

---

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

promossa da: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **186/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Manuela Perugia  
**Codice fiscale:** PRGMNL61B59G224M  
**Partita IVA:** 04171320965  
**Email:** manuelaperugia.mi@virgilio.it  
**Pec:** perugia.5289@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Gran Sasso, 50 Milano - 20131

**Categoria:** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli villini [D3]

**Dati Catastali:** foglio 274, particella 758, subalterno 716, zona cens. 2, categoria D/3 (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili con fini di lucro), rendita € 61.152,00; indirizzo catastale: Viale Gran sasso n. 50, piano S1-S2-T-1-2-3;

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** Libero/non utilizzato

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

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** possibile solo a seguito di installazione di servoscala per accedere ai piani. Bene immobile sprovvisto di ascensore di collegamento ai vari piani.

### 4. Creditori Iscritti

**Creditori Iscritti:**

**Procedente**

– Rinunciato a esecuzione in data 7.6.2017

**Intervenuti**

per € 6.236.910,25

### 5. Comproprietari

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** Nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Prezzo da libero: € 1.618.489,41**

Prezzo iniziale € 1.704.024,64 decurtato del 5% = € 1.618.823,41 a cui sono stati detratti solo i costi di cancellazione oneri e formalità per € 334,00 per un importo finale di € 1.618.489,41.



Beni in **Milano**

Viale Gran Sasso 50

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Sala cinematografica sviluppata su 4 livelli oltre a due interrati.**

Corpo di fabbrica posto ad angolo tra Viale Gran Sasso, Piazza Piola e via Donatello, dotato quindi di doppio accesso da Viale Gran Sasso e Via Donatello. L'immobile oggetto di esecuzione (sala cinematografica) è collocato all'interno di un edificio con destinazione residenziale sviluppato prevalentemente ai piani superiori con area commerciale al PT. Il fabbricato all'interno del quale è collocata la sala cinematografica oggetto di esecuzione si sviluppa quindi su n° 9 piani (piano terra e otto piani soprastanti) sul fronte strada di Viale Gran Sasso mentre verso via Donatello si sviluppa su 5 piani (piano terra e 4 piani soprastanti) oltre due piani interrati. L'edificio condominiale con forma pressoché trapezoidale contiene quindi al suo interno la sala cinematografica oggetto di esecuzione che si sviluppa su 4 piani fuori terra con copertura in coppi (vedi foto allegate) e due piani interrati.

**Tipologia:** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli [D3]**Quota e tipologia del diritto****1/1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

o

**Identificato al catasto Fabbricati** come da relative visura allegata:**Cinema D/3**

**Intestazione:** (1/1), foglio 274, particella 758, subalterno 716, indirizzo Viale Gran Sasso, 50 Milano, piani S1-S2-T- 1°-2°- 3° comune Milano, categoria D/3, classe 2, rendita € 61.152,00.

**Derivante da:** Atto di acquisto, Notaio Ermanno Casero del 05.03.1998, atto di acquisto Notaio Stefania Rosa del 13.01.2006, atto d'acquisto Notaio Manuela Magaglio del 26.07.2007 (allegato), atto di incorporazione Notaio Manuela Magaglio del 02.12.2009 (allegato).

**Confini in contorno:** Via Donatello, Piazza Piola e Viale Gran Sasso

Note sulla conformità catastale: Si è verificato che vi sia corrispondenza sostanziale fra quanto indicato sulla planimetria catastale e quanto visionato durante il sopralluogo.

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

Cinema (D/3).

**Caratteristiche zona:** zona Città Studi, con dotazione di Servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; destinazioni funzionali prevalente: residenziale, terziario non strutturato, commerciale (oltre a sedi universitari e servizi collegati); traffico automobilistico di discreta intensità con scarsa disponibilità di posteggi auto; destinazioni d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. La zona è provvista di numerose attività commerciali nelle immediate adiacenze quali Banca, Tabacchi, Supermarket, scuole di vario ordine e grado incluso Politecnico di Milano nelle immediate adiacenze, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportive nonché aree a verde.

**Area urbanistica:** secondo il PGT attuale si tratta di aree urbane "compatte a cortina" con prevalente destinazione residenziale.

**Collegamenti:** distanza da fermata MM Piola circa m 0,5.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento dei sopralluoghi (17.7.2017 e 15.12.2017) era presente il Custode giudiziario. Durante il primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile che risultava chiuso e abbandonato e visibile solo dall'esterno su strada e dalle viste dalle scale condominiali interne del condominio. Durante il secondo sopralluogo del 15.12.2017 l'accesso è stato possibile grazie all'intervento della proprietà e si è potuto riscontrare che l'immobile risulta non utilizzato ma dotato di allaccio alla rete elettrica funzionante e pertanto il bene risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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 attiva iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il 31.07.2007 ai nn. 60070/15430 a favore di Meliorbanca spa (Ora BPER Banca spa) di € 12.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario originario di € 8.000.000,00 per atto del 26.07.2007 al N° di Rep. 54658/4505, Notaio Manuela Magaglio.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento Immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ ontro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 21-07-2016 n° 34061 trascritto a Milano 1 in data 07.03.2017 ai nn. 15646/10470 – derivante da atto di precetto contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, a favore di \_\_\_\_\_ e Sentenza n° 10532/2916 pubblicata il 28.09.2016 dichiarata esecutiva in data 03.11.2016.

**Annotazioni:** Così come da certificate notarile Notaio Gianluca Gonzales effettuato in data 20.04.2017, la scrivente ha effettuato in data 30.01.2018 un'ispezione ipotecaria riguardante il periodo successivo a quello considerate dal predetto certificate non rilevando elementi di aggiornamento

**Costi di cancellazione sopraindicate formalità:** Per il pignoramento, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal depennamento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie € 200,00 – imposte di bollo € 59,00 – tasse ipotecarie € 40,00) mentre per la cancellazione dell'ipoteca volontaria la tassa fissa è di € 35,00. Costo complessivo cancellazione **€ 334,00.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese di gestione così come indicate dall'Amm.ne condominiale:

Ad oggi non vi sono spese in atto e/o insolute a carico del bene.

Il bene partecipa solo alle spese straordinarie (avendo 500 mm su 1000) – vedi Regolamento Condominiale allegato- mentre è escluso per le spese di gestione.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario**

\_\_\_\_\_, .F/P.IVA ( \_\_\_\_\_ – Sede: Via \_\_\_\_\_  
**attuale proprietaria** per la quota di 1/1, in forza di atto di incorporazione notaio Magaglio in data 02.12.2009 N° Rep. 57069/5755 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data **16.12.2009** ai nn. 72034/46425, dove la \_\_\_\_\_ è stata incorporata dalla Società \_\_\_\_\_ n  
 srl. (Vedi atto allegato)

**Precedenti proprietari:****Titolare/Proprietario**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dal **26.07.2007** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Magaglio in data 26.07.2007 Rep. n° 54657/4504 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 31.07.2007 ai nn. 60069/33384, dove la società \_\_\_\_\_ ha venduto alla \_\_\_\_\_ il bene in oggetto. (Vedi atto allegato).

**Titolare/Proprietario**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dal **13.01.2006** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Rosa in data 13.01.2006 Rep. n° 22354/5564 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 20.01.2006 ai nn. 4577/2677, dove il Sig. \_\_\_\_\_ ha venduto alla società \_\_\_\_\_ il bene in oggetto.

**Titolare/Proprietario**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dal **05.03.1998** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Casero in data 05.03.1998 Rep. n° 68920/10750 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13.03.1998 ai nn. 9540/6707, dove i Signori \_\_\_\_\_ hanno venduto detta unità Immobiliare al Sig. \_\_\_\_\_

I Signori \_\_\_\_\_ erano proprietari in parti uguali di detto bene per titoli anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta essere stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 03.03.1955 n° 475 (Vedi allegato).

Successive modifiche risultano essere state protocollate in data 31.07.1998 con pratica edilizia n° 03473.

In data 28.07.1998 è stato espresso parere favorevole ASL

Rilascio licenza di Agibilità in data 03.02.1999. (Vedi allegato).

Si evidenzia che le sopra indicate pratiche sono state individuate dagli atti d'acquisto e attraverso l'Amministratore di Condominio mentre non è stato possibile visionare il fascicolo in Comune Vedi risposta a Istanza accesso agli atti del 05.09.2017 allegata. In tale risposta veniva riportato che non risultano essere state depositate pratiche nel decennio 1998/2008 e che dal 2003 le pratiche sono visibili consultando il sito, sul quale però, a seguito di consultazione non risulta quanto invece individuato sulla scheda catastale come sotto riportato.

L'ultima scheda catastale disponibile (v. allegato) risulta essere datata 26.07.2008 a seguito di variazione di classamento; l'anno precedente, il 26-7-2007, veniva protocollata in Catasto una pratica "Docfa" "di ampliamento e diversa distribuzione di spazi interni", conseguente ad un'ipotetica pratica edilizia n.57423.1/2007 presumibilmente presentata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Milano ma che il Comune di Milano non è stato in grado di mettere a disposizione alla scrivente.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Cinema [D/3]

Conformità edilizia: alla luce di quanto espresso in precedenza non è possibile esprimersi sulla conformità edilizia del bene immobile oggetto di esecuzione.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Cinema [D/3]

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
In forza della delibera:	n. 15 del 22-5-2012
Zona omogenea:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II, capo II) Tessuti Urbani compatti a cortile (art. 15.2 delle NTA)
Norme tecniche di attuazione:	art. 15.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	nessuno
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno. L'articolo 5 delle NTA consente il cambio di destinazione d'uso dell'immobile con recupero integrale della SLP, trattandosi di bene immobile con superficie inferiore ai 5.000 m <sup>2</sup> . Il vincolo al cambio di destinazione d'uso è più di carattere morfologico-costruttivo, come chiarito nel paragrafo di approfondimento della stima del valore di mercato
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	l'attuale immobile non presenta caratteristiche di incompatibilità con il PGT attuale

Descrizione: **Cinema [D/3]**

Cinema sito in Milano Viale Gran Sasso 50

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

Cod. Fiscale: - Sede: Via I

Superficie lorda commerciale complessiva (con destinazione a teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili con fini di lucro), di mq **2.476,17**, così determinata:

	superficie lorda (mq)	coefficiente di ponderazione	superficie ponderata (mq)
piano terra: ingressi, sala cinematografica, bar, ripostigli, bagni	1.334,78	0,90	1.201,30
piano primo: sale cinematografiche, bagni, scale	866,04	0,90	779,44
piano secondo: scale	173,14	0,10	17,31
piano terzo sottotetto: scale, bagni	50,13	1,00	50,13
piano terzo sottotetto: uffici, sala proiezione	207,34	1,00	207,34
piano terzo sottotetto: area di sottotetto s.p.p	360,99	0,10	36,10
1 interrato: bagni	62,18	0,50	31,09
1 interrato: ingressi	236,76	0,50	118,38
2 interrato: locali tecnici	350,82	0,10	35,08
<b>TOT</b>	<b>3.642,18</b>		<b>2.476,17</b>

Non sono presenti aree cortilizie di pertinenza, né parcheggi pertinenziali.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	Serrande di ingresso avvolgibili e porte di ingresso secondarie (di emergenza) in ferro.
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; protezione: <b>serrande avvolgibili e portoni in ferro</b> (per il piano terra), <b>nessuno</b> per i piani primo, secondo e terzo; condizioni: <b>medie</b> (si suggerisce il rifacimento della verniciatura e la revisione dei sistemi di apertura/chiusura). Note: tutti gli infissi sono con vetro singolo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato (per bagni e locali di servizio) e ferro</b> (antincendio) per le tre sale cinematografiche; condizioni: <b>medie</b> (si suggerisce la revisione)
Pareti esterne	materiale: <b>pietra (Ceppo di Poltragno) e intonaco al civile</b> pitturato per i piani superiore al secondo; coibentazione: <b>non nota (presumibilmente inesistente)</b>



Rivestimento di pavimento	nei vani di ingresso e nelle arre di collegamento (corridoi-scale): marmo tipo travertino in buone condizioni; nei locali di servizio: piastrelle, cemento liscio e verniciato e linoleum in condizioni mediocri; nelle sale cinematografiche cemento colorato in condizioni mediocri;
Rivestimento a parete	Presente solo nei bagni, in piastrelle monocottura buone condizioni
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	Non verificabile; conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato</b>
Condizionamento	Non verificabile; conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato</b>
Antenna	Il fabbricato è dotato di antenna TV centralizzata – non è possibile verificare il collegamento dell'antenna condominiale all'immobile oggetto di esecuzione
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e fuori traccia</b> ; condizioni: <b>pessime</b> ; conformità: <b>certificato di conformità impianto elettrico</b> non disponibile. Si ritiene che l'impianto elettrico debba essere integralmente sostituito stante lo stato di abbandono più che decennale dell'immobile;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non verificabili</b> stante lo stato di abbandono dell'immobile; <b>certificazione non rintracciabile</b> - Note: Sono presenti i seguenti sanitari: wc, lavabo (dotati di apparecchiatura standard) in pessimo stato di conservazione.
Termico	Si precisa che lo stabile è dotato di impianto termico di cui usufruiscono gli alloggi costituenti il condominio ma a cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione NON è collegato poiché dotato di impianto autonomo.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra: ingressi, sala cinematografica, bar, ripostigli, bagni	sup lorda di pavimento (ridotta del 10% per presenza di numerose scale interpiano)	1.334,78	0,90	1.201,30
piano primo: sale cinematografiche, bagni, scale	sup lorda di pavimento (ridotta del 10% per presenza di numerose scale interpiano)	866,04	0,90	779,44
piano secondo: scale	sup lorda di pavimento (ponderata al 10% trattandosi di superficie di servizio)	173,14	0,10	17,31
piano terzo sottotetto: scale, bagni	sup lorda di pavimento	50,13	1,00	50,13
piano terzo sottotetto:	sup lorda di pavimento	207,34	1,00	207,34

uffici, sala proiezione				
piano terzo sottotetto: area di sottotetto s.p.p	sup lorda di pavimento (ponderata al 10% trattandosi di superficie di servizio)	360,99	0,10	36,10
1 interrato: bagni	sup lorda di pavimento (ponderata al 50% trattandosi di superficie sita al piano interrato)	62,18	0,50	31,09
1 interrato: ingressi	sup lorda di pavimento (ponderata al 50% trattandosi di superficie sita al piano interrato)	236,76	0,50	118,38
2 interrato: locali tecnici	sup lorda di pavimento (ponderata al 10% trattandosi di superficie di servizio)	350,82	0,10	35,08
<b>TOT</b>		<b>3.642,18</b>		<b>2.476,17</b>

### Criteria estimativi

Trattandosi di bene peculiare, non facilmente confrontabile con altri dal prezzo noto, in pessimo stato di conservazione nelle finiture e impianti interni, non è possibile effettuare la stima con il "metodo comparativo diretto". L'unico procedimento di stima adatto a cogliere il valore di un bene non ordinario è il c.d. procedimento del "valore di trasformazione" il quale consente di stimare il più probabile prezzo di vendita di un bene attraverso la differenza tra il valore di mercato che il bene avrà a trasformazione avvenuta e i costi per eseguire la trasformazione stessa. La trasformazione ipotizzata dovrà essere compatibile con la normativa urbanistico-edilizia, con le potenzialità d'uso espresse dal mercato immobiliare (di modo che il bene trasformato sia facilmente vendibile e dai prezzi di mercato noti) e con la tecnica costruttiva (la trasformazione dovrà essere tecnicamente realizzabile con costi ordinari e non straordinari).

Nel caso in esame non è possibile rilevare i prezzi medi di vendita di sale cinematografiche, trattandosi di beni peculiari, né si ritiene che il bene immobile in oggetto possa essere riqualificato (e adeguato alle normative vigenti in materia di attività di intrattenimento aperte al pubblico) mantenendo la sua attuale destinazione funzionale in quanto verifiche condotte con operatori del settore evidenziano la difficoltà di successo imprenditoriale nella gestione di sale cinematografiche di piccola dimensione collocate nel centro del tessuto urbano di una città come Milano in assenza di parcheggi specificatamente dedicati: la sala principale dell'immobile oggetto di stima è caratterizzata da una capienza di circa 440 posti a sedere, mentre le due ulteriori piccole sale cinematografiche site ai piani superiori non sono in grado di ospitare un numero di posti a sedere superiore a circa 60. La realizzazione, inoltre, di numerose multisale cinematografiche nell'immediata periferia della città, in presenza non solo di ampi parcheggi, ma anche di numerosi servizi di ristorazione ed entertainment, attrae verso di sé il potenziale bacino d'utenza riducendo il fatturato di sale cinematografiche "di quartiere".

Non è tuttavia da escludere a priori che nel bene in questione si possa realizzare una piccola multisala o teatro per il pubblico spettacolo: trattandosi però di mercati di nicchia risulta indeterminabile il valore attribuibile al bene.

Per la sua stima si deve pertanto giocoforza procedere ad una ipotesi di trasformazione in una funzione compatibile caratterizzata da un interesse commerciale nel campo immobiliare: nel caso in esame non è possibile pensare ad una trasformazione dell'immobile in residenza per motivi tecnico-costruttivi (si dovrebbe demolire l'intera porzione di fabbricato ad uso cinematografico all'interno di un edificio residenziale per costruire una nuova porzione residenziale; vincoli di altezza, distanza, illuminazione ne impediscono la fattibilità. Una trasformazione ad uso commerciale (benchè molto apprezzata nel campo immobiliare, essendo oggi frequente la trasformazione di immobili a cinema in "centri commerciali" di modesta entità) non è comunque fattibile per l'impossibilità di creare parcheggi necessari per legge. L'unica funzione compatibile è quindi quella a terziario in quanto la superficie coperta (SLP) del bene immobile potrà essere interamente dedicata



alla funzione terziaria, anche senza dotazione di superfici aeroilluminanti (sono sufficienti illuminazione e aerazione artificiali), senza necessariamente dover rintracciare in loco i parcheggi obbligatori per legge (in questo caso sostituibili con la monetizzazione).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valore di trasformazione, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili ad ufficio riqualificati e nuovi.

### 8.2 Fonti di informazione:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: Milano (Piola, Argonne, Corsica)

Tipo di destinazione: terziario strutturato

Tipologia: ottimo/zona centrale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo (perché è ipotizzata la trasformazione e riqualificazione)

Valore di mercato min (€/mq): 2.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.700,00).

Agenzie Immobiliari: per beni simili €/mq 2.700/2.800/2.900

#### Costi di trasformazione

Fonte: Prezzi tipologie edilizie edito dalla DEI

Valore di costo medio (€/mq): 1.400,00

Fonte: Comune di Milano

Oneri concessori e monetizzazioni (€/mq): 200,00

Fonte: dati di mercato

Onorari professionali: 10% sui costi di costruzione

Profitto del promotore: 10% sui costi di produzione

Interessi finanziari: 10% sui costi di produzione

### 8.3 Valutazione lotto:

#### A. stima del valore di mercato degli uffici nuovi ricavabili trasformando il bene cinematografico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	costo Unitario	Valore Complessivo
Nuovi uffici	2.476,78	€ 2.800,00	€ 6.934.984

#### B. stima del costo di riqualificazione della sala cinematografica e sua trasformazione in uffici

Destinazione	Superficie Equivalente	costo Unitario	Costo Complessivo
Nuovi uffici	2.476,78	€ 1.400,00 + €200,00	€ 3.962.848

#### C. stima dei compensi professionali di progettazione

Destinazione	Costo di costruzione	costo Unitario	Valore Complessivo
Nuovi uffici	€ 3.962.848	10%	€ 396.284,8

#### D stima dell'utile del promotore immobiliare

Destinazione	Costo di produzione	costo Unitario	Valore Complessivo
--------------	---------------------	----------------	--------------------



Nuovi uffici	€ 3.962.848 + € 396.284,8	10%	€ 435.913,28
--------------	------------------------------	-----	--------------

**E stima dell'utile bancario**

<i>Destinazione</i>	<i>Costo di produzione</i>	<i>costo Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Nuovi uffici	€ 3.962.848 + € 396.284,8	10%	€ 435.913,28

**F formulazione della stima**

<i>Destinazione</i>	<i>Costo di produzione</i>	<i>Valore di mercato</i>	<i>Valore finale</i>
Costruzione nuovi uffici	€ 3.962.848,00		
progettazione	€ 396.284,80		
Utile del promotore	€ 435.913,28		
Interessi bancari	€ 435.913,28		
Valore di mercato (prezzo di vendita) dei nuovi uffici		€ 6.934.984	
<b>Valore finale:</b> diffe- renza tra valore di mer- cato a nuovo e costi di produzione			<b>€ 1.704.024,64</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giu-  
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.618.823,41

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 344,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € 1.618.489,41

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.618.489,41

**ALLEGATI**

1. Foto
2. Visura e planimetria catastale
3. Rogito 2007
4. Rogito 2009
5. Risposta Comune a Istanza accesso atti
6. Licenza Edilizia e di occupazione
7. Regolamento di Condominio
8. Aggiornamento Ispezione ipotecaria effettuata il 30.01.2018
9. Attestazioni avvenuto inoltro relazione alle parti

Data generazione:  
30.01.2018

L'Esperto alla stima

**Arch. Manuela Perugia**