
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Tetto Project S.r.l.

N° Gen. Rep. **648/2013**
data udienza di verifica crediti: 18-12-2013

Giudice delegato: **Dott. GUIDO MACRIPO'**

Curatore Fallimentare: **Cesare Franzì**

INTEGRAZIONE STIMA PERITALE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Via Zanoli 20
Via Ortica 25

Esperto alla stima : **Fabio Lorenzo Carria**
Codice fiscale : CRRFLR63C19Z600M
Partita IVA : 04669790968
Studio in : Via Pisanello 4 – 20146 Milano
Telefono : 02.36511009
Fax : 02.36511591
Email : info@fabiocarria.com
Pec : carria.6743@oamilano.it

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione: **Milano**
Via Zanolì 20

Lotto: Via Zanolì 20

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Deposito [D] sito in Milano (Milano) frazione: Affori, Via Zanolì 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], indirizzo
Via zanolì 20, piano T, foglio 72, particella 91 categoria C/2, classe 8,
consistenza mq.4, rendita € €.14,25

Derivante da:Istrumento (Atto Pubblico) del 16.12.2002 Trascrizione
n.104.172003 in atti dal 15.01.2003 (protocollo n.24261) Repertorio n.12223

Rogante Giuseppe De Rosa Sede Milano registrazione

Sede :Compravendita

Confini:Mapp.92 (cortile)- Mapp.78 - Mapp.92 (passaggio)

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare di piano terra con accesso e diretto dal cortile dello stabile, ad uso deposito formato da un piccolo locale indipendente con finestra attualmente utilizzato come ripostiglio di cose comuni dello stabile.

Caratteristiche zona:periferica

Area urbanistica:mista a traffico con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Milano (Milano), Via Zanoli 20

Occupato da oggetti vari senza alcun titolo non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

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 giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. contro Tetto Project s.r.l. derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 - Importo capitale: € 30,331,58
rogito Tribunale di Modena rep.10084/2010 in data 10/01/2011 ai nn. 775 142

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Hypo Alpe Adria Bank spa contro Tetto Project s.r.l. derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 175000,00 - Importo capitale: € 173.481,94
rogito Tribunale di Udine rep.2162 in data 17/10/2011 ai nn. 62557 11610

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Milano (Milano), Via Zanoli 20

Certificato energetico non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED] dal **16/12/2002** al In forza di atto di compravendita a rogito De Rosa Giuseppe in data 16/12/2002 ai nn. 12223 trascritto a Milano in data 15/01/2003 ai nn. 24261

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Deposito [D]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:**Deposito [D]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	

Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Deposito [D]** di cui al punto **A**

Trattasi di un locale indipendente collocato sull'angolo del cortile condominiale con accesso diretto al piano terra ad uso deposito e dotato di finestra attualmente utilizzato come ripostiglio di cose comuni dello stabile. I condomini dello stabile di Via zanoli 20 hanno accesso dalla strada privata che si diparte dalla via zanoli fiancheggiante il fabbricato in oggetto e posta ad est della stessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **4**
è posto al piano Terreno
ha un'altezza interna di circa H.2.80

Condizioni Generali dell'immobile: Sufficiente stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno**
protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **lamiere di alluminio**
coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni forati**
 coibentazione:**inesistente** rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento** condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale uso deposito	sup reale lorda	4,00	1,00	4,00
		4,00		4,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari simili e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate agenzia del territorio
 OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 Prezzo medio di vendita per depositi/magazzini in zona periferica
 Affori in condizioni normali e/o da ristrutturare
 Ag.territorio € 450,00/mq. - € 650,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		4,00	4,00	2.000,00	2.000,00

Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

2.000,00 2.000,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 300,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.700,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Milano**
Via Ortica 25

Lotto: Via Ortica 25

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub.709.

Cantina [CN] sito in Milano (Milano) frazione:Milano, Via Ortica 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], indirizzo
Via Ortica 25, piano S1, foglio 360, particella 85, subalterno 710, categoria
C/2, classe 2, consistenza mq.5, rendita € €6,46

Derivante da:Divisione del 17-11-2003 n.62352.1/2003 in atti dal 17.11.2003
(protocollo n.880628) registrazione:Divisione

Confini:Altra Unità Immobiliare, corridoio comune, Sub.709, Altra Proprietà.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Sub.710.

Cantina [CN] sito in Milano (Milano) frazione:Milano, Via Ortica 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], indirizzo
Via Ortica 25, piano S1, foglio 360, particella 85, subalterno 710, categoria
C/2, classe 2, consistenza mq.5, rendita € €6,46

Derivante da:Divisione del 17-11-2003 n.62352.1/2003 in atti dal 17.11.2003
(protocollo n.880628) registrazione:Divisione

Confini:Altra Unità Immobiliare, corridoio comune, Sub.709, Altra Proprietà.

Si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di due unità immobiliari di piano interrato a destinazione cantina uso deposito di cui non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto non si conosce l'utilizzatore.

Caratteristiche zona: periferica malfamata

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: –

Attrazioni storiche: –

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub.709

Cantina [CN] sito in Milano (Milano), Via Ortica 25

Occupato da sconosciuto senza alcun titolo non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

Note: cantina chiusa

Identificativo corpo: Sub.710

Cantina [CN] sito in Milano (Milano), Via Ortica 25

Occupato da sconosciuto senza alcun titolo non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

Note: cantina chiusa

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. contro Tetto Project s.r.l. derivante da decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 30.331,58

rogito Tribunale di Modena rep.10084/2010 in data 10/01/2011 ai nn. 775 142

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.709

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord Spa contro

Tetto Project s.r.l. derivante da Atto amministrativo - Importo
ipoteca: € 28.438,28 - Importo capitale: € 14.219,14
iscritto/trascritto a in data 24/02/2010 ai nn. 10338 2170

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.709

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di
Bergamo SpA contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo
ipoteca: € 162.440,00 - Importo capitale: € 142.777,22
rogito Tribunale di Bergamo rep.4644/2010 in data 10/12/2010 ai
nn. 73223 15551

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.709

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE
DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. contro Tetto Project s.r.l.
derivante da decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50.000,00 -
Importo capitale: € 30.331,58
rogito Tribunale di Modena rep.10084/2010 in data 10/01/2011 ai
nn. 775 142

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.710

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord Spa contro
Tetto Project s.r.l. derivante da Atto amministrativo - Importo
ipoteca: € 28.438,28 - Importo capitale: € 14.219,14
iscritto/trascritto a in data 24/02/2010 ai nn. 10338 2170

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.710

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di
Bergamo SpA contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo
ipoteca: € 162.440,00 - Importo capitale: € 142.777,22
rogito Tribunale di Bergamo rep.4644/2010 in data 10/12/2010 ai
nn. 73223 15551

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.710

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Sub.709

Cantina [CN] sito in Milano (Milano), Via Ortica 25

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: Sub.710

Cantina [CN] sito in Milano (Milano), Via Ortica 25

Spese medie annue

Spese scadute
Millesimi di proprietà
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Certificato energetico non presente
Classe energetica
Note classe energetica
Avvertenze ulteriori

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED] dal **17/11/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di divisione a rogito De Rosa Giuseppe in data 17/11/2003 ai nn. 62352.1/2003

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED] dal **16/05/2003 al 17/11/2003 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito De Rosa Giuseppe in data 16/05/2003 ai nn. 12949 trascritto a Milano in data ai nn.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (usufrutto per 500/1000) [REDACTED] proprietario per 1000/1000 e usufruttuario per 500/1000) dal **ante ventennio al 16/05/2003** In forza di atto di compravendita

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.709

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED] dal **17/11/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di divisione a rogito De Rosa Giuseppe in data 17/11/2003 ai nn. 62352.1/2003

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED] dal **16/05/2003 al 17/11/2003 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito De Rosa Giuseppe in data 16/05/2003 ai nn. 12949 trascritto a Milano in data ai nn.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (usufrutto per 500/1000) [REDACTED] proprietario per 1000/1000 e usufruttuario per 500/1000) dal **ante ventennio al 16/05/2003** In forza di atto di compravendita

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.710

15. PRATICHE EDILIZIE:

15. Conformità edilizia:**Cantina [CN]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.709**Cantina [CN]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.710**15. Conformità urbanistica:****Cantina [CN]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.709

Cantina [CN]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.710

Descrizione : **Cantina [CN]** di cui al punto **Sub.709**

Trattasi di un vano di cantina al piano interrato di cui non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto chiusa e non si conosce l'utilizzatore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **5**

è posto al piano interrato

, ha un'altezza interna di circa cm. 220

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare per inaccessibilità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

Descrizione : **Cantina [CN]** di cui al punto **Sub.710**

Trattasi di un vano di cantina al piano interrato di cui non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto chiusa e non si conosce l'utilizzatore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **5**

è posto al piano interrato

, ha un'altezza interna di circa cm. 220

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare per inaccessibilità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari similari e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate

agenzia del territorio

OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Prezzo medio di vendita per depositi/magazzini in zona periferica

Lambrate in condizioni normali e/o da ristrutturare

Ag.territorio € .450,00/mq. - € .650,00/mq.

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub.709		5,00	5,00	2.500,00	2.500,00
<p>Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.</p> <p>Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato</p>					
Sub.710		5,00	5,00	2.500,00	2.500,00
<p>Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.</p> <p>Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato</p>					
				5.000,00	5.000,00

16. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 4.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.250,00

Allegati

Documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente integrazione di perizia:				
Allegati	Milano	Via	Zanoli	10
Allegati	Milano	Via	Ortica	25

Data generazione:
10-07-2014 15:07:36

L'Esperto alla stima
Fabio Lorenzo Carria

Pag. 16
Ver. 3.0