesso  
Fognatura: linea comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente, non attivo  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Idrico (impianto):* alimentazione: apparecchi sanitari dei bagni  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagni variamente attrezzati  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Termico (impianto):* tipologia: serpentine a pavimento  
condizioni: non verificate  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: presente  
rivestimento: lastre di granito  
Condizioni: ottime  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Certificazione energetica:* Presente. Presentata in data 25/06/2012  
Codice identificativo 15146 - 034845 / 12
- Ascensore (impianto)* Non presente  
Condizione: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce a: immobile pignorato
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: presente. Costituito da split interni e macchine refrigeratrici esterne.  
Condizioni: non verificate  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: immobile pignorato



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula:  $V_{mb} = p_{om} \times S_b$  dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Per quanto riguarda la classificazione catastale degli immobili i riferimenti sono:

Categoria A/3 per i due appartamenti (immobili di cui ai punti A e B)

Categoria D/8 per i magazzini, depositi e laboratori artigianali (unità C)

Categoria D/7 per la zona uffici

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano - 1° semestre 2014
- Agenzie immobiliari di Milano

**Immobile A** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.500 €/mq a 1.800 €/mq  
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento si trova all'interno di un fabbricato avente diversa destinazione e che si configura come alloggio per il custode dello stabile (non è percorribile l'ipotesi di vendita esclusiva del solo appartamento), **si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.500,00 €/mq**

**Immobile B** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.900 €/mq a 2.400 €/mq  
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 2.100 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento si trova all'ultimo piano all'interno di un fabbricato avente diversa destinazione e che è accessibile solo attraverso altro immobile (non è percorribile l'ipotesi di vendita esclusiva del solo appartamento), **si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.700,00 €/mq**

**Immobile C** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 700 €/mq a 1.000 €/mq  
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.000 €/mq.





Tenuto conto della superficie complessiva dell'immobile e delle sue caratteristiche, **si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 800,00 €/mq**

**Immobile D** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.500 €/mq a 1.900 €/mq  
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.  
Tenuto conto della superficie complessiva dell'immobile e delle sue caratteristiche, **si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.500,00 €/mq**

Il coefficiente di ponderazione delle **aree esterne e cortili** di pertinenza utilizzati come zone di deposito e di stoccaggio, è stato valutato pari al 10% della superficie commerciale dell'immobile a cui tale aree sono asserite.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento 1	mq 55,00	€ 1.500,00	€ 82.500,00	€ 82.500,00
B	Appartamento 2	mq 123,00	€ 1.700,00	€ 209.100,00	€ 209.100,00
C	Attività produttiva	mq 1.250,00	€ 800,00	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00
D	Uffici	mq 671,00	€ 1.500,00	€ 1.006.500,00	€ 1.006.500,00
	<b>Aree esterne e cortili</b>	mq 265,00	€ 80,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00
				<b>€ 2.319.300,00</b>	<b>€ 2.319.300,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 347.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene può essere diviso ma sono necessari interventi importanti di ristrutturazione e divisione. Le due unità immobiliari ad uso appartamento non possono essere vendute separatamente perché sprovviste di accesso autonomo e contenute nel volume del fabbricato ad uso uffici principale.



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 1.971.400,00**

Milano 27/07/2015

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



**Elenco degli allegati all'elaborato peritale:**

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Certificazione Energetica
- 6) Atto di provenienza
- 7) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

**E' stata inviata telematicamente una copia privacy**

