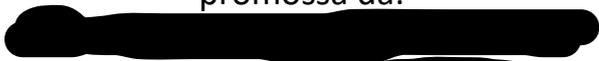
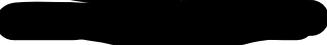


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro



N° Gen. Rep. **749/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2018 h. 10,30

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

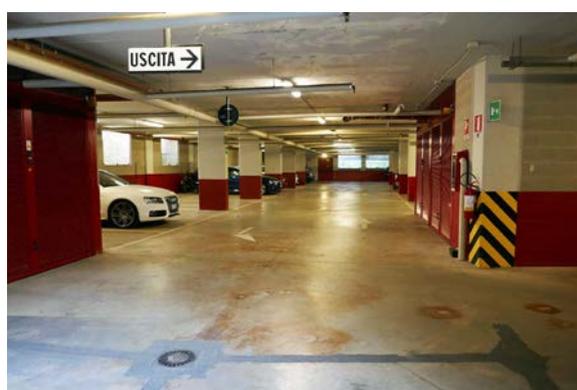
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1)

diritto di piena proprietà dell'intero **box singolo – Milano zona CityLife**

Lotto 2)

diritto di piena proprietà dell'intero **box singolo – Milano zona CityLife**



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Bene: **Via Giovanni Prati n. 12 - Milano**

1. **Dati Catastali**

Lotto: 1

Corpo unico

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 260, particella 286, subalterno 139, cat. C/6, consist. 14 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 186,54, piano S1

Lotto: 2

Corpo unico

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 260, particella 286, subalterno 140, cat. C/6, consist. 14 mq, sup. cat. 16 mq, rendita € 186,54, piano S1

2. **Stato di possesso**

Lotti 1 – 2: **Occupati da terzi**

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

Lotti 1 – 2: accessibili

4. **Creditori Iscritti** Lotti 1 – 2:

Ipoteche

-

Pignoramenti

-

Domande giudiziali

-

5. **Comproprietari**

Lotti 1 – 2: nessuno

6. **Misure Penali**

Lotti 1 – 2: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Lotti 1 – 2: **SI**

8. **Prezzo**

Lotto: 001 - Prezzo da libero: € 38.000,00

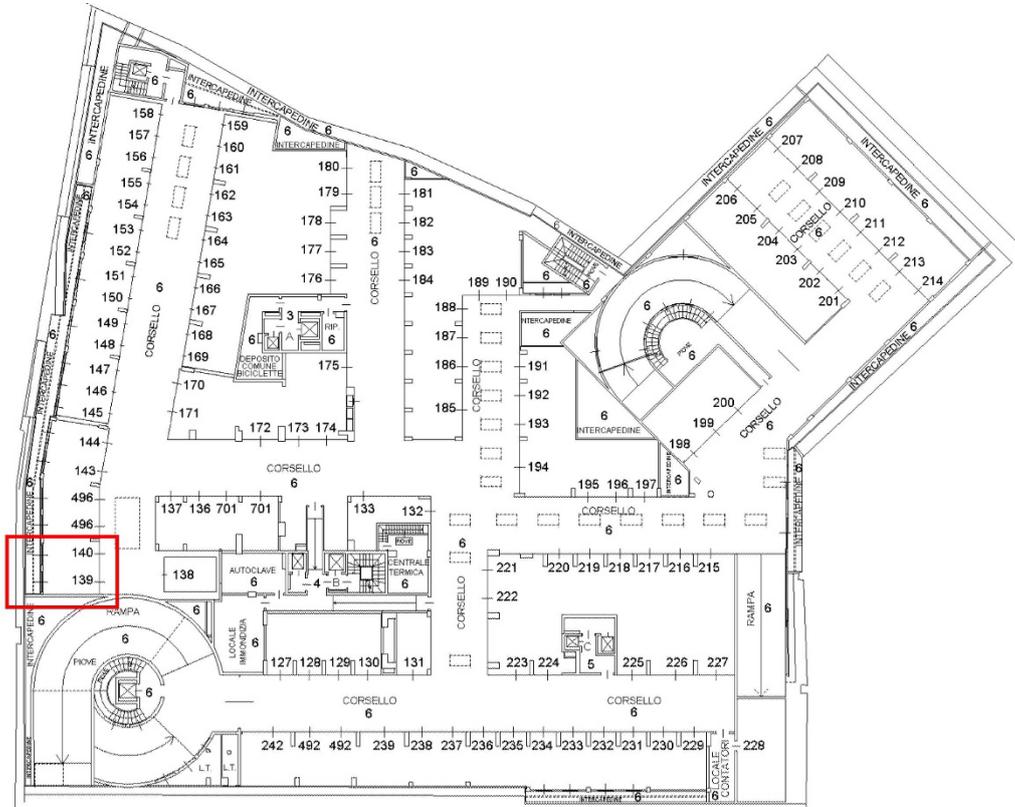
Lotto: 001 - Valutazione: € 40.750,00 Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 38.000,00 (detratte riduzione del 5%, eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie di un biennio calcolate forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche):

Lotto: 002 - Prezzo da libero: € 39.000,00

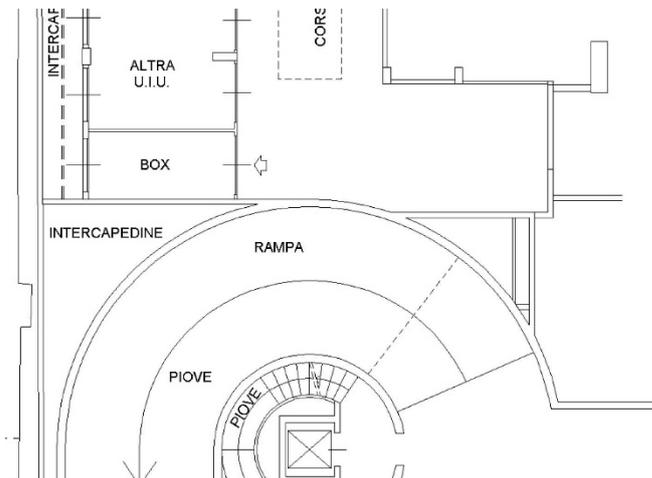
Lotto: 001 - Valutazione: € 42.200,00 Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 149.000,00 (detratte riduzione del 5%, eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie di un biennio calcolate forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche):

Beni in **Milano – zona CityLife**
Via Giovanni Prati n. 12

Lotto: 001 – sub. 139



VIA PRATI



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**
bene sito in **Via Giovanni Prati n. 12**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

piena proprietà dell'intero

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1) 
proprietà per 1/1

foglio	partic	sub.	Cat.	con- sistenza	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
260	286	139	C/6	14 mq	9	Totale: 15 m ²	€ 186,54	
Indirizzo: VIA GIOVANNI PRATI n. 12						Piano S1		

Mappali terreni correlati Foglio 260 - Particella 286

Scheda prot. MI1057470 del 16/12/2008

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2009 protocollo n. MI1085310 in atti dal 26/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 231116.1/2009)
- (ALTRE) del 16/12/2008 protocollo n. MI1057470 in atti dal 16/12/2008 UNITA` AFFERENTI NELL`INTERRATO (n. 8192.1/2008)

nota:

- a seguito di istanza presentata con prot. n. MI1057470, in atti dal 16/12/2008 (n. 8192.1/2008) all'unità in oggetto è stato attribuito il sub. 139
- a seguito di frazionamento in data 30/07/2008 con prot. MI 0670261 (n. 670261.1/2008) le particelle 224 e 235 hanno generato la particella 286

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,41/1000 (come da tabelle millesimali condominiali)Confini

a nord altro box, a est corsello di manovra, a sud parti comuni (rampa di accesso), a ovest intercapedine di aerazione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

L'immobile si trova in via Giovanni Prati al n. 12, nella zona di CityLife, quartiere recentemente interessato dalla riconversione di parte della fiera campionaria nel complesso residenziale e shopping center omonimo (oggi ancora in corso di completamento per quanto riguarda la realizzazione della terza torre) e da interventi puntuali di demolizione e ricostruzione nelle zone limitrofe.

Via Giovanni Prati è una via perpendicolare alla via Boezio (via che segna il perimetro dell'intervento di CityLife) e immette nelle zone interne a nord di piazza VI febbraio, una delle tre piazze che segnavano gli ingressi alla fiera. La zona ha carattere residenziale medio alto e turistico ricettivo, presenta infatti molte strutture ricettive. L'immobile al n. 12 si sviluppa su 17 piani fuori terra e condivide il lato nord della via con due strutture ricettive e altre residenze.

Caratteristiche zona: residenziale urbana**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:**

Servizi offerti dalla zona: principali servizi a 500 metri presso lo shopping center di City life (farmacie, banche, supermercati, negozi vari, bar, ristorazione, cinema, ..); scuole: liceo classico 300 mt, istituto Leone XIII (istituto privato che offre scuola primaria e secondaria di primo grado, liceo classico, scientifico e scientifico ad indirizzo sportivo) a 650 metri, liceo artistico a 1,1km, scuola secondaria di primo grado a 300 metri,

scuola primaria a 850 metri; strutture sportive: piscina 400 metri.

Attrazioni paesaggistiche: interventi nell'ambito del progetto CityLife; Parco Sempione

Attrazioni storiche/artistiche: castello Sforzesco (2km ca); Palazzo dell'arte, Triennale e TDM (1,4 km); velodromo Vigorelli (400 metri)

Principali collegamenti pubblici: fermata Domodossola Ferrovie Trenord (linee S3 e S4) a 500 metri; Fermata Cadorna Ferrovie Trenord e Malpensa express (1,9 km); fermate linea metro 5 lilla "Domodossola" e "Tre Torri", rispettivamente a 500 metri e a 750 metri. Linee urbane con fermate nel raggio di 250 metri: tram 1 Greco-Roserio/Roserio-Greco, tram 10 v.le Lunigiana-XXV/Maggio/XXV maggio-Lunigiana, tram 19 P.zza Castelli-Ricasoli/Ricasoli-P.zza Castelli

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati da terzi

Note: In data 30/07/2018 veniva eseguito un primo accesso infruttuoso, in data 04/09/2018 veniva eseguito accesso forzato con il custode nominato. I due box risultavano ingombri di cose apparentemente inutilizzate da tempo (una automobile nel sub 139 e mobili imballati nel sub 140). Da interrogazione in Anagrafe Tributaria alla data del 19/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome della debitrice.

L'amministrazione del condominio forniva l'anagrafica in suo possesso da cui risultava che i beni sono in uso a [redacted] in virtù di una promessa di acquisto tra [redacted]

[redacted] La situazione in essere ha portato all'apertura di un contenzioso e alla trascrizione sui beni in data 06/08/2018 di domanda giudiziale [redacted] l'atto di [redacted]

Si evidenzia per quanto occorra che il pignoramento di cui alla presente procedura è stato trascritto in data 02/05/2018

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:

- Domanda giudiziale;

Contro [redacted]

Derivante da: Tribunale di Milano rep. n. 2018 del 02/08/2018

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 06/08/2018 - Registro Particolare 45562 Registro Generale 65658

note: relativa a tutti i beni oggetto di relazione (lotti A, B) per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volonatria;

A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, do [REDACTED] ep. nn. 55716/33234 del 27/09/2006
 Importo ipoteca: € 170.000.000,00 capitale € 85.000.000,00;
 Durata: 30 anni
 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/10/2006 ai nn. Gen. 82719 part. 17228
 annotazioni:
frazionamento in quote
 Derivante da: do [REDACTED] ep. nn. 60262/36459 del 17/04/2009
 Importo ipoteca sub. 139 (unità negoziale n. 103): capitale € 18.500,00 ipoteca € 37.000,00
 Importo ipoteca sub. 140 (unità negoziale n. 104): capitale € 18.500,00 ipoteca € 37.000,00
 Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28/09/2010 - Registro Particolare 8000 Registro Generale 57850

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 17/04/2018 rep. 13574
 Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 02/05/2018
 - Registro Particolare 24716 Registro Generale 34746;
 per la quota di 1/1 di piena proprietà
 nota:
 - ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodi dal 02/05/1998 al 02/05/2018 menzione negativa

4.2.3 Altre trascrizioni:

--

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 08, 09, 10, 18/07; aggiornamenti ipotecari in data 03, 23/09/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 220,00

Spese straordinarie deliberate: circa € 160 per manutenzione straordinaria delle facciate

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, 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.

Millesimi di proprietà: 0,41 millesimi scale e ascensore 2,42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI immobile accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: --

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori:

- E' aperto un contenzioso tra il Condominio, la società che ha costruito lo stabile -ovvero la debitrice esecutata- e altra società, da cui la sentenza n. 1523/2018 Tribunale Ordinario di Milano pubblicata in data 13/02/2018 favorevole al Condominio. Il contenzioso riguarda la realizzazione non a regola d'arte dei lavori edili, con particolare evidenza nell'ammaloramento precoce delle facciate.
- In ambito peritale non sono stati rilevati vincoli di pertinenzialità per i due box di cui ai sub nn. 139 e 140.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La società [redacted] ebbe ad acquisire nel 2003 il complesso immobiliare sito in Milano, Via Giovanni Prati nn. 10-14. La stessa società ha effettuato opere di "ristrutturazione edilizia" nel 2004 erigendo l'attuale complesso edilizio che ha poi frazionato e venduto, mantenendo ad oggi la proprietà delle sole due unità immobiliari oggetto di relazione.

6.1 Attuale proprietario

Titolare/Proprietario [redacted]

dal 29/12/2003

In forza di atto compravendita notaio dot. [redacted] in data 29/12/2003 rep. nn. 293141/63173;

trascritto a Milano 1, in data 31/12/2003, ai nn. 104045/66794

contro [redacted]

nota: atto relativo al foglio 260 mapp. graffati 224 – 235 D/5 originari degli immobili oggetto di valutazione

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario [redacted]

dal 27/03/2003 al 29/12/2003

In forza di atto di conferimento beni notaio dot. [redacted] in data 27/03/2003 rep. nn. 279298;

trascritto a Milano 1, in data 04/04/2003, ai nn. 33501 / 23470

contro [redacted]

nota: atto relativo al foglio 260 mapp. graffati 224 – 235 D/5 originari degli immobili oggetto di valutazione

Titolare/Proprietario [redacted]

dal 13/12/1999 al 27/03/2003

In forza di atto di cambio denominazione notaio dot. [redacted] in data 13/12/1999 rep. nn. 211588/49113;

trascritto a Milano 1, in data 10/01/2000, ai nn. 760 / 528

contro [redacted]

nota:

- integrazione dell'atto di scissione parziale, notaio dot. [redacted] in data 15/10/1998 nn 62403/14264

- atto relativo al foglio 260 mapp. graffati 224 – 235 originari degli immobili oggetto di valutazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

La società immobiliare [redacted] ha realizzato opere di ristrutturazione edilizia tra il 2004 e il 2008 che hanno comportato la demolizione di preesistenti edifici del Credito Italiano con destinazione ad uso terziario e la ricostruzione di edifici ad uso residenziale e box.

La prima costruzione degli edifici pre esistenti risale al 1931 (nulla osta di abitabilità n. 1131 del 17/12/1931 via Prati 12). Nel 1947 viene costruito un corpo di fabbrica ad uso archivio, uffici e magazzino (richiesta di autorizzazione edilizia del 23/12/1946 e CE n. 187930/19930 del 12/06/1947). Con la CE n. 667 del 23/03/1949 viene completato il lotto al civico n. 12/14. Nel 1957 viene richiesta concessione per la costruzione di un ulteriore fabbricato (CE n. 1356 del 05/08/1957 e var. n. 1291 del 06/05/1958). Nel 1960 viene costruito l'ultimo corpo di fabbrica (CE n. 1048 del 25/03/1960). Tra il 1960 e il 1993 si susseguono varie autorizzazioni edilizie per modifiche interne o di facciata. la configurazione attuale del lotto è il risultato delle seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: pg 225912 /2004 del 27/02/2004 wf 1393/04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ex art. 66 RE 1999

Descrizione: Demolizione di edificio ad uso terziario e ricostruzione di edifici ad uso residenziale con il mantenimento della stessa slp. (realizzazione di tre edifici, di cui due sostanzialmente identici per caratteristiche architettoniche e un terzo edificio minore che collega i due principali. Tre piani interrati comuni a tutti i fabbricati, con cantine, box, locali tecnici e locale rifiuti. Gli edifici principali sono alti nove piani fuori terra, quello minore quattro. La destinazione prevalente è residenziale, con uffici per lo più al piano terra.)

Rilascio in data: silenzio assenso

Varianti:

- Numero pratica: pg 1185699/2004 del 25/11/2004 wf 9731/2004
Per lavori: Completa modifica del progetto precedente. Realizzazione di un edificio unico composto da più corpi uniti tra loro completamente ad uso residenziale, il corpo maggiore è alto 16 piani fuori terra, sono inoltre presenti tre piani interrati di box più locali tecnici e al piano terreno portineria e locale fitness condominiale
- Numero pratica: pg 579770/2007 del 26/06/2007 wf 5585/2007
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: variante ordinaria per modifica tavolati interni
- Numero pratica: pg 919030/2008 del 21/11/2008 wf 9521/2008
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: variante ordinaria per modifica tavolati interni appartamenti, nuova distribuzione boxes e ampliamento corpi scale distributivi

Agibilità: Dichiarazione di fine lavori pg 408051/2009 del 27/05/2009 progr 9521/2008 per lavori ultimati in data 30/04/2009

7.1 Conformità edilizia: SI

Box [C6]. Unità immobiliare conforme ai disegni di progetto

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi
Zona omogenea:	Capo II, Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile. Tessuto urbano compatto a cortina
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2 del piano delle regole

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione:

Box singolo [C6] sub. 139

Box singolo posto al primo piano interrato.

A parte di complesso condominiale con caratteristiche signorili edificato negli anni 2004-2008 con la demolizione di un complesso di fabbricati del Credito Italiano costruiti tra il 1946 e il 1960. L'intervento ha portato alla edificazione di un complesso edilizio ad uso residenziale, composto da più corpi uniti tra loro di cui il più alto è di 16 piani fuori terra, oltre a tre piani interrati di box con locali tecnici per il ricovero di complessivi 347 autoveicoli, al piano terreno sono situati portineria e locale fitness condominiale. Il servizio di portineria è attivo tutto 24 ore.

L'autorimessa è del tipo misto, interrato e chiusa, disegnata per zone compartimentate (un compartimento per piano), realizzata con strutture in cemento armato. E' servita da n. 3 corpi scala, n. 8 ascensori e n. 2 rampe per i veicoli aperte (con larghezza di progetto di m. 5,50 e forma circolare). L'ascensore e le scale in prossimità della rampa hanno accesso indipendente rispetto ai corpi-scala residenziali, sono comunque interni alla recinzione condominiale e quindi sorvegliati.

I posti auto sono in parte aperti, in parte a box singoli e doppi. I piani hanno altezza utile di m. 2,90 circa. A soffitto corrono le tubazioni degli impianti, nel corsello sotto gli impianti è stata rilevata un'altezza utile di circa m.2,40 e per l'accesso ai box sotto la saracinesca di circa m. 2,25.

Il corsello in prossimità del box è largo m. 5,40. Frontale al box non sono presenti box chiusi ma un posto auto aperto (sub 138) che rende più facile l'accesso e il parcheggio.

Il box è identificato con il n. 80, ha misure interne utili di m. 2,40x5,40 circa. Il pavimento è finito in battuto di cemento, la saracinesca ha apertura manuale, del tipo basculante in lamiera preverniciata con alette di aerazione. Il box è aerato tramite intercapedine e serramento alto circa m. 1,20.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

piena proprietà dell'intero

Superficie complessiva lorda mq **15,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

Stato di manutenzione generale: ottimo. Le parti comuni dei box e lo stesso box si presentano in ottimo stato di manutenzione. Versano in cattivo stato di manutenzione le facciate delle parti residenziali (oggetto di contenzioso con la ditta costruttrice).

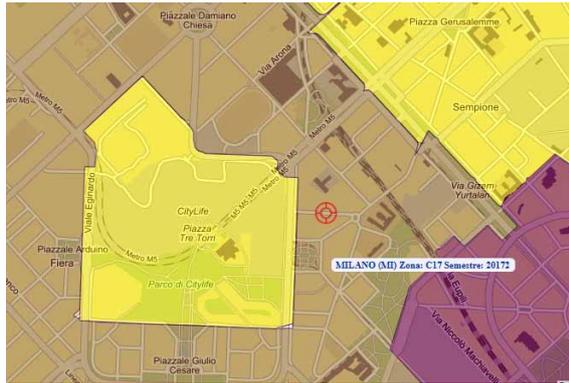
Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive (allegata alla domanda di agibilità).

Riscaldamento: Non presente (esiste l'impianto condominiale. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive allegata alla domanda di agibilità)

Impianto di raffrescamento: Non presente

Ascensori: L'immobile dispone di ascensore. Esistono le certificazioni (allegata alla domanda di agibilità).

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Semicentrale/ **SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON**

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.000

Valore di mercato max (€/mq): 2.900

Zona: Semicentrale/ **CITY LIFE**

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.400

Valore di mercato max (€/mq): 3.100

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 1-2017

Zona: Fiera – Sempione

Superficie di riferimento: a corpo

Tipo di destinazione: box

Valore di mercato min (€): 25.000

Valore di mercato max (€): 38.000

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: settembre 2018

Zona: Fiera, Giulio Cesare, Sempione

Tipo di destinazione: box in buono stato

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.815

Valore di mercato max (€/mq): 2.632

E' stata inoltre eseguita una simulazione con il sito borsinoimmobiliare.it, per immobili nella stessa zona, al piano 0 o S1, per box con dimensioni normali e facilità di parcheggio normale in autorimessa, in micro-

zona con possibilità di parcheggi pubblici gratuiti limitati. E' stata fornita una valutazione automatica minima/massima di € 40.555,00 / 43.935,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: luglio e settembre 2018

Fonte di informazione: <https://www.homepal.it/box-garage/013488>

Descrizione: Vendesi urgentemente causa trasferimento bellissimo box sorvegliato 24 ore con officina interna soci. Ottima posizione vicino ascensore.

Indirizzo: Piazza Giulio Cesare

Superfici principali e secondarie: mq 15

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00

pari a 2.333,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: luglio e settembre 2018

Fonte di informazione: <https://www.homepal.it/box-garage/030145>

Descrizione: In Autosilo box al piano, 3 di mt. 5,20 x 2,45 con altezza massima d'ingresso di mt. 2,0 e larghezza massima d'ingresso di mt. 2,20, vendesi il diritto di utilizzo sino al 2050 rinnovabile automaticamente da parte del Comune sino al 2080. Spese condominiali pari a 550 € annue. Servizio di custodia e di video sorveglianza h 24, ascensore dal marciapiede esterno, autolavaggio/gommista/officina extra all'interno dell'autosilo.

Note: trattasi di vendita di diritto di abitazione e non di piena proprietà. Inoltre le spese condominiali sono più alte rispetto a quelle dell'immobile oggetto di valutazione e la dimensione del box è più piccola

Indirizzo: Piazza Giulio Cesare 10

Superfici principali e secondarie: mq 13

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00

pari a 2.307,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: luglio 2018

Fonte di informazione: <https://www.homepal.it/box-garage/063118>

Descrizione: Nei pressi di City Life, box auto libero subito.

Indirizzo: Piazza Arduino

Superfici principali e secondarie: mq 18

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 36.000,00

pari a 2.000,00 Euro/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:**8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per box in normale stato di conservazione nella zona Sempione-Pagano-Washington di € 2.900 al mq., mentre il bollettino FIMAA fornisce un valore a corpo massimo di € 38.000

Si acquisisce il valore massimo al mq di € 2.900 rilevato dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione rispetto alla zona di valutazione, dello stabile di connotazione signorile e dell'età dell'edificio. L'immobile sorge in una zona di pregio e con scarsità di parcheggi pubblici gratuiti a fronte di offerte del mercato locale limitate. In ambito peritale è stato effettuato un monitoraggio delle offerte online in zona tra il mese di luglio e quello di settembre. Sono state rilevate solo tre offerte di vendita delle quali una per il diritto d'utilizzo fino al 2050 (non per la piena proprietà) di un immobile più piccolo; un'altra che offre il box ad un prezzo vantaggioso per la zona a causa della necessità di vendere con urgenza (nell'arco di tre mesi però il box non risulta che sia stato venduto); una terza rilevata a luglio con un prezzo vantaggioso e che a settembre non risulta più disponibile. Una riflessione ulteriore è offerta dalla promessa di vendita che ha interessato in precedenza i due box oggetto di relazione, al riguardo si veda l'allegato F. Tenuto conto di quanto sopra si applica il valore massimo come da conteggi che seguono e si opera una media con il prezzo a corpo rilevato dal bollettino FIMAA.

€ 2.900 x mq.15 = € 43.500,00

(€ 43.500,00 (Agenzia delle Entrate) + € 38.000,00 (FIMAA)) / 2 = € 40.750,00

A. Box singolo [C6] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

€/mq Valutazione massima FIMAA a corpo	Valutazione massima al mq dell'Ag. delle Entrate	Suerficie commerciale mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 38.000,00	€ 2.900,00	15	€ 40.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.750,00
Valore corpo	€ 40.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.038,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 220 annue + € 160 per spese straordinarie deliberate, trattasi di conteggio orientativo):	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.112,00
arrotondamento:	- € 112,00

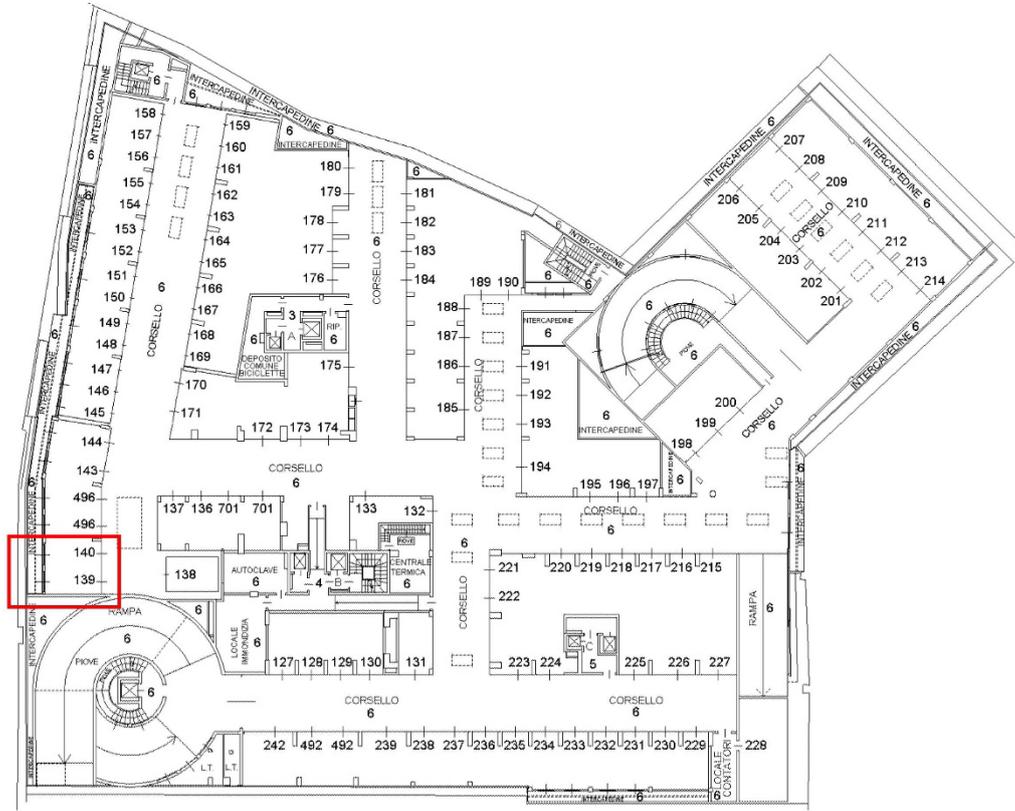
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 38.000,00

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

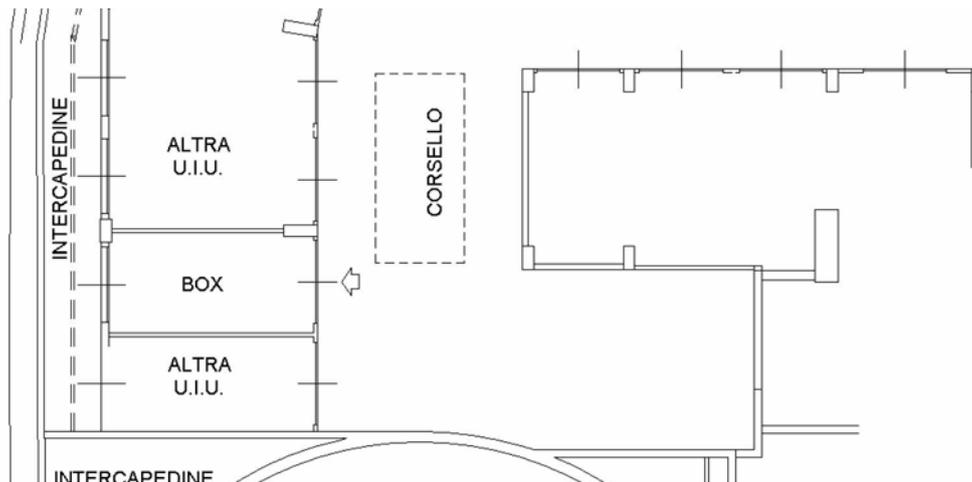
€ 30.000,00

**Beni in Milano – zona CityLife
Via Giovanni Prati n. 12**

Lotto: 002 – sub. 140



VIA PRATI



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.
bene sito in Via Giovanni Prati n. 12**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

piena proprietà dell'intero

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

2)

proprietà per 1/1

foglio	partic	sub.	Cat.	con- sistenza	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
260	286	140	C/6	14 mq	9	Totale: 16 m ²	€ 186,54	
Indirizzo: VIA GIOVANNI PRATI n. 12						Piano S1		

Mappali terreni correlati Foglio 260 - Particella 286

Scheda prot. MI1057470 del 16/12/2008

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2009 protocollo n. MI1085310 in atti dal 26/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 231116.1/2009)
- (ALTRE) del 16/12/2008 protocollo n. MI1057470 in atti dal 16/12/2008 UNITA' AFFERENTI NELL'INTERRATO (n. 8192.1/2008)

nota:

- a seguito di istanza presentata con prot. n. MI1057470, in atti dal 16/12/2008 (n. 8192.1/2008) all'unità in oggetto è stato attribuito il sub. 140
- a seguito di frazionamento in data 30/07/2008 con prot. MI 0670261 (n. 670261.1/2008) le particelle 224 e 235 hanno generato la particella 286

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,43/1000 (come da tabelle millesimali condominiali)Confini

a nord altro box, a est corsello di manovra, altro box, a ovest intercapedine di aerazione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

L'immobile si trova in via Giovanni Prati al n. 12, nella zona di CityLife, quartiere recentemente interessato dalla riconversione di parte della fiera campionaria nel complesso residenziale e shopping center omonimo (oggi ancora in corso di completamento per quanto riguarda la realizzazione della terza torre) e da interventi puntuali di demolizione e ricostruzione nelle zone limitrofe.

Via Giovanni Prati è una via perpendicolare alla via Boezio (via che segna il perimetro dell'intervento di CityLife) e immette nelle zone interne a nord di piazza VI febbraio, una delle tre piazze che segnavano gli ingressi alla fiera. La zona ha carattere residenziale medio alto e turistico ricettivo, presenta infatti molte strutture ricettive. L'immobile al n. 12 si sviluppa su 17 piani fuori terra e condivide il lato nord della via con due strutture ricettive e altre residenze.

Caratteristiche zona: residenziale urbana**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:**

Servizi offerti dalla zona: principali servizi a 500 metri presso lo shopping center di City life (farmacie, banche, supermercati, negozi vari, bar, ristorazione, cinema, ..); scuole: liceo classico 300 mt, istituto Leone XIII (istituto privato che offre scuola primaria e secondaria di primo grado, liceo classico, scientifico e scientifico

- **Ipoteca volontaria;**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, dot. Anderlini Leonello rep. nn. 55716/33234 del 27/09/2006

Importo ipoteca: € 170.000.000,00 capitale € 85.000.000,00;

Durata: 30 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/10/2006 ai nn. Gen. 82719 part. 17228

annotazioni:

frazionamento in quote

Derivante da [REDACTED] rep. nn. 60262/36459 del 17/04/2009

Importo ipoteca sub. 140 (unità negoziale n. 104): capitale € 18.500,00 ipoteca € 37.000,00

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28/09/2010 - Registro Particolare 8000 Registro Generale 57850

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 17/04/2018 rep. 13574

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 02/05/2018

- Registro Particolare 24716 Registro Generale 34746;

per la quota di 1/1 di piena proprietà

nota:

- ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo dal 02/05/1998 al 02/05/2018 menzione negativa

4.2.3 Altre trascrizioni:

--

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 08, 09, 10, 18/07; aggiornamenti ipotecari in data 03, 23/09/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 220,00

Spese straordinarie deliberate: circa € 160 per manutenzione straordinaria delle facciate

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, 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.

Millesimi di proprietà: 0,43 millesimi scale e ascensore 2,53

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI immobile accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: --

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori:

- E' aperto un contenzioso tra il Condominio, la società che ha costruito lo stabile -ovvero la debitrice esecutata- e altra società, da cui la sentenza n. 1523/2018 Tribunale Ordinario di Milano pubblicata in data 13/02/2018 favorevole al Condominio. Il contenzioso riguarda la realizzazione non a regola d'arte dei lavori edili, con particolare evidenza nell'ammaloramento precoce delle facciate.
- In ambito peritale non sono stati rilevati vincoli di pertinenzialità per i due box di cui ai sub nn. 139 e 140.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La società [redacted] ebbe ad acquisire nel 2003 il complesso immobiliare sito in Milano, Via Giovanni Prati nn. 10-14. La stessa società ha effettuato opere di "ristrutturazione edilizia" nel 2004 erigendo l'attuale complesso edilizio che ha poi frazionato e venduto, mantenendo ad oggi la proprietà delle sole due unità immobiliari oggetto di relazione.

6.1 Attuale proprietario

Titolare/Proprietario: [redacted]

dal 29/12/2003

In forza di atto compravendita notaio do [redacted] in data 29/12/2003 rep. nn.

293141/63173;

trascritto a Milano 1, in data 31/12/2003, ai nn. 104045/66794

contro [redacted]

nota: atto relativo al foglio 260 mapp. graffati 224 – 235 D/5 originari degli immobili oggetto di valutazione

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario: [redacted]

dal 27/03/2003 al 29/12/2003

In forza di atto di conferimento beni notaio do [redacted] in data 27/03/2003 rep. nn.

279298;

trascritto a Milano 1, in data 04/04/2003, ai nn. 33501 / 23470

contro [redacted]

nota: atto relativo al foglio 260 mapp. graffati 224 – 235 D/5 originari degli immobili oggetto di valutazione

Titolare/Proprietario: [redacted]

dal 13/12/1999 al 27/03/2003

In forza di atto di cambio denominazione notaio do [redacted] in data 13/12/1999 rep. nn.

211588/49113;

trascritto a Milano 1, in data 10/01/2000, ai nn. 760 / 528

contro [redacted]

nota:

- integrazione dell'atto di scissione parziale, notaio do [redacted] in data 15/10/1998 nn

62403/14264

- atto relativo al foglio 260 mapp. graffati 224 – 235 originari degli immobili oggetto di valutazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

La società immobiliare [redacted] ha realizzato opere di ristrutturazione edilizia tra il 2004 e il 2008 che hanno comportato la demolizione di preesistenti edifici del Credito Italiano con destinazione ad uso terziario e la ricostruzione di edifici ad uso residenziale e box.

La prima costruzione degli edifici pre esistenti risale al 1931 (nulla osta di abitabilità n. 1131 del 17/12/1931 via Prati 12). Nel 1947 viene costruito un corpo di fabbrica ad uso archivio, uffici e magazzino (richiesta di autorizzazione edilizia del 23/12/1946 e CE n. 187930/19930 del 12/06/1947). Con la CE n. 667 del 23/03/1949 viene completato il lotto al civico n. 12/14. Nel 1957 viene richiesta concessione per la costruzione di un ulteriore fabbricato (CE n. 1356 del 05/08/1957 e var. n. 1291 del 06/05/1958). Nel 1960 viene costruito l'ultimo corpo di fabbrica (CE n. 1048 del 25/03/1960). Tra il 1960 e il 1993 si susseguono varie autorizzazioni edilizie per modifiche interne o di facciata.

la configurazione attuale del lotto è il risultato delle seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: pg 225912 /2004 del 27/02/2004 wf 1393/04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ex art. 66 RE 1999

Descrizione: Demolizione di edificio ad uso terziario e ricostruzione di edifici ad uso residenziale con il mantenimento della stessa slp. (realizzazione di tre edifici, di cui due sostanzialmente identici per caratteristiche architettoniche e un terzo edificio minore che collega i due principali. Tre piani interrati comuni a tutti i fabbricati, con cantine, box, locali tecnici e locale rifiuti. Gli edifici principali sono alti nove piani fuori terra, quello minore quattro. La destinazione prevalente è residenziale, con uffici per lo più al piano terra.)

Rilascio in data: silenzio assenso

Varianti:

- Numero pratica: pg 1185699/2004 del 25/11/2004 wf 9731/2004
Per lavori: Completa modifica del progetto precedente. Realizzazione di un edificio unico composto da più corpi uniti tra loro completamente ad uso residenziale, il corpo maggiore è alto 16 piani fuori terra, sono inoltre presenti tre piani interrati di box più locali tecnici e al piano terreno portineria e locale fitness condominiale
- Numero pratica: pg 579770/2007 del 26/06/2007 wf 5585/2007
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: variante ordinaria per modifica tavolati interni
- Numero pratica: pg 919030/2008 del 21/11/2008 wf 9521/2008
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: variante ordinaria per modifica tavolati interni appartamenti, nuova distribuzione boxes e ampliamento corpi scale distributivi

Agibilità: Dichiarazione di fine lavori pg 408051/2009 del 27/05/2009 progr 9521/2008 per lavori ultimati in data 30/04/2009

7.1 Conformità edilizia: SI

Box [C6]. Unità immobiliare conforme ai disegni di progetto

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi
Zona omogenea:	Capo II, Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile. Tessuto urbano compatto a cortina
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2 del piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione:

Box singolo [C6] sub. 140

Box singolo posto al primo piano interrato.

A parte di complesso condominiale con caratteristiche signorili edificato negli anni 2004-2008 con la demolizione di un complesso di fabbricati del Credito Italiano costruiti tra il 1946 e il 1960. L'intervento ha portato alla edificazione di un complesso edilizio ad uso residenziale, composto da più corpi uniti tra loro di cui il più alto è di 16 piani fuori terra, oltre a tre piani interrati di box con locali tecnici per il ricovero di complessivi 347 autoveicoli, al piano terreno sono situati portineria e locale fitness condominiale. Il servizio di portineria è attivo tutto 24 ore.

L'autorimessa è del tipo misto, interrato e chiusa, disegnata per zone compartimentate (un compartimento per piano), realizzata con strutture in cemento armato. E' servita da n. 3 corpi scala, n. 8 ascensori e n. 2 rampe per i veicoli aperte (con larghezza di progetto di m. 5,50 e forma circolare). L'ascensore e le scale in prossimità della rampa hanno accesso indipendente rispetto ai corpi-scala residenziali, sono comunque interni alla recinzione condominiale e quindi sorvegliati.

I posti auto sono in parte aperti, in parte a box singoli e doppi. I piani hanno altezza utile di m. 2,90 circa. A soffitto corrono le tubazioni degli impianti, nel corsello sotto gli impianti è stata rilevata un'altezza utile di circa m.2,40 e per l'accesso ai box sotto la saracinesca di circa m. 2,25.

Il corsello in prossimità del box è largo m. 5,40. Frontale al box non sono presenti box chiusi ma un posto auto aperto (sub 138) che rende più facile l'accesso e il parcheggio.

Il box è identificato con il n. 79, ha misure interne utili di m. 2,50x5,40 circa. Il pavimento è finito in battuto di cemento, la saracinesca ha apertura manuale, del tipo basculante in lamiera preverniciata con alette di aerazione. Il box è aerato tramite intercapedine e serramento alto circa m. 1,20.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

piena proprietà dell'interoSuperficie complessiva lorda mq **16,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

Stato di manutenzione generale: ottimo. Le parti comuni dei box e lo stesso box si presentano in ottimo stato di manutenzione. Versano in cattivo stato di manutenzione le facciate delle parti residenziali (oggetto di contenzioso con la ditta costruttrice).

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive (allegata alla domanda di agibilità).

Riscaldamento: Non presente (esiste l'impianto condominiale. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive allegata alla domanda di agibilità)

Impianto di raffrescamento: Non presente

Ascensori: L'immobile dispone di ascensore. Esistono le certificazioni (allegata alla domanda di agibilità).

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Semicentrale/ **SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON**

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.000

Valore di mercato max (€/mq): 2.900

Zona: Semicentrale/ **CITY LIFE**

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.400

Valore di mercato max (€/mq): 3.100

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 1-2017

Zona: Fiera – Sempione

Superficie di riferimento: a corpo

Tipo di destinazione: box

Valore di mercato min (€): 25.000

Valore di mercato max (€): 38.000

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: settembre 2018

Zona: Fiera, Giulio Cesare, Sempione

Tipo di destinazione: box in buono stato

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.815

Valore di mercato max (€/mq): 2.632

E' stata inoltre eseguita una simulazione con il sito borsinoimmobiliare.it, per immobili nella stessa zona, al piano 0 o S1, per box con dimensioni normali e facilità di parcheggio normale in autorimessa, in micro-zona con possibilità di parcheggi pubblici gratuiti limitati. E' stata fornita una valutazione automatica minima/massima di € 40.555,00 / 43.935,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: luglio e settembre 2018

Fonte di informazione: <https://www.homepal.it/box-garage/013488>

Descrizione: Vendesi urgentemente causa trasferimento bellissimo box sorvegliato 24 ore con officina interna soci. Ottima posizione vicino ascensore.

Indirizzo: Piazza Giulio Cesare

Superfici principali e secondarie: mq 15

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00

pari a 2.333,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: luglio e settembre 2018

Fonte di informazione: <https://www.homepal.it/box-garage/030145>

Descrizione: In Autosilo box al piano, 3 di mt. 5,20 x 2,45 con altezza massima d'ingresso di mt. 2,0 e larghezza massima d'ingresso di mt. 2,20, vendesi il diritto di utilizzo sino al 2050 rinnovabile automaticamente da parte del Comune sino al 2080. Spese condominiali pari a 550 € annue. Servizio di custodia e di video sorveglianza h 24, ascensore dal marciapiede esterno, autolavaggio/gommista/officina extra all'interno dell'autosilo.

Note: trattasi di vendita di diritto di abitazione e non di piena proprietà. Inoltre le spese condominiali sono più alte rispetto a quelle dell'immobile oggetto di valutazione e la dimensione del box è più piccola

Indirizzo: Piazza Giulio Cesare 10

Superfici principali e secondarie: mq 13

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00

pari a 2.307,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: luglio 2018

Fonte di informazione: <https://www.homepal.it/box-garage/063118>

Descrizione: Nei pressi di City Life, box auto libero subito.

Indirizzo: Piazza Arduino

Superfici principali e secondarie: mq 18

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 36.000,00

pari a 2.000,00 Euro/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:**8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per box in normale stato di conservazione nella zona Sempione-Pagano-Washington di € 2.900 al mq., mentre il bollettino FIMAA fornisce un valore a corpo massimo di € 38.000

Si acquisisce il valore massimo al mq di € 2.900 rilevato dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione rispetto alla zona di valutazione, dello stabile di connotazione signorile e dell'età dell'edificio. L'immobile sorge in una zona di pregio e con scarsità di parcheggi pubblici gratuiti a fronte di offerte del mercato locale limitate. In ambito peritale è stato effettuato un monitoraggio delle offerte

online in zona tra il mese di luglio e quello di settembre. Sono state rilevate solo tre offerte di vendita delle quali una per il diritto d'utilizzo fino al 2050 (non per la piena proprietà) di un immobile più piccolo; un'altra che offre il box ad un prezzo vantaggioso per la zona a causa della necessità di vendere con urgenza (nell'arco di tre mesi però il box non risulta che sia stato venduto); una terza rilevata a luglio con un prezzo vantaggioso e che a settembre non risulta più disponibile. Una riflessione ulteriore è offerta dalla promessa di vendita che ha interessato in precedenza i due box oggetto di relazione, al riguardo si veda l'allegato F. Tenuto conto di quanto sopra si applica il valore massimo come da conteggi che seguono e si opera una media con il prezzo a corpo rilevato dal bollettino FIMAA.

€ 2.900 x mq.16 = € 46.400,00

(€ 46.400,00 (Agenzia delle Entrate) + € 38.000,00 (FIMAA)) / 2 = € 42.200,00

A. Box singolo [C6] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

€/mq Valutazione massima FIMAA a corpo	Valutazione massima al mq dell'Ag. delle Entrate	Suerficie commerciale mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 38.000,00	€ 2.900,00	16	€ 42.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.200,00
Valore corpo	€ 42.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.110,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 220 annue + € 160 per spese straordinarie deliberate, trattasi di conteggio orientativo):	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.490,00
arrotondamento:	- € 490,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 39.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 31.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Pianta / scheda e planimetria catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Atto di citazione e corrispondenza condominio
- G. Rilievi dei bollettini dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), FIMAA e Borsinoimmobiliare
- H. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- I. Documentazione condominiale
- J. Certificazioni impianti
- K. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 23 pagine più allegati.

Data
29-09-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco