

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Credito Emiliano S.p.A.**

contro: f

N° Gen. Rep. **219/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2019 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Silvia Montinaro

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano

**Telefono:** 3200921825

**Fax:**

**Email:** [silvia.montinaro@smproject.mi.it](mailto:silvia.montinaro@smproject.mi.it)

**Pec:** [silvia.montinaro@ingpec.eu](mailto:silvia.montinaro@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale [D7]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 73

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** L'immobile risulta essere utilizzato da persone senza titolo.

### 3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori iscritti

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore iscritto:** Credito Emiliano S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A **Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure penali

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 510.000,00

**Prezzo da occupato:** € 382.500,00

**Bene in Milano**

**Località/Frazione:** Milano

Via Carlo Amoretti n.73/B

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale [D7] siti in Via Carlo Amoretti n.73/B – 20157 Milano**

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di - 500/1000 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Missana n.25 – Roè Volciano (BS) dal 07/06/2004 per immigrazione da Lainate (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione separazione dei beni con \_\_\_\_\_ come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di - 500/1000 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Missana n.25 – Roè Volciano (BS) dal 07/06/2004 per immigrazione da Lainate (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione separazione dei beni con \_\_\_\_\_ come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietà 500/1000 e \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, proprietà 500/1000; **folio 12, particella 73**, scheda catastale n. MI0351070 del 17/04/2007, indirizzo Via Carlo Amoretti n.73/B, piano T, comune Milano, categoria D/7, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita € 6.520,00.

Derivante da:

- variazione del 13/01/1989 protocollo n. MI0351070 in atti dal 17/04/2007 istanza n.228509/07 (n.9.1/1989);
- costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.9/1989).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- mapp.70, Via Carlo Amoretti, mapp.5, mapp.72.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha accessi pedonali e carrai da Via Carlo Amoretti al civico 73/B. Via Carlo Amoretti è situata nel municipio 9 del Comune di Milano più precisamente nel quartiere Quarto Oggiaro sito nell'area nord-ovest della città, è raggiungibile con l'uscita "Cormano" dell'Autostrada A4 Torino-Trieste. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti industriale/terziario.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** industriale/terziario a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, ufficio postale a circa 1,7 km, supermercato a circa 500 m, agenzia bancaria a circa 1 km, sede del Municipio 9 in Via Guerzoni n.38 a circa 4 km, stazione ferroviaria di Milano Quarto Oggiaro del Passante Ferroviario di Milano a circa 300 m, distretto sociosanitario di base a circa 4,5 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** periferica normale.

**Importanti centri limitrofi:** Novate Milanese, Baranzate.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** linea 40 "Bonola M1 - Niguarda (Parco Nord)" a circa 150 m. Stazione ferroviaria di Milano Quarto Oggiaro servita dalle linee S1 "Saronno – Milano Passante – Lodi" e S3 "Milano Cadorna – Saronno" del Passante Ferroviario di Milano.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'area su cui insistono gli immobili risulta divisa da una recinzione metallica in due distinte parti entrambe occupate da attività gestite da persone senza titolo.

Note: in sede di sopralluogo, in data 4 settembre 2018, la proprietà pignorata risulta divisa in due distinte aree, su una insiste un'attività di carrozzeria gestita dal Sig. \_\_\_\_\_ che occupa senza titolo l'immobile comprensivo di tettoie oltre all'area scoperta pertinenziale e sull'altra è presente un'attività di autotrasporti a nome \_\_\_\_\_ he occupa gli immobili, costituiti da edifici in muratura e tettoia esistente in avanzato stato di decadimento oltre all'area adibita a cortile, senza titolo in quanto il contratto di locazione esistente come da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta essere scaduto.

### 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva: a favore di Credito Emiliano S.p.A. e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ oltre a \_\_\_\_\_ (debitore non datore d'ipoteca) derivante da: atto di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 700.000,00; importo capitale: € 350.000,00; atto a firma del Dott. Filippo Salvo Notaio in Buccinasco (MI) in data 30/07/2007 rep. n.31200/13719; iscritta a Milano 1 in data 09/08/2007 ai nn.63375/16296.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Credito Emiliano S.p.A. e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ; atto a firma Avv. Enrico Ferrari di Milano in data 13/01/2018 rep. n.1502; trascritto a Milano 1 in data 27/03/2018 ai nn.24883/17737. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 291.548,93 oltre interessi contrattuali.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei

debitori e gravanti sul bene pignorato dal giorno 27/03/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 11/02/2019 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) risulta la seguente formalità:

- Ipoteca giudiziale: a favore di Unicredit S.p.A. e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 67.000,00; importo capitale: € 62.742,29; atto a firma del Avv. Prof. Achille Saletti in Milano in data 02/08/2014 rep. n.28360; iscritta a Milano 1 in data 25/06/2018 ai nn.50487/8242.

#### 4.3. Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** l'immobile pignorato è privo di amministrazione in quanto non costituisce un condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** //

**Millesimi di proprietà:** //

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. L'Esperto ai sensi dell'allegato al D.D.U.O. 2456/2017 segnala che l'immobile pignorato non è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione Energetica

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** //.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

**Avvertenze ulteriori:** NO.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolari/Proprietari:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a dal **13/01/1981 ad oggi (attuali proprietari)**.  
In forza di atto di compravendita a rogito della Dott. Ermanno Casero Notaio in Milano, in data 13/01/1981, rep. n.39809/6527; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29/01/1981 ai nn.4012/3343.

#### 7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

##### 7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: concessione in sanatoria per opere edilizie n.1386/1990 e D.I.A. PG 734681/2007

Intestazione:

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: ampliamento unità esistente e successiva manutenzione straordinaria

Presentazione in data al n. di prot.: domanda di condono presentata in data 08/10/1986 prot. n.0060559112 e D.I.A. presentata in data 03/10/2007 PG 734681/2007

Rilascio in data: concessione in sanatoria per opere edilizie del 28/09/1990

Abitabilità/Agibilità: 28/09/1990

##### **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale [D7]**

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'unità immobiliare pignorata.

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che è conforme a quanto licenziato con concessione in sanatoria per opere edilizie del 28/09/1990 e successiva D.I.A. del 03/10/2007.

**7.2. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.25 del 13/07/2010 e variante del dicembre 2014
Zona omogenea:	ARU – Ambiti di rinnovamento urbano – Tessuti di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione:	Titolo II – Capitolo III – Art.17.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	
Rapporto di copertura:	≤ 60%
Indice di fabbricabilità:	0,35 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**7.3. Conformità catastale:**

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che lo stato attuale dell'immobile è difforme dalla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano, infatti la porzione di unità immobiliare identificata catastalmente come "laboratorio" allo stato attuale si presenta come una tettoia con copertura in avanzato stato di decadimento, pertanto si dovrà provvedere ad aggiornare la situazione catastale. Si dovrà inoltre provvedere a correggere l'intestazione della proprietà dell'unità immobiliare in quanto viene riportato erroneamente come intestataria invece di Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € **800,00**  
(variabili a discrezione del professionista).

Descrizione: **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale [D7]**  
di cui al punto A

L'unità immobiliare si presenta allo stato attuale divisa da una rete metallica in due porzioni (identificate con A e B nella planimetria di rilievo) così costituite:

- Porzione A: composta da un edificio adibito a spogliatoi, un edificio adibito a ufficio (attualmente utilizzato anche come abitazione), una tettoia con copertura in avanzato stato di decadimento e area scoperta pertinenziale;
- Porzione B: composta da n.2 tettoie e da area scoperta pertinenziale.

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di**

**– 500/1000 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Missana n.25 – Roè Volciano (BS) dal 07/06/2004 per immigrazione da Lainate (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione separazione dei beni cor. (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di (**

**– 500/1000 di piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Missana n.25 – Roè Volciano (BS) dal 07/06/2004 per immigrazione da Lainate (MI)

Stato Civile: coniugato in regime di comunione separazione dei beni con (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva (Porzione A e B) di circa mq **2.678,90** di cui circa mq **839,35** di tettoie, locali accessori di circa mq **39,60** e circa mq **1.799,95** di area scoperta pertinenziale.

E' posto al piano: T.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: anteriormente al 1972.

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato nel: 2007

Ha un'altezza utile interna: porzione A: spogliatoio e ufficio m.2,30 circa; porzione B tettoie altezza di colmo 6,15 m. circa e altezza di colmo 4,80 m. circa.

L'intero complesso è composto da n.1 piani complessivi fuori terra.

Condizioni generali del complesso: porzione A: avanzato stato di decadimento della tettoia e discrete condizioni di spogliatoio e ufficio, porzione B: discreto stato.

**Caratteristiche descrittive:**

Porzione A: edifici adibiti ad ufficio e spogliatoio, tettoia priva di copertura e area scoperta pertinenziale.

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale/tipologia: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Solai	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale/tipologia: <b>prefabbricati in latero cemento</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Strutture verticali	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale/tipologia: <b>pilastrini in c.a.</b> condizioni: <b>non verificate</b> ubicazione: <b>tettoia</b> materiale/tipologia: <b>pilastrini in ferro</b> condizioni: <b>pesime</b>
Pavimentazione esterna	ubicazione: <b>cortile e tettoia</b> materiale/tipologia: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Muratura esterna	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale/tipologia: <b>muratura in mattoni, completato da intonaco di colore bianco</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale/tipologia: <b>copertura piana in guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>non presente</b> condizioni: <b>non visionato</b> ubicazione: <b>tettoia</b> materiale/tipologia: <b>inclinata, le porzioni di copertura presenti sono in lamiera grecata coibentata preverniciata, in ondolit e in lamiera ondulata semplice</b> coibentazione: <b>presente solo in parte</b> condizioni: <b>le porzioni in lamiera grecata coibentata sono in buone condizioni le restanti parti sono in pessimo stato di manutenzione e in completo decadimento</b>
Recinzione esterna:	materiale/tipologia: <b>in blocchi di cls su tutti i lati ad eccezione della divisione interna tra le due porzioni del mapp.73 che è realizzata in rete metallica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Cancello d'accesso:	materiale/tipologia: <b>in ferro di tipo scorrevole</b> condizioni: <b>discrete</b>



<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Infissi esterni	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> tipologia: <b>a battente e vasistass</b> materiale: <b>in alluminio doppio vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Sistemi di protezione/oscuramento esterni	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> tipologia: <b>non presente</b>
Infissi interni	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>in alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavimentazione interna	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti interne	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura colori vari</b> condizioni: <b>pesime</b>
Plafoni	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura color bianco</b> condizioni: <b>pesime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>spogliatoio</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	ubicazione: <b>spogliatoio</b> tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Gas	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> tipologia: <b>a vista volante</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Termico	ubicazione: <b>ufficio e spogliatoio</b> tipologia: <b>autonomo con caldaia a gas ubicata nello spogliatoio</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>funzionante</b>
<u>Impianti (conformità e certificazioni):</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<u>Citofonico:</u>	
Esiste impianto citofonico	NO
<u>Riscaldamento:</u>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita
<u>Condizionamento e climatizzazione:</u>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<u>Impianto antincendio:</u>	
Esiste impianto antincendio	NO
<u>Ascensori montacarichi e carri ponte:</u>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<u>Scarichi:</u>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
<u>Porzione B: n.2 tettoie e area scoperta pertinenziale.</u>	
<u>Caratteristiche strutturali:</u>	
Strutture verticali e di copertura	ubicazione: <b>tettoie</b> materiale/tipologia: <b>strutture verticali in travi in acciaio zincato e strutture di copertura in travi reticolari in acciaio zincato</b>
Sistema di chiusura esterno	condizioni: <b>buone</b> ubicazione: <b>tettoie</b> materiale/tipologia: <b>teli verticali in PVC color grigio</b>
Pavimentazione esterna	condizioni: <b>pessime</b> ubicazione: <b>cortile e tettoie</b> materiale/tipologia: <b>battuto di cemento</b>
Manto di copertura	condizioni: <b>discrete</b> ubicazione: <b>tettoie</b> materiale/tipologia: <b>inclinata in lamiera grecata coibentata preverniciata</b>
Recinzione esterna:	coibentazione: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> materiale/tipologia: <b>in blocchi di cls su tutti i lati ad eccezione della divisione interna tra le due porzioni del mapp.73 che è realizzata in rete metallica e della recinzione su strada realizzata con lamiera metallica ondulata</b>
Cancello d'accesso:	condizioni: <b>discrete ad eccezione di quella su strada in condizioni pessime</b> materiale/tipologia: <b>in ferro di tipo scorrevole</b> condizioni: <b>discrete</b>
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	ubicazione: <b>tettoie</b> tipologia: <b>a vista volante</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b>
<u>Impianti (conformità e certificazioni):</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuta
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive Non fornita

Citofonico:

Esiste impianto citofonico NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n.138/1998, inoltre si ritiene di considerare le tettoie come la zona principale dell'attività produttiva ed in particolare per la "Porzione A" si adotta un coefficiente pari a 0,5 per la tettoia visto lo stato di decadimento in cui versa, di 0,25 per i locali accessori e di 0,1 per l'area scoperta ad uso esclusivo, per la "Porzione B" un coefficiente di 1 per le tettoie e di 0,1 per l'area scoperta ad uso esclusivo.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Porzione A piano terra</b>					
Locali accessori (spogliatoio e uffici)	39,60	0,25	9,90	Quattro lati	Discrete
Tettoia	519,00	0,50	259,50	Quattro lati	Avanzato stato di decadimento
Area scoperta	1210,85	0,10	121,09	Quattro lati	Discrete
<b>Porzione B piano terra</b>					
Tettoie	320,35	1,00	320,35	Quattro lati	Discrete
Area scoperta	589,10	0,10	58,91	Quattro lati	Discrete
<b>Totale</b>	<b>2678,90</b>		<b>769,75</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **700,00 euro/mq.**

**8.2. Fonti di informazione:**

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agence delle Entrate (1° semestre 2018)

**8.3. Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Locali accessori	9,90	€ 700,00	€ 6.930,00
Tettoie	579,85	€ 700,00	€ 405.895,00
Area scoperta	180,00	€ 700,00	€ 126.000,00
Valore a corpo			€ 538.825,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 538.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 538.825,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale [D7]	769,75	€ 538.825,00	€ 538.825,00

**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 disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 26.941,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità divisibile.	

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

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 511.083,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 382.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 510.000,00

Milano, 16 febbraio 2019

L'Esperto alla stima

**Ing. Silvia Montinaro**

**Allegati:**

Allegato 1: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 04/09/2018

Allegato 2: Planimetria di rilievo

Allegato 3: Documentazione catastale aggiornata e ipotecaria di supporto alla documentazione ipocatastale in atti

Allegato 4: Verifica esistenza contratti di locazione immobile

Allegato 5: Copia atto di provenienza

Allegato 6: Documentazione edilizia

Allegato 7: Documentazione urbanistica

Allegato 8: Documentazione anagrafica

Allegato 9: Quotazioni immobiliari

Allegato 10: Attestazione invii relazione peritale ai debitori eseguiti, al creditore procedente e al custode nominato