
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **349/2017**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Capuano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778

e-mail: nicolettielisabetta@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	6
3. STATO DI POSSESSO:	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	11
7. PRATICHE EDILIZIE:	12
Descrizione fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio di cui al punto A	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	16
9. ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	20

**Bene immobile sito in Cormano (MI)
Via Giovanni Cimabue 13/15
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà piena per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio [D7]** sito in Cormano (MI), via Cimabue, ai civici 13/15

Fabbricato disposto su più livelli collegati da scala interna, con accesso da cortile di proprietà al PT, composto di 2 locali ad uso ufficio con balcone di accesso, ingresso, atrio, disimpegno, antibagno e bagno posti al PR, laboratorio con spogliatoio, 2 antibagni, 2 bagni e terrazzo posti al P1, 2 vani deposito posti al PS1, con annessi 2 locali tecnici posti al PS1 accessibili da scala interna indipendente con ingresso separato posto su cortile di proprietà al PT

Il fabbricato sviluppa le seguenti superfici lorde distinte tra le varie destinazioni d'uso:

• Uffici	PR	mq 92
• Laboratorio	P1	mq 278
• Depositi	PS1	mq 146
• Locali tecnici	PS1	mq 118
• Balcone	PT	mq 6
• Terrazzo	P1	mq 201
• Cortile	PT	mq 116

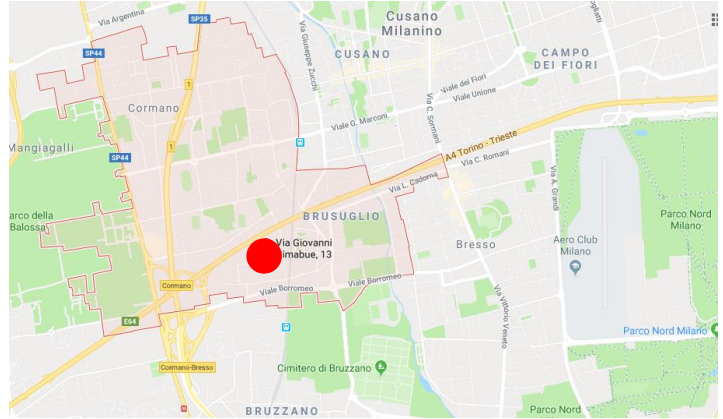
Identificato in Catasto come segue:

Fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio [D7] identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Cormano come segue:

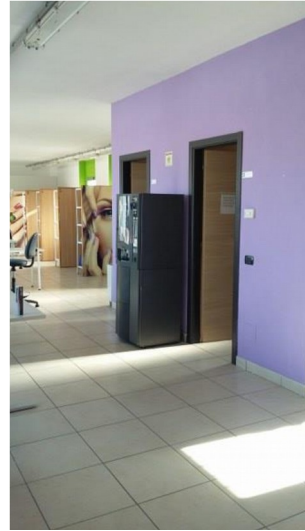
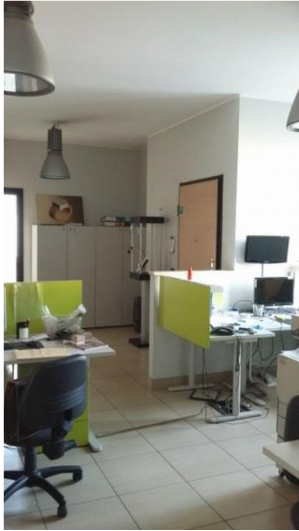
- **indirizzo**
Comune di Cormano (MI), via Cimabue, 13/15
piani T,1,S1
- **intestatari**
1.
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **15**; Mapp. n **33**; Sub. **717**;
- **dati di classamento**
Categoria D/7; rendita 3.278,00;
posto al piano T,1, S1
- **dati derivanti da**
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 protocollo n. MI0282490 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 77016.1/2011)
 - VARIAZIONE del 03/01/2007 protocollo n. MI0035456 in atti dal 17/01/2007 ISTANZA PROT. N. 3416/07 (n. 1927.1/2007)
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/01/2007 protocollo n. MI0001927 in atti dal 03/01/2007 UFFICILABORATORIO
 - (n. 115.1/2007)
 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/1998 in atti dal 18/07/1998 (n. 252886.1/1998)
- **Coerenze del fabbricato al PT e del cortile in corpo, da nord in senso orario:**
via Cimabue, a.u.i., a.u.i., a.u.i.
- **Coerenze del fabbricato al P1, da nord in senso orario:**
cortile a.u.i. e cortile di proprietà e cortile a.u.i., area a.u.i. e a.u.i., a.u.i., a.u.i. e cortile a.u.i.

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

- **Coerenze del fabbricato al PS1 depositi e locali tecnici in corpo, da nord in senso orario: cortile a.u.i. e cortile di proprietà e cortile a.u.i., a.u.i., a.u.i., a.u.i. e cortile a.u.i.**



Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti



Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** produttiva/industriale mista residenziale
- Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** ingresso Autostrada A4 - A52 – SP44 Comasina(400 m); stazione MM3 Comasina (600 m); linea autobus n 83 (300 m)

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero da persone e occupato da beni della fallita** (arredi, merci, rimanenze di magazzino e imballaggi), **nonché documenti contabili**, che sono stati inventariati alla presenza del cancelliere del tribunale di Milano in data 05/09/2017, è stata infatti dichiarata fallita in data 26/05/2017 con sentenza n 424/17

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegato 3**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **01/07/2016** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 20/01/2005 al 20/02/2017**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o
 - o
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di Cormano, via Cimabue 13-15
Foglio 15
Mappale 33
mappale 717

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, è risultato un contratto registrato presso U.T. di Sesto San Giovanni al n. 3108 serie 3t del 28/11/2016 a nome della società , inerente l'immobile pignorato. Il contratto citato è stato risolto in data 31/04/2017

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
- 4.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

1. Trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – cfr allegato A3

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/1997** ai nn. **74762/54845**,
derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a firma del Dott.
in data 19/09/1997 rep. n. 148423 (notaio in Milano)
a favore di

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI CABINA
Per la quota di 1/1- N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**
contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI CABINA
Per la quota di 1/1 - N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai
sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. notaio in Milano, prodotta in atti
dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio
telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

2. Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/04/2013** ai nn. **35657/5865**,
derivante da **atto amministrativo** n. rep. 2931/6813 28/03/2013 emesso da

a favore di

contro

Importo capitale: € 57.418,57

Totale: € 114.837,14

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI)
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **717– cat D/7**

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **13/05/2010** ai nn. **60562/13740**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.
in data 05/05/2010 rep. n. 61368/26630 (notaio in Bollate)
a favore di

contro

Importo capitale: € 200.000,00

Totale: € 300.000,00

Tasso interesse annuo 3,153%

Durata 12 anni

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **717 – cat D/7 – PT, P1**

4. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/10/2006** ai nn. **159794/39536**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. in data 26/09/2006 rep. n. 211427/31283 (notaio in Mialno) a favore di

fiscale 02113530345
contro

Importo capitale: € 256.000,00

Totale: € 384.000,00

Tasso interesse annuo 4,56%

Durata 15 anni

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15

N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **713** – **cat D/8** – **PT, P1**

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **20/02/2017** ai nn. **18939/12187**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 24/01/2017 rep. n. 1402 a favore di

contro

Credito: € 162.012,04 oltre interessi e spese

Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15

N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **717** – **cat D/8** – **PT, P1, S1**

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

NOTA

[è stata infatti dichiarata fallita in data 26/05/2017 con sentenza n 424/17.](#)

[La trascrizione ai registri immobiliari non è stata fatta per questioni di opportunità, non disponendo il fallimento di risorse liquide ed essendo comunque trascritto il pignoramento sull'immobile – cfr allegato A4](#)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Conformità urbanistica: VERIFICATA/CONFORME

Conformità edilizia: VERIFICATA/LIEVEMNETE DIFFORME

Non risultano conformi sotto il profilo edilizio le seguenti modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare

- al P1 la realizzazione di 2 ripostigli esterni sul terrazzo, verso ovest
- al PS1 la realizzazione di una parete divisoria nel vano principale
- al PS1 la realizzazione di un piccolo vano in adiacenza al corpo scala verso sud insistente su area di proprietà di terzi

4.3.2 Conformità catastale:

Conformità catastale: VERIFICATA/LIEVEMNETE DIFFORME

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

Custode: Avv. Vincenzo Capuano

Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

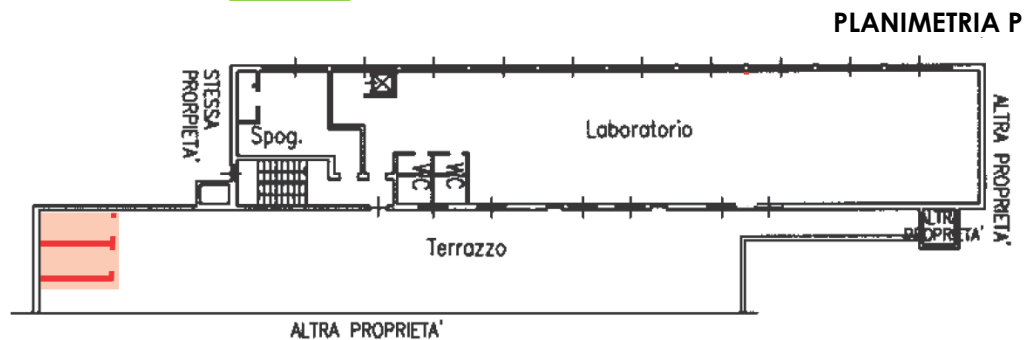
Non risultano conformi sotto il profilo catastale le seguenti modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare

- al P1 la realizzazione di 2 ripostigli esterni sul terrazzo, verso ovest
- al PS1 la realizzazione di una parete divisoria nel vano principale
- al PS1 la realizzazione di un piccolo vano in adiacenza al corpo scala verso sud insistente su area di proprietà di terzi

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità █
 Porzioni eliminate in difformità █



Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 3.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, per la realizzazione delle seguenti opere edilizie

- eliminazione dei ripostigli al P1,
- eliminazione della parete divisoria al PS1
- chiusura del vano su altra proprietà al PS1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si segnalano di seguito alcuni elementi emersi in sede di sopralluogo relativi allo stato dei luoghi rilevato:

- presenza di guaina bituminosa a parziale protezione della soletta del terrazzo al P1 nella zona est dello stesso, posizionata per intervento temporaneo a contenimento delle infiltrazioni lamentate nella proprietà sottostante

non verificato lo stato attuale delle infiltrazioni

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
 Custode: Avv. Vincenzo Capuano
 Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

- Distacco di alcune porzioni di piastrellatura nella zona est del terrazzo al P1
- presenza di n 2 fori di areazione di servizio all'unità immobiliare di proprietà di terzi confinante in corrispondenza della parete sud del terrazzo al P1
non verificata l'operatività effettiva attuale
- presenza di canna fumaria/esalazione (natura non accertata) di servizio all'unità immobiliare di proprietà di terzi confinante in corrispondenza del parapetto est del terrazzo al P1 avente altezza pari a quella del parapetto stesso
non verificata l'operatività effettiva attuale
- presenza di lastre ondulate in cemento-amianto a copertura della proprietà di terzi confinante in corrispondenza del parapetto est del terrazzo al P1
- presenza di contatori elettrici afferenti alle proprietà confinanti presenti nel locale tecnico posto a nord nel PS1
- presenza di vano tecnico gestito da ENEL SPA in corrispondenza della botola a pavimento posizionata nel camminamento in prossimità del cancelletto pedonale posto a ovest in adiacenza a quello di ingresso principale



Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. _____ in data 26/09/2006 rep. n. 211426/31282 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/10/2006** ai nn. **159793/83353**
a favore di

contro

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **713** – **cat D/8 – PT, P1,PS1**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto a firma del Dott. _____ in data 16/12/2004 rep. n. 145091 (notaio in Milano) - **mutamento di denominazione**
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/12/2004** ai nn. **188394/99202**
a favore di

contro

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **713** e altri beni

con atto a firma del _____ in data 16/12/2004 rep. n. 145091 (notaio in Milano) - **trasformazione di società**
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/12/2004** ai nn. **188393/99201**
a favore di

contro

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **713** e altri beni

con atto a firma del Dott. _____ in data 20/12/2001 rep. n. 108495 (notaio in Milano) - **fusione di società per incorporazione**
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/12/2001** ai nn. **146420/90757**
a favore di

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

contro

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **713 - cat D/8 – PT, P1,PS1** e altri beni

con atto a firma del Dott. _____ in data 25/06/1999 rep. n. 76079/52098
(notaio in Milano) - **mutamento di denominazione**
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/07/1999** ai nn. **76079/52098**
a favore di

contro

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Relativamente all'unità immobiliare in Cormano (MI), via Cimabue 13/15
N.C.E.U. foglio **15**, mappale **33**, sub **713 - cat D/8 – PT, P1,PS1** e altri beni

proprietaria al ventennio per atto di compravendita a firma del Dott.
in data 04/03/1996 rep. n. 6749/1665 (notaio in Cinisello Balsamo)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/03/1996** ai nn. **20006/13135**

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Visure del Comune di Cormano l'ente preposto metteva a disposizione della consultazione il fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967.**

Di seguito le risultanze emerse dall'ispezione del fascicolo e i dati delle pratiche edilizie esaminate:

- 7.1** Pratica di costruzione edile **n 2162**
 - a.** istanza del **31/05/1965**
 - b.** autorizzazione del **14/06/1965**
 - c.** rilascio agibilità del **16/10/1966**
 - d.** rilascio abitabilità del **19/09/1967**
- 7.2** Pratica di costruzione edile **n 2646/1969**
 - a.** istanza del **22/01/1969**
 - b.** autorizzazione del **06/03/1969**
 - c.** richiesta rilascio agibilità del **24/12/1971**
- 7.3** Pratica di costruzione edile **n 3454/1975**
 - a.** istanza del **30/07/1975**
 - b.** autorizzazione del **29/04/1976**
- 7.4** Pratica di costruzione edile **n 4105/1979**
 - a.** autorizzazione **n 9977** del **14/01/1980**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

- 7.5** Pratica di costruzione edile **n 5035/84**
a. istanza **n 3731** del **27/03/1984**
b. autorizzazione **n 9103** del **25/07/1984**
- 7.6** Pratica di costruzione edile **n 7637/96 - sanatoria edificio Q**
a. istanza sanatoria **n 5909** del **13/05/1996**
b. autorizzazione in sanatoria **n 7191** del **15/05/1997**
- 7.7** comunicazione di inizio attività per intervento edilizio **n 2229** del **17/02/1997**
modifiche interne ai PS1-PR-P1
- 7.8** **DIA 301** pg **n 14701** del **15/07/1998**
- 7.9** **DIA 07678/2438** del **19/06/2006**
Opere manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso
- 7.10** **DIA 00078/0019** del **03/01/2007** variante alla DIA 07678/2438 del 19/06/2006
Corrispondente a planimetria catastale attualmente depositata presso N.C.E.U.
- 7.11** **12/01/2007** **dichiarazione di fine lavori**

Descrizione fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio di cui al punto A

Proprietà piena per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio [D7]** sito in Cormano (MI), via Cimabue, ai civici 13/15

Fabbricato disposto su più livelli collegati da scala interna, con accesso da cortile di proprietà al PT, composto di 2 locali ad uso ufficio con balcone di accesso, ingresso, atrio, disimpegno, antibagno e bagno posti al PR, laboratorio con spogliatoio, 2 antibagni, 2 bagni e terrazzo posti al P1, 2 vani deposito posti al PS1, con annessi 2 locali tecnici posti al PS1 accessibili da scala interna indipendente con ingresso separato posto su cortile di proprietà al PT

Il fabbricato sviluppa le seguenti superfici lorde distinte tra le varie destinazioni d'uso:

- | | | |
|-------------------------|-----|---------------|
| • Uffici | PR | mq 92 |
| • Laboratorio | P1 | mq 278 |
| • Depositi | PS1 | mq 146 |
| • Locali tecnici | PS1 | mq 118 |
| • Balcone | PT | mq 6 |
| • Terrazzo | P1 | mq 201 |
| • Cortile | PT | mq 116 |

Identificato in Catasto come segue:

Fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio [D7] identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Cormano come segue:

- **indirizzo**
Comune di Cormano (MI), via Cimabue, 13/15
piani T,1,S1
- **intestatari**
1.

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **15**; Mapp. n **33**; Sub. **717**;
- **dati di classamento**
Categoria D/7; rendita 3.278,00;
posto al piano T,1, S1
- **dati derivanti da**
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 protocollo n. MI0282490 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 77016.1/2011)
 - VARIAZIONE del 03/01/2007 protocollo n. MI0035456 in atti dal 17/01/2007 ISTANZA PROT. N. 3416/07 (n. 1927.1/2007)
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/01/2007 protocollo n. MI0001927 in atti dal 03/01/2007 UFFICILABORATORIO
 - (n. 115.1/2007)
 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/1998 in atti dal 18/07/1998 (n. 252886.1/1998)
- **Coerenze del fabbricato al PT e del cortile in corpo, da nord in senso orario:**
via Cimabue, a.u.i., a.u.i., a.u.i.
- **Coerenze del fabbricato al P1, da nord in senso orario:**
cortile a.u.i. e cortile di proprietà e cortile a.u.i., area a.u.i. e a.u.i., a.u.i., a.u.i. e cortile a.u.i.
- **Coerenze del fabbricato al PS1 depositi e locali tecnici in corpo, da nord in senso orario:**
cortile a.u.i. e cortile di proprietà e cortile a.u.i., a.u.i., a.u.i., a.u.i. e cortile a.u.i.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: Tipologia: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: tamponamenti esterni non portanti rivestiti con intonaco tinteggiato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana con copertura in lamiera Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante in legno a battente Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in alluminio-doppio /inferriate Condizioni: discrete Protezioni esterne: non presenti Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura Lo stato di conservazione dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato Lo stato di conservazione delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: portoncino in legno blindato Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Condizione: - Certificazione: -
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia e canaline esterne Condizioni: non funzionante Certificazione: depositata presso l'immobile Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, presente Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente Condizioni: funzionante Certificazione: depositata presso l'immobile Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazione: depositata presso l'immobile Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento autonomo Condizioni: non funzionante per mancanza fornitura elettrica Certificazione: depositata presso l'immobile Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: cemento armato Rivestimento: Linoleum/marmo Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

Certificazione energetica:	depositata presso l'immobile Si riferisce limitatamente a: LOTTO 1
Ascensore(impianto)	Non presente – solo piccolo montacarichi interno Condizione: - Certificazioni: -
Condizionamento (componente edilizia):	Presente – non funzionante per mancanza fornitura elettrica Condizioni: sufficienti Certificazione: non recuperata

Accessori: Locali tecnici

Caratteristiche descrittive

Pavimenti : battuto di cemento/gres
(componente edilizia):

Portone di ingresso tipologia: in ferro
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata

esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 m al PT e P1, 2,80 al PS1

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/rialzato					
Uffici	91,69	1	91,69	Nord/sud	buone
balcone	5,96	0,25	1,49	Nord/sud	buone
cortile	116,09	0,15	17,41		
Piano primo					
laboratorio	278,18	0,70	194,72	Nord/sud	buone
terrazzo	201,19	0,25	50,29	Nord/sud	sufficienti
Piano seminterrato					
Deposito	146,10	0,50	73,05	Nord/sud	discrete
Locali tecnici	117,73	0,25	29,43	Nord/sud	sufficienti
Totale	956,94		458,08		
Totale arrotondato			458		
Totale			458		

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

1.150,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
fabbricato legato ad attività industriali ad uso uffici/laboratorio	458 mq	€ 526.700,00	€ 526.700,00
		€ 526.700,00	€ 526.700,00

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 26.335,00
<hr/>	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 3.000,00
<hr/>	
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile
nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:**

€ 497.365,00

arrotondato € **497.000,00**

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

Con Osservanza

Milano, 21/05/2018

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti



The image shows a circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the name 'NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA' and the profession 'architetto 12781'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Vincenzo Capuano
Perito: Arch. Elisabetta Nicoletti