
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Carminati Tubi & Acciaio S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1784/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-11-2015 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone ad
uso laboratorio

Esperto alla stima: Arch. Evasio Turchi
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J
Partita IVA: 02729620159
Studio in: Via V. Monti n. 8 - 20123 Milano
Telefono: 0246712735
Fax: 0294602818
Email: info@studioturchi.com
Pec: evasio.turchi@pct.pecopen.it



ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza dell' Amministratore Unico
- 2) Visure e scheda catastale
- 3) Copie contratti di locazione
- 4) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 5) Certificazione energetica
- 6) Atto notarile di provenienza
- 7) Autorizzazione di agibilità
- 8) Concessione Edilizia n. 137/98
- 9) D.I.A. per intervento edilizio n. 130/202
- 10) Scrittura privata per costruzione tettoia
- 11) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie
su foglio separato
- 12) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze **su foglio separato**
- 13) Lettera di accompagnamento inviata alla Ditta [REDACTED] e ricevute P.E.C.
- 14) Plantina e n. 16 fotografie



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Corpo: B - Uffici e servizio - P.1° del capannone

Categoria: Ufficio [U]

Dati Catastali: Foglio 20 – Particella 721

2. Possesso

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Corpo: B - Uffici e servizio - P.1° del capannone

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Corpo: B - Uffici e servizio - P.1° del capannone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:
E' consentita solo al Piano Terreno



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Corpo: B - Uffici e servizio - P.1° del capannone

Creditori Iscritti:

CARMINATI TUBI & ACCIAI S.R.L. – **Creditore Procedente**

BANCA POPOLARE COMMERCIO INDUSTRIA S.P.A. – **Intervenuta**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA - **Intervenuta**

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotti: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Corpo: B - Uffici e servizio - P.1° del capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Corpo: B – Uffici e servizio – P.1° del capannone

Misure Penali: Nessuna



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici

Corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Corpo: B - Uffici e servizio - P.1° del capannone

Continuità delle trascrizioni: Nessuna

8. Prezzo

Bene: Via Cavour n. 107 - Trezzo Sull'adda (Milano) - 20056

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici e quota area cortilizia

Prezzo da libero: € 790.541,00

Prezzo da occupato: € 671.960,00



Beni in **Trezzo Sull'adda (Milano)**
Località/Frazione
Via Cavour n. 107

Lotto: 001 - Capannone ad uso laboratorio con uffici e quota area cortilizia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in , Via Cavour n. 107

Identificativo corpo: B – Uffici e servizio al P.1° del capannone

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Note:

- **Servitù di elettrodotto** stipulata con la Nordelettrica S.p.A. Sondel di Milano, con atto trascritto a Milano 2 il 30/12/1992 ai nn. 98599/69636

- **Servitù pubblica per la posa di condotta convogliante gas-metano** stipulata con il Comune di Trezzo sull'Adda con Atto in data 18/09/1998 - n. 47 di Rep. comunale

- **Servitù per cabina elettrica** stipulata con l'Enel S.p.A. con Atto in data 14/10/1998 a firma del Notaio Leonardo Trotta Bruno - Rep. n. 60119 - Registrato a Monza il 20/10/1998 al n. 2507/2S - trascritto a Milano 2 il 31/10/1998 ai nn. 86498/62141.

- **Impegnativa per la costruzione a favore del Comune di Trezzo sull'Adda** di cui all'Atto in data 05/12/1997 a firma del Notaio Luigi Prinetti di Milano - Rep. n. 80229 - registrato a Milano - atti privati - il 10/12/1997 al n. 32170 - Serie 2A e trascritto a Milano 2 il 16/12/1997 ai nn. 94493/68918

(ALL. N. 1 – Certificato di residenza dell'Amministratore Unico)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Identificazione:

Foglio 20, particella 721, indirizzo Via Cavour n. 107, piano P.T. e 1°, sezione censuaria Trezzo sull'Adda, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 1044, rendita = Euro 3.558,60

Derivante da:

Contratto di compravendita a firma della D.ssa Maria Alessandra Panbianco - Notaio in Vimerate stipulato in data 08 Marzo 2007 - Rep. n. 86544/21665.



Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal regolamento condominiale del complesso industriale/artigianale risulta la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di 203,511 millesimi.

Confini:

A Nord - mapp.li 491-724
A Est - mapp. 722
A Sud - strada di accesso privata
A Ovest - parcheggi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla scheda catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Milano non risulta inserita la tettoia costruita all'esterno del capannone posta sul lato Sud-Est.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di nuova scheda catastale presso il Catasto Fabbricati

Spese per nuova scheda catastale e relativa presentazione (esclusi gli oneri accessori): € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

(ALL. N. 2 – Visure e scheda catastale)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è costituito da un Capannone ad uso laboratorio oltre ripostiglio, spogliatoi, servizi e disimpegni al P. Terra ed uffici con servizio al P. 1°, con annesso cortile esclusivo di pertinenza su tre lati e tettoia esterna

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Laboratori per arti e mestieri (C3) sito in Trezzo Sull'Adda (Milano)

Identificativo corpo: B – Uffici e servizio al P.1° del Capannone

Ufficio (U) sito in Trezzo Sull'Adda (Milano)



Occupato da:

DITTA JD FORMAT S.R.L. – Sede Legale Milano – Galleria del Corso n. 4 - con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2015 per l'importo annuo di Euro 6.000,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate DP 1 - UT Milano 1

Tipologia contratto: 6 ANNI, scadenza 03/02/2021

Note:

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso l'esistenza di un contratto di locazione di immobile uso diverso ad abitativo n. 5845 - Serie 3T - registrato e presentato in data 30/07/2014 (N.B. data posteriore a quella del 04/07/2014 di trascrizione del pignoramento dell'immobile) presso l'UT di Monza per la durata di otto anni dal 12/06/2014 al 11/06/2022 - canone annuo Euro 6.000,00. Successivamente durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, in presenza del Sig. Rigamonti Paolo Luca - Amministratore Unico della Società [REDACTED] mi è stato consegnato un secondo contratto di locazione, relativo all'immobile suddetto, stipulato in data 04/02/2015 - registrato presso l'Agenzia delle Entrate DP 1 - UT Milano 1 - in data 26/02/2015 al n. 3556 - Serie 3T (data sempre posteriore a quella della trascrizione del pignoramento - 04/07/2014).

(ALL. N. 3 - Copie contratti di locazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. contro [REDACTED] - derivante da: Ipoteca Volontaria - Importo ipoteca: € 750.000,00 - Importo capitale: € 500.000,00 a Rogito: PANBIANCO MARIA ALESSANDRA - Notaio in Vimercate in data 29/06/2007 ai nn. 87198/22024 - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 03/07/2007 ai nn. 103653/27979.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza contro [REDACTED] - derivante da: Ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € 105.000,00 - Importo capitale: € 90.677,76 a Rogito: TRIBUNALE DI MONZA in data 31/10/2013 ai nn. 7166 - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 13/11/2013 ai nn. 101964/17943.



- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Carminati Tubi & Acciaio S.r.l. contro [REDACTED] - derivante da: Ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € 10.417,27 - Importo capitale: € 9.536,27 a Rogito: TRIBUNALE DI BERGAMO in data 30/11/2013 ai nn. 2157 - iscritta a Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 20/05/2014 ai nn. 44105 /7024

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Carminati Tubi & Acciaio S.r.l. contro [REDACTED] - derivante da: Verbale di pignoramento a Rogito: Ufficiale Giudiziario - Milano in data 28/05/2014 ai nn. 10487 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 04/07/2014 ai nn. 60576/42257.

(ALL. N. 4 – Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Trezzo Sull'adda (Milano),

Identificativo corpo: B – Uffici e servizio - P.1° del capannone

Ufficio (U) sito in Trezzo Sull'Adda (Milano)

Millesimi di proprietà: 203,511

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accessibilità agli immobili è consentita ai soggetti diversamente abili solo al P.Terreno, mentre non lo è, per mancanza di attrezzature idonee, per il Piano 1°.

Attestazione Prestazione Energetica

La certificazione energetica non è presente.

Pertanto, come richiesto dal Giudice dell'esecuzione, lo scrivente Esperto, essendo iscritto all'Albo dei Certificatori Accreditati (CESTEC S.P.A. – Regione Lombardia), ha provveduto a redigere la suddetta certificazione allegandola alla presente relazione.

(ALL. N. 5 – Certificazione energetica)



Indice di prestazione energetica:

Corpo A - Laboratorio = 29,54 Kwh/mca

Corpo B – Uffici = 95,82 Kwh/mca

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dell' Impresa Giberti S.p.A. con sede in Bussero sino alla data del **17/12/ 1998**, data di stipula dell' Atto pubblico a firma del Notaio Luigi Prinetti di Milano - Rep. n. 82133 nel quale la proprietà passa alla INTESA LEASING S.P.A. con sede in Milano. Successivamente con **Atto pubblico datato 08/08/2007** a firma del Notaio Maria Alessandra Panbianco – Notaio in Vimercate - Rep. n. 86544 – trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 15/03/2007 ai nn. 39518/20996 passa di proprietà alla [REDACTED] con sede in Trezzo sull'Adda, **attuale proprietaria.**

(ALL. N. 6 – Atto notarile di provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A: Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P. Terra e quota area cortilizia

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Via Cavour n. 107**

Corpo B: Uffici e servizio – P.1° del capannone sito in Via Cavour n. 107

Uffici (U)

Identificativo: Concessione Edilizia n. 218/97 - Prot. n. 19398

Intestazione: IMPRESA GIBERTI S.P.A. con sede in Bussero - Via P. Nenni n.3

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di complesso industriale/artigianale detto la "Scarlascia"

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data 27/11/1997 al n. di prot. 19398

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1998 al n. di prot. 20392/52 - Rep. n. 19398/97-X-10

(ALL. N. 7 – Autorizzazione di agibilità)

Identificativo: Concessione Edilizia n.137/98 - Prot. n. 19398/97-X-10 in variante alla C.E. N. 218/97

Intestazione: IMPRESA GIBERTI S.P.A. con sede in Bussero - Via P. Nenni n.3

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di complesso industriale/artigianale detto la "Scarlascia"

Oggetto: Variante

Presentata in data 09/03/1998

Rilasciata in data 06/08/1998 al n. di prot. 13999

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1998 al n. di prot. 20392/52 - Rep. n. 19398/97-X-10

(ALL. N. 8 – Concessione Edilizia n. 137/98)



Identificativo: D.I.A. PER INTERVENTO EDILIZIO

Intestazione: IMPRESA GIBERTI S.P.A. con sede in Bussero - Via P. Nenni n.3

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Intervento edilizio

Oggetto: Variante

Presentata in data 26/08/1998 al n. di prot. 14496

Identificativo: D.I.A. PER SANATORIA EDILIZIA

Intestazione: IMPRESA GIBERTI S.P.A. con sede in Bussero - Via P. Nenni n.3

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria edilizia

Presentata in data 07/11/1998 al n. di prot. 1891

Identificativo: D.I.A. PER INTERVENTO EDILIZIO N. 130/2002

Intestazione: [REDACTED] TREZZO SULL'ADDA

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di tettoia esterna

Oggetto: Nuova costruzione

Presentata in data 15/03/2002 al n. di prot.

(ALL. N. 9 - D.I.A. per intervento edilizio n. 130/2002)

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3] ed Uffici (U)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nelle opere di costruzione della tettoia relative alla D.I.A. N. 130/2002 presentata IL 15/03/2002 sono emerse delle difformità rispetto al progetto presentato.

Regolarizzabili mediante: la presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di sanatoria delle opere eseguite Rilievi e nuova pratica edilizia con relativa presentazione, esclusi oneri accessori di legge: € 1.000,00

Diritti di segreteria per Sanatoria: € 550,00

Oneri Totali: € 1.550,00, esclusi oneri ed accessori di legge

Note:

Si precisa che in data 25-10-2001, avendo la [REDACTED] la necessità di costruire una tettoia sul lato Sud-Est della sua proprietà- mapp. 721- è stata sottoscritta una scrittura privata- a firma del Notaio G.B. Mattarella di Trezzo sull'Adda - Rep. 47380 - registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Gorgonzola in data 06/11/2001 al n. 1300 -Serie 2 - tra la suddetta Società ed il Sig. VILLA EMILIO, proprietario dell'immobile-mapp.491- confinante sul lato Est, nella quale entrambi si sono dati reciproco consenso all'edificazione in questione lungo il confine di proprietà posto tra i predetti mappali.

(ALL. N. 10 - Scrittura privata per la costruzione della tettoia)



**SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA PER TUTTO IL CAPANNONE, TRANNE CHE PER LA TETTO-
IA ESTERNA.**

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3] ed Uffici (U)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 45 del C.C. 22/12/2011 per la revisione generale del P.G.T.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia**

L'immobile è costituito da un capannone ad uso laboratorio al P. Terra con spogliatoi, ripostiglio, servizi igienici e disimpegni ed al P.1° da uffici e servizio igienico, con annesso cortile esclusivo di pertinenza su tre lati ed una tettoia sul lato Sud-Est.

L'altezza interna del capannone è pari a mt. 6,50, mentre tutti gli altri locali, uffici inclusi, corrisponde a mt. 3,00.

I prospetti esterni dell'immobile sono in pannelli granigliati.

Le vetrate per l'illuminazione interna sono tipo U-Glass.

I serramenti per le porte ed i portoni sono in ferro di colore marrone.

I serramenti delle finestre sono in alluminio di colore marrone.

Le finestre al P. Terra sono con inferriate di colore marrone.

I canali e le scossalinee sono in lamiera preverniciata.

La copertura del passaggio pedonale è in plexiglass con struttura preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq. **1.002,00**

Stato di manutenzione generale: buono



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: soletta piana prefabbricata materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. rivestite in granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri prefabbricati condizioni: buone
Travi	materiale: travi prefabbricate in c.a. precompresso condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: parte in alluminio e parte in ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: in legno a battente, alcuni con vetro, ed in alluminio materiale: legno ed alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: pannelli granigliati condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: nel capannone battuto di cemento, negli altri locali piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: lastre di cemento prefabbricate condizioni: buone



Portone di ingresso	tipologia: con apertura a libro materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: in c.a. con rivestimento in granito condizioni: buone
<u>Impianti:</u>	
Antincendio	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Aria compressa	tipologia: con tubazioni a vista condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Carroponte	tipologia: a trave singola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: per la parte interrata con tubi in acciaio saldato zincati, per le parti in vista con giunzioni file condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Descrizione: **Ufficio [U] di cui al punto B - Uffici e servizio - P.1° del capannone**

Gli uffici sono posti al P.1° sul lato Nord del capannone, accessibili mediante una scala interna, e sono costituiti da quattro locali, oltre il servizio igienico. Sono suddivisi tra di loro tramite pareti prefabbricate in alluminio e vetro.

La pavimentazione ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

La loro altezza interna è pari a mt. 3,00.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq. **166,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	166,00	1,00	166,00
		166,00		166,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è tenuto conto dell'ubicazione ed orientamento dell'immobile in zone miste industriali ed artigianali ed avendo avuto riguardo ai prezzi praticati in luoghi per immobili consimili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Vimercate, Ufficio tecnico di Comune di Trezzo sull'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate ed OMSI-Borsa Immobiliare di Milano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)



Per capannoni:

Valore minimo = Euro 600,00

Valore massimo = Euro 750,00

Per uffici

Valore minimo = Euro 1.050,00

Valore massimo = Euro 1.300,00

8.3 Valutazione corpi:**A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.002,00	€ 750,00	€ 751.500,00

Valore corpo € 751.500,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 751.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 751.500,00

B - Uffici e servizio - P.1° del capannone.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	166,00	€ 1.100,00	€ 182.600,00

Valore corpo € 182.600,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 182.600,00

Valore complessivo diritto e quota € 182.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Laboratorio con ripostiglio, spogliatoi, servizi, disimpegni al P.Terra e quota area cortilizia		1.002,00	€ 751.500,00	€ 751.500,00
B - Uffici e servizio - P.1° del capannone		166,00	€ 182.600,00	€ 182.600,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 140.115,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
per cancellazione ipoteca volontaria	€ -35,00
per cancellazione di n. 2 ipoteche giudiziali	€ -765,00
per cancellazione pignoramento	€ -294,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 790.541,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 671.960,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 790.541,00

Data generazione:
17-09-2015 18:09:47

L'Esperto alla stima
Arch. Evasio Turchi

