



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2121/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA: XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX X XXXXXXXXXX
CREDITORE INTERVENUTO: XXXXXXXXXX XXXX XXXXXX XXX

DEBITORE: XXXXXX XXX XX XXXXXX XXXXXXXXXX X X

GIUDICE: **DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO**
CUSTODE: **SIVAG SPA**

Data nomina: 22/05/2017- Data giuramento: 04/09/2017

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 27/07/2018



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, Via Fratelli Morelli 31
e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO1	1
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI.....	2
3. STATO DI POSSESSO	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	11
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	16
10. ALLEGATI	19

INDICE SINTETICO – LOTTO1

Corpo A: Ufficio

Indirizzo e piano: _____ Bresso, Via Giovanni Pascoli 1, piano -
 Categoria: _____ ufficio A/10
 Dati Catastali: _____ foglio 2, particella 19, subalterno 2
 Diritto e quota: _____ piena proprietà per 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità edilizia: _____ **non conforme**
 Conformità catastale: _____ **non conforme**
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **458,80 m²**

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato _____ **€ 550.560,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 519.500,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 415.500,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 1

Sito in Bresso, Via Giovanni Pascoli 1 (ingresso da via Marconi 25/A)

Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A: Ufficio

- **Dati identificativi:** foglio 2, particella 19, subalterno 2;
- **Dati di classamento:** categoria ufficio A/10, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 84 m², rendita €3.124,56;
- **Indirizzo e piano:** Bresso, Via Giovanni Pascoli 1, piano -;
- **Intestati:** XXXXXX XXX XX XXXXXX XXXXXXXX X X con sede in BRESSO CF: XXXXXXXXXXXX; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota: Nella visura catastale NON sono indicati i piani su cui si sviluppa l'immobile oggetto della presente relazione, ovvero, piani S1, T, 1, 2.

L'ufficio è catastalmente identificato in via Pascoli 1, ma l'ingresso è in via Marconi 25/A.

Coerenze da Nord in senso orario dell'ufficio:

Del piano seminterrato: altra unità immobiliare proprietà di terzi e centrale termica; via Manzoni; via Pascoli; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Del piano terra: altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Manzoni; via Pascoli; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Del piano primo: altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Manzoni; via Pascoli; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Del piano secondo: altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Manzoni; via Pascoli; vuoto su altra unità immobiliare proprietà di terzi.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

1.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Bresso, Via Giovanni Pascoli 1 (con ingresso da via Marconi 25/A), in zona periferica con destinazione funzione mista sia residenziale che produttiva, nei

pressi del tracciato dall'Autostrada A4 Torino-Trieste. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono sufficienti.

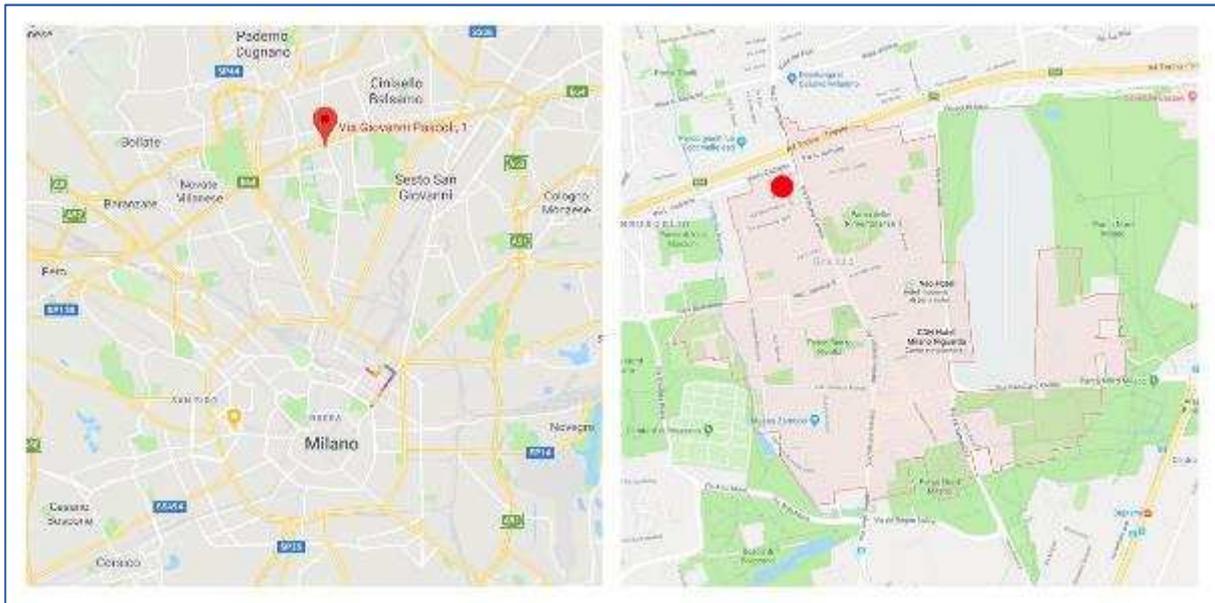


Fig. 1: Inquadramento territoriale rispetto a Milano

Fig. 2: Inquadramento territoriale rispetto a Bresso

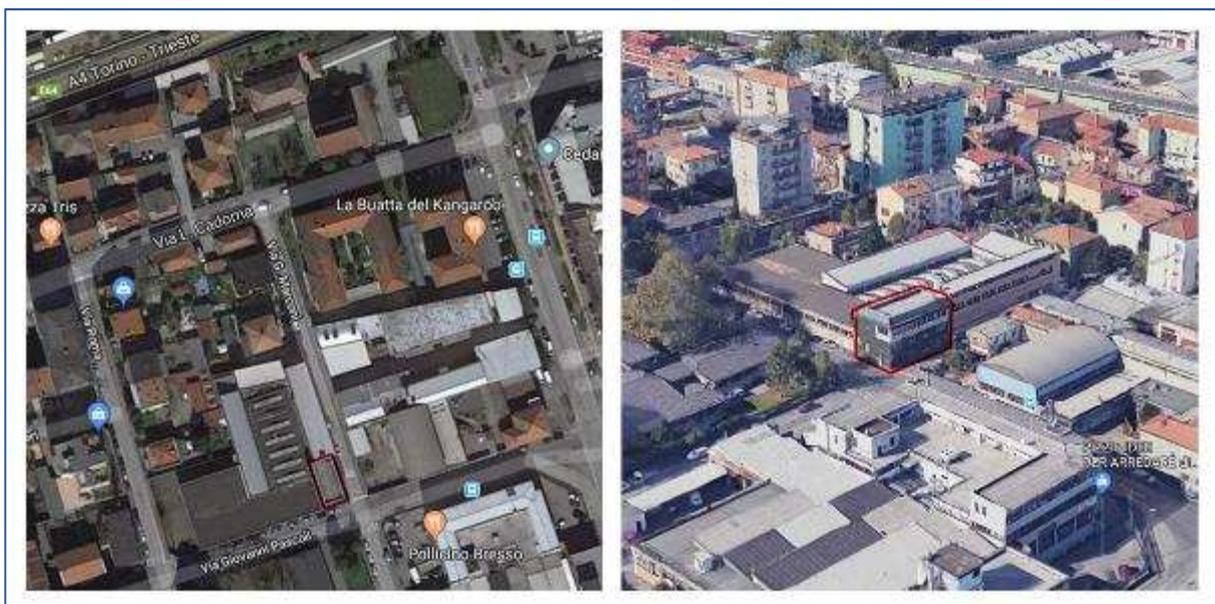


Fig. 3: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante

Il più importante centro limitrofo è Milano e l'attrazione storica paesaggistica più vicina è il Parco Nord Milano.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 1 km):

Asilo nido, biblioteca, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, polizia, vigili del fuoco, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linea 83, 166, 783); metropolitana distante 3,5 km (linea 3 gialla fermata Comasina); ferrovia distante 2 km (stazione Cormano-Cusano Milanino); imbocco autostradale distante 3 km.

1.2 Edificio

Trattasi di edificio adibito ad ufficio ubicato all'interno di un complesso industriale che si sviluppa su quattro piani: tre fuori terra ed uno interrato, collegati da scale interne.



Fig. 4: Edificio dall'esterno

Fig. 5: Ingresso da via Marconi 25/A

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in clinker tranne che una porzione del piano secondo (intonaco tinteggiato).	Buono
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> portone ad anta battente (oltre ad anta fissa) in alluminio e vetro. Si riferisce all'ingresso dello stabile da via Marconi 25/A.	Buono
<i>Portone di ingresso al vano magazzino:</i> portoncino a tripla anta a battente in ferro smaltato e vetro. Si riferisce all'ingresso del magazzino di piano terra da via Marconi	Buono
<i>Copertura:</i> copertura piana con elementi perimetrali a falde rivestiti in lastre di eternit.	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> conformità: non conosciuta	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	Normale

1.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Ufficio

Trattasi di porzione immobiliare indipendente, ad uso ufficio, con accesso diretto da via Marconi 25/A e non da via Pascoli 1 come identificato in visura catastale. Lo stabile si sviluppa su quattro livelli collegati da scale interne: piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

Al piano terra, oltre all'ingresso e ai due vani scala di collegamento tra i piani, sono presenti un disimpegno, un antibagno, tramite il quale si accede ad un vano wc ed ad un vano doccia, e due magazzini (uno dotato di accesso carraio da via Marconi). L'altezza interna dei locali è circa 2,20 m.

Al piano primo vi sono il vano scala e due uffici. L'altezza interna dei locali controsoffittati è di circa 2,70 m.

Al piano secondo sono presenti il vano scala con disimpegno, un secondo disimpegno, sette locali adibiti ad uffici, un antibagno e due bagni. L'altezza interna dei locali è circa 2,95 m.

Al piano interrato, al quale si accede da scala interna in metallo, sono presenti un grande *open space* e due locali adibiti a magazzino. L'altezza interni dei locali è circa 2,70 m.

L'immobile di via Pascoli, sia nelle parti interne che ne parte esterne, si presenta in stato manutentivo normale.

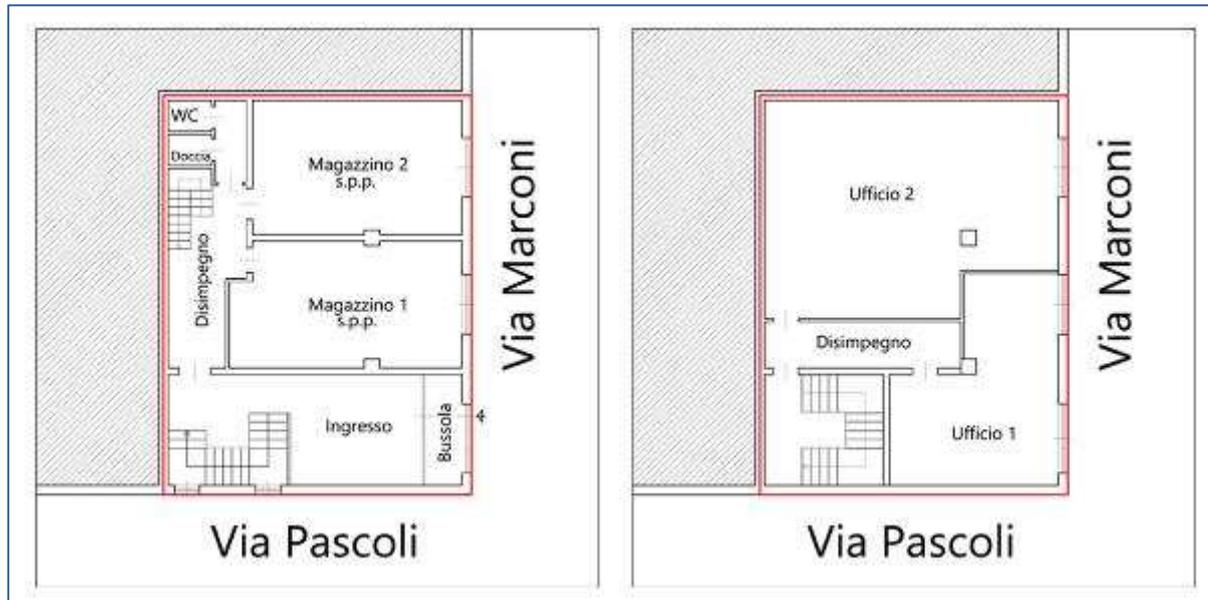


Fig. 6: Schema piano terra

Fig. 7: Schema piano primo

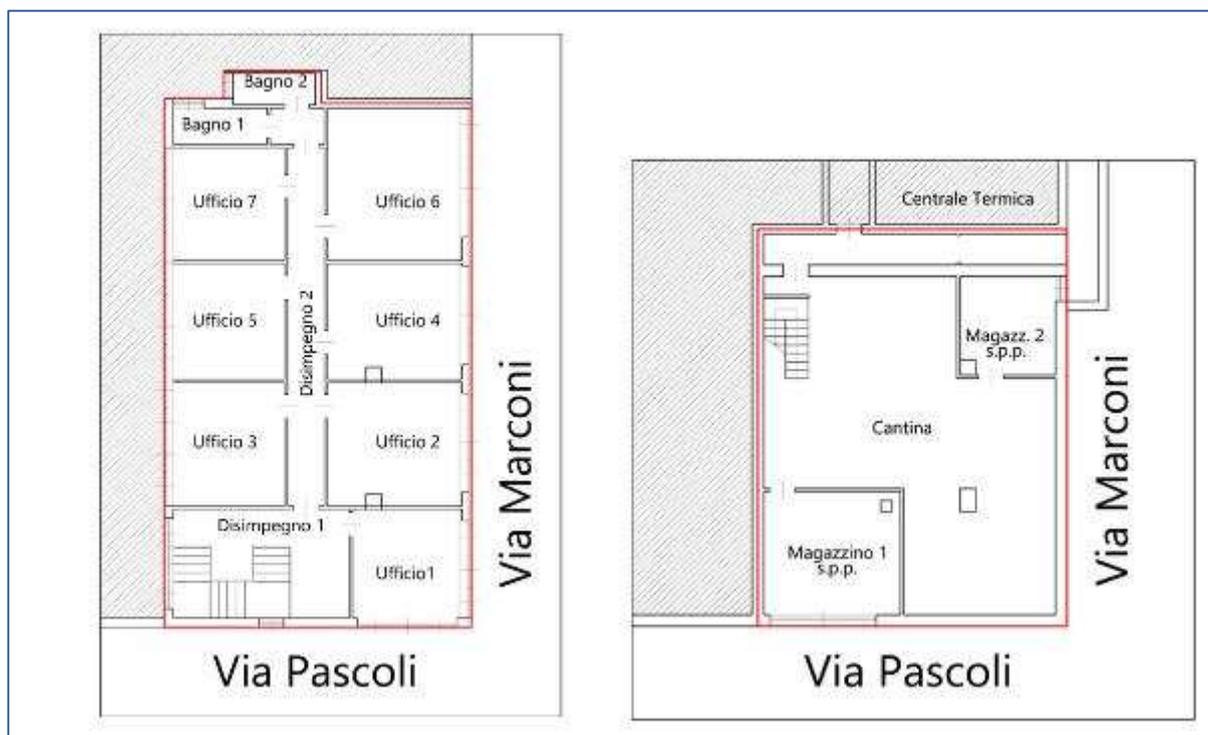


Fig. 8: Schema piano secondo

Fig. 9: Schema piano interrato

Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
Piano terra	<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> portone ad anta battente (oltre ad anta fissa) in alluminio a doppio vetro. Si riferisce all'ingresso agli uffici dal piano terra da via Marconi n. 25/A.	Normale
	<i>Portone di ingresso al vano magazzino:</i> portoncino a tripla anta a battente in ferro smaltato e vetro. Si riferisce all'ingresso al magazzino da via Marconi.	Normale
	<i>Scale:</i> interna in c.a. con rivestimento in marmo. Si riferisce alla scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.	Normale
	<i>Scale:</i> interna in acciaio smaltato. Si riferisce alla scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato.	Normale
	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in piastrelle marmo. Si riferisce al pavimento dell'androne.	Normale
	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dei magazzini.	Normale
	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in piastrelle di linoleum. Si riferisce alla pavimentazione del disimpegno.	Normale
	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione dei bagni e degli antibagni.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato.	Normale

	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti dei bagni e dell'antibagno.	Normale
	<i>Plafoni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi interni:</i> ante a battente realizzati in legno tamburato.	Normale
	<i>Finestre:</i> ante a battente realizzate in alluminio senza sistema oscurante, dotate di grate metalliche anti-intrusione.	Normale
Piano primo	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni:</i> controsoffittati con lastre di cartongesso.	Normale
	<i>Infissi interni:</i> ante a battente realizzati in legno tamburato.	Normale
	<i>Finestre:</i> ante a battente realizzate in alluminio senza sistema oscurante esterno.	Normale
Piano secondo	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in laminato effetto legno.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti perimetrali.	Normale
	<i>Divisioni interne:</i> realizzate in pareti mobili in laminato. Si riferisce alle divisioni degli uffici.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti dei bagni.	Normale
	<i>Plafoni:</i> controsoffittati in doghe di alluminio.	Normale
	<i>Infissi interni:</i> ante a battente realizzati in legno tamburato.	Normale
	<i>Finestre:</i> finestre a nastro con ante a battente realizzate in metallo senza sistema oscurante esterno.	Normale
Piano interrato	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in piastrelle di linoleum. Si riferisce alla pavimentazione dei magazzini 1 e 2.	Scarso
	<i>Pavimento interno:</i> realizzato in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione del magazzino 3.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> controsoffittati con lastre di cartongesso.	Scarso
	<i>Infissi interni:</i> ante a battente realizzati in metallo.	Normale
	<i>Finestra:</i> con ante a battente realizzate in legno senza sistema oscurante esterno.	Pessimo

impianti:

stato di manutenzione

Elettrico: Impianto canalizzato e sottotraccia - conformità non conosciuta.

Normale

Termico: Autonomo, con caldaia ubicata nella centrale termica comune al capannone sito in via Marconi 25 - conformità non conosciuta. Normale

ACS: Boiler elettrico Normale

1.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) viene, in questa sede, presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata 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.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A: Ufficio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Ufficio p.T	60,80	1,00	60,80
Magazzini p.T	65,80	0,50	32,90
Ufficio p.1	126,60	1,00	126,60
Ufficio p.2	175,30	1,00	175,30
Cantina p.S1	126,40	0,50	63,20
totale	554,90		458,80

1.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

1.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili.

1.7 Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ufficio consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 04/10/2017 **l'ufficio** risulta libero da persone ma non da cose.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

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 prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/06/2005 a firma di Notaio XXXX XXXXXX ai nn. 7444/2887 di repertorio, iscritta il 16/06/2005 a Milano 2 ai nn. 88683/21964, a favore di **XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX X XXXXXXXXX XXX**, contro **XXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXXXXX X X**, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, del 09/05/2012 rep. n. 8055 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 02/10/2012 a Milano 2 ai nn. 96601/65921, a favore di **XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXX XXX**, contro **XXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXX X X**, derivante da verbale di pignoramento.

4.2.3 Altre trascrizioni

Decreto di sequestro conservativo, emesso dal Tribunale di Milano, Ottava Sezione, il 23/10/2011 rep. n. 3313/2011, trascritto il 26/10/2011 a Milano 2 ai nn. 122424/74824, sino alla concorrenza di € 260.000,00, a favore di **XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX XXX CF 04871750156**, contro **XXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXX X X**

Nota: Annotazione n. 8825 del 15/07/2014 (sentenza di condanna esecutiva).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta costituito condominio

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione: -

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: -

Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): -

Millesimi condominiali: -

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

XXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXX X X con sede in BRESSO CF XXXXXXXXXXXXX in forza di **atto di trasformazione di società** del 13/12/2010 rep. n. 10832/7630 a firma Notaio Valentina Sassoli, trascritto a Milano 2 il 17/12/2010 ai nn. 154451/91779 (attuale proprietario dal 13/12/2010).

Nota: con il presente atto la società **XXXXXXXX XXX XX XXXXXXXX XXXXXXX X X** con sede in BRESSO CF XXXXXXXXXXXX si trasforma nella società **XXXXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXXXX X X** con sede in BRESSO CF XXXXXXXXXXXX.

6.2 Precedenti proprietari

XXXXXXXX XXX XX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX con sede in MILANO XXXXXXXXXXXX (proprietaria dal 19/11/1997 al 13/12/2010) in forza di atto di compravendita del 19/11/1997 rep. 1202/368, a firma Notaio XXXX XXXXXX, trascritto a Milano 2 il 04/12/1997 ai nn. 90501/66005.

Nota: come evidenziato anche nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c. si fa presente che NON risulta trascritto l'atto con cui la società **XXXXXXXX XXX XX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX** con sede in MILANO si trasformava nella società **XXXXXXXX XXX XX XXXXXXXX XXXXXXX X X** con sede in BRESSO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In particolare, come da atto di compravendita del 19/11/1997 e come da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bresso, risultano le seguenti pratiche edilizie depositate:

- **Domanda di Costruzione** del 24/02/1958 di complesso industriale composta da una palazzina uffici e da un capannone industriale e successivo **Nulla Osta Prat. 19** del 05/04/1958 – intestazione pratica: XXXXX XXX.
- **Domanda di Costruzione** del 10/11/1964 per opere di ampliamento e soprizzo di stabilimento industriale e successivo **Nulla Osta Prat. 1** del 02/02/1965 – intestazione pratica: XXXXX XXX.
- **Domanda di Costruzione** del 13/10/1967 per opere di ampliamento di stabilimento industriale e successiva **Autorizzazione n. 104/67** del 20/12/1967 – intestazione pratica: XXXXX XXX.
- **Istanza** del 22/05/1989 per modifiche interne atte ad ottenere frazionamento di unità immobiliare in due unità e successivo **Rilascio Concessione n. 101/89** del 12/07/1989 – intestazione pratica: XXXXX XXX.
- **Domanda di Concessione di Edificazione n.198/89** del 21/12/1989 protocollo 21218. Rilasciata il 26/03/1990 per modifiche di facciata e creazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano cantina – Intestazione pratica: XXXX XXXXXX XXX.

7.2 Situazione urbanistica

PGT - Piano Di Governo Del Territorio adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 dell'11/07/2016 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2017. L'immobile ricade in zona classificata **Tessuto Consolidato Produttivo (disciplinato dall'art. 17 del PdR)**.

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alla prescrizioni del PGT - Piano Di Governo Del Territorio adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A: Ufficio

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle planimetrie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bresso.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e al piano interrato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria.

Costi di regolarizzazione per:

- Parcella tecnico professionista e sanzioni comunali: € 3.000,00

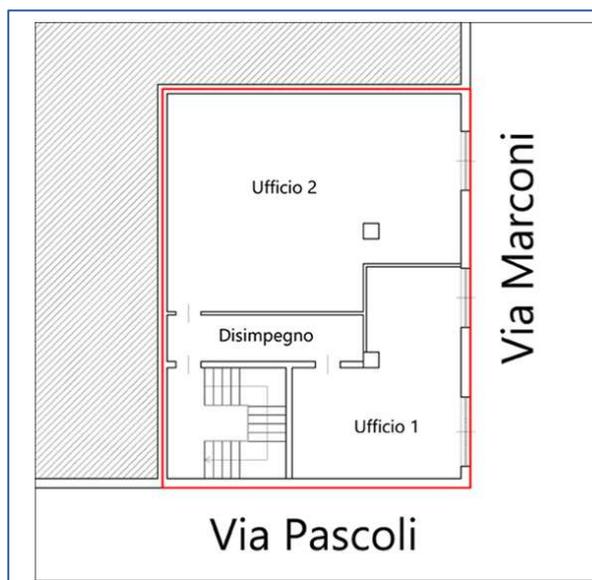


Fig. 10: schema planimetrico rilevato piano 1

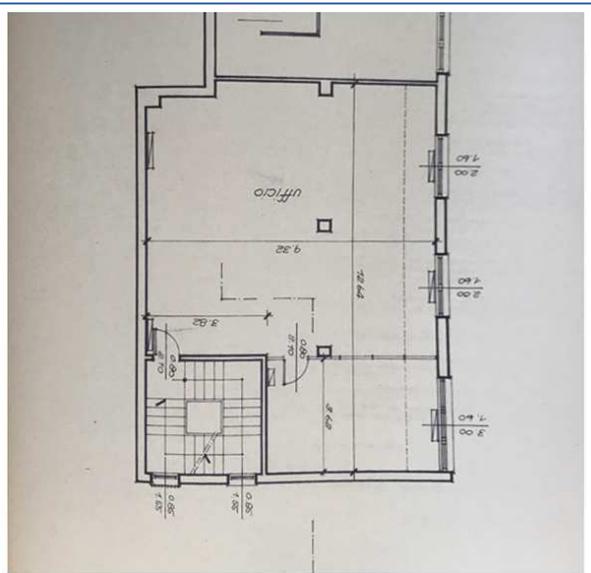


Fig. 11: estratto dell'ultimo titolo edilizio planimetria piano 1

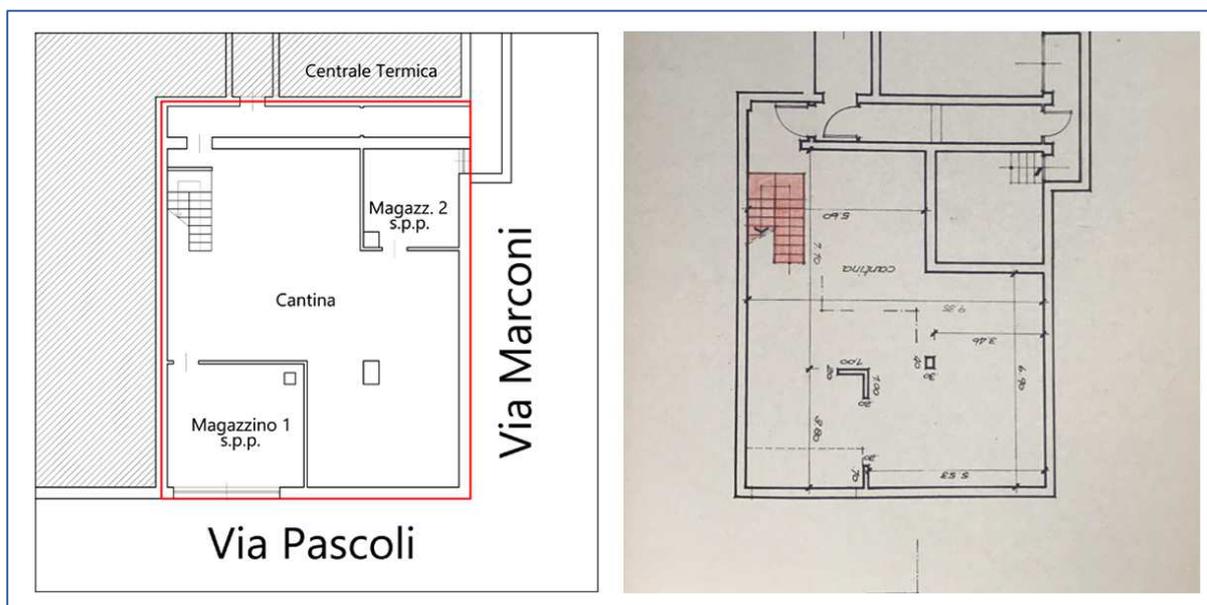


Fig. 12: schema planimetrico rilevato piano S1

Fig. 13: estratto dell'ultimo titolo edilizio planimetria piano S1

8.2 Conformità catastale

Corpo A: Ufficio

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alla planimetria catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni su tutti i piani;
- presenza nello stato di fatto di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano cantina.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria) per:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista: € 500,00
- Diritti per aggiornamento catastale: € 50,00

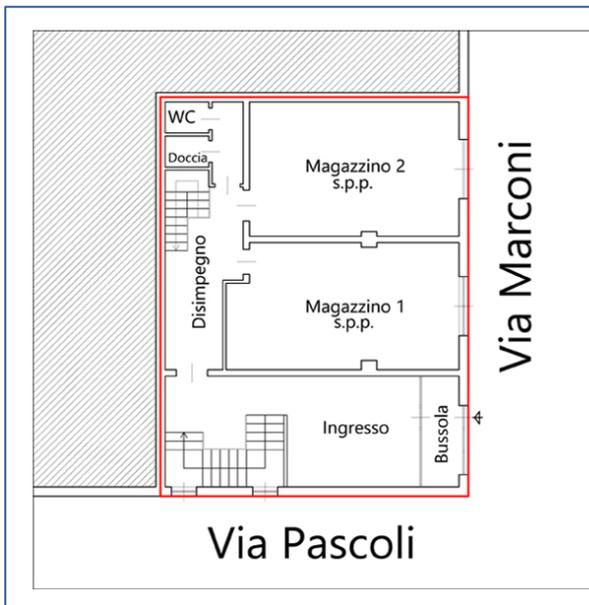


Fig. 14: schema planimetrico rilevato piano T

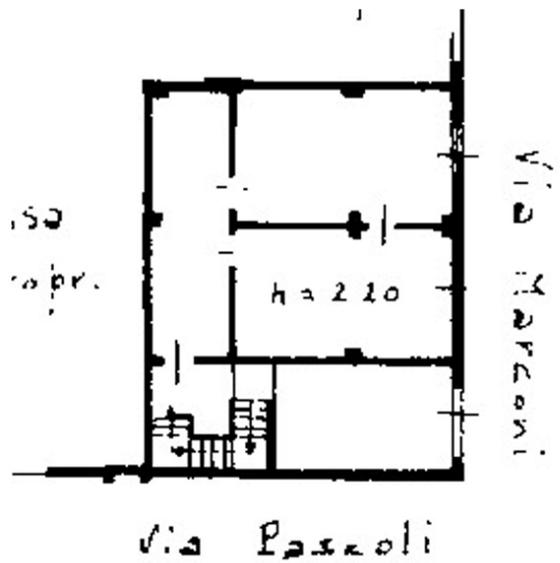


Fig. 15: estratto planimetria catastale piano T

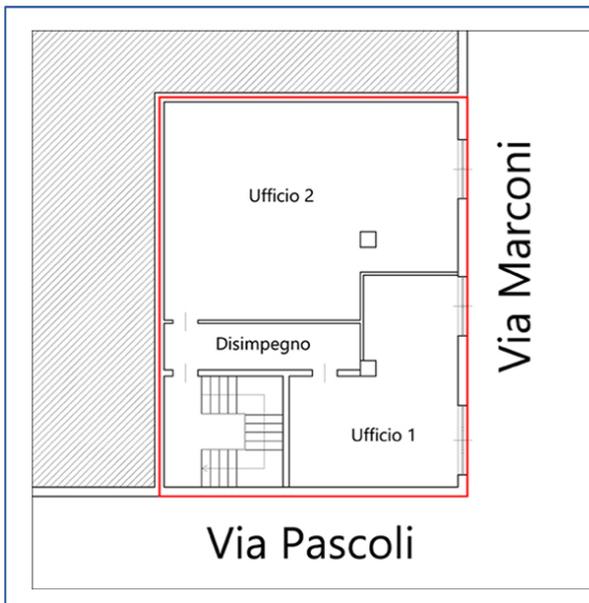


Fig. 16: schema planimetrico rilevato piano 1

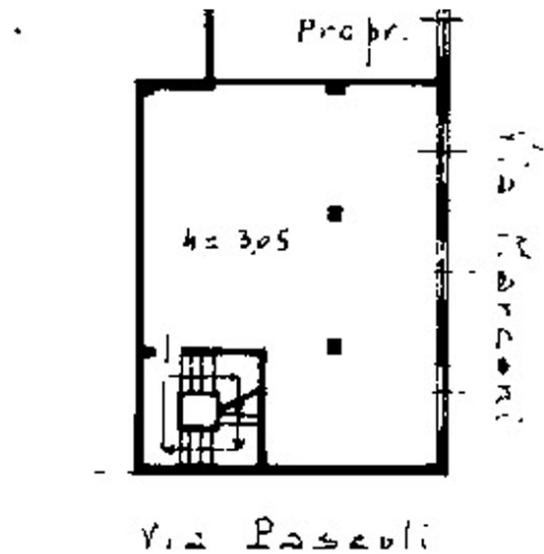


Fig. 17: estratto planimetria catastale piano 1

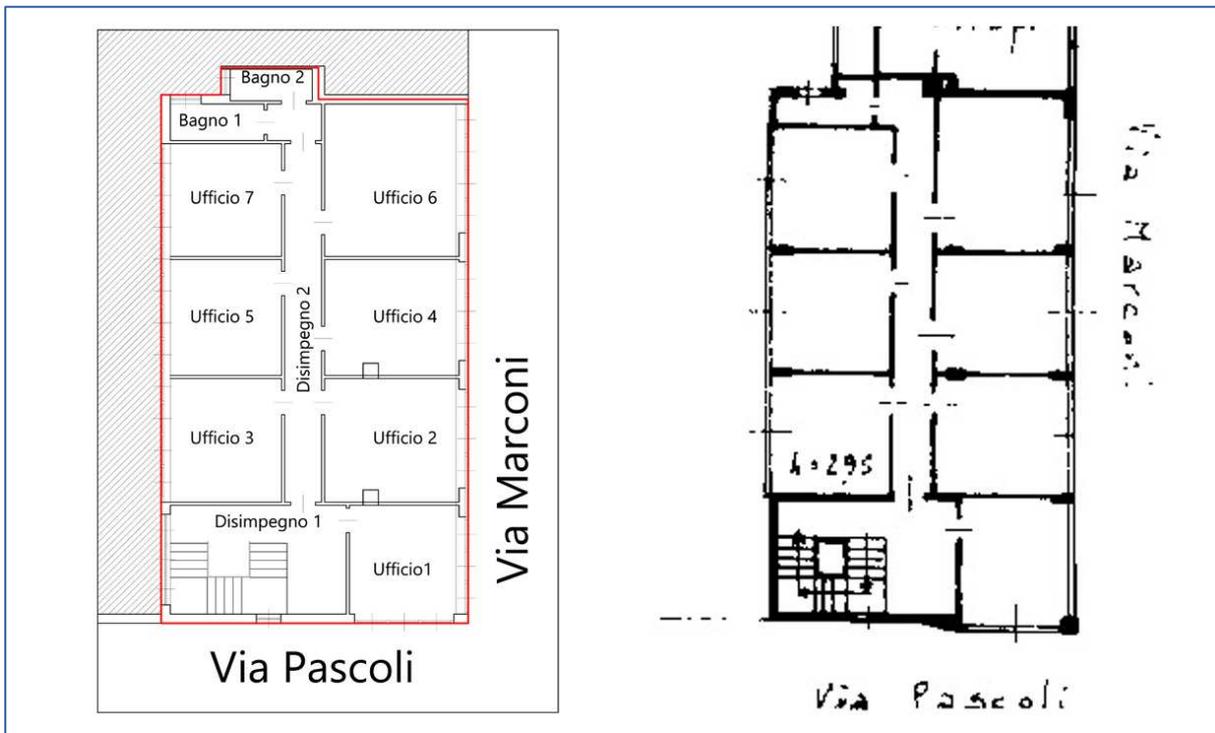


Fig. 18: schema planimetrico rilevato piano 2

Fig. 19: estratto planimetria catastale piano 2

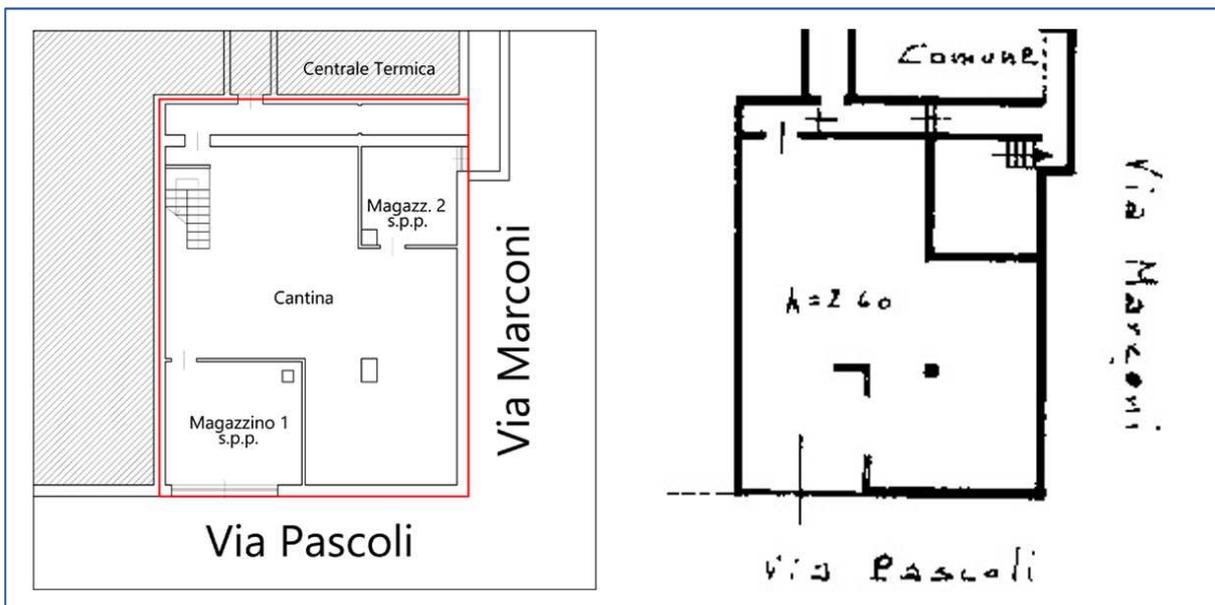


Fig. 20: schema planimetrico rilevato piano S1

Fig. 21: estratto planimetria catastale piano S1

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A: Ufficio

L'immobile risulta conforme.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Bresso
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”
- www.borsino immobiliare.it

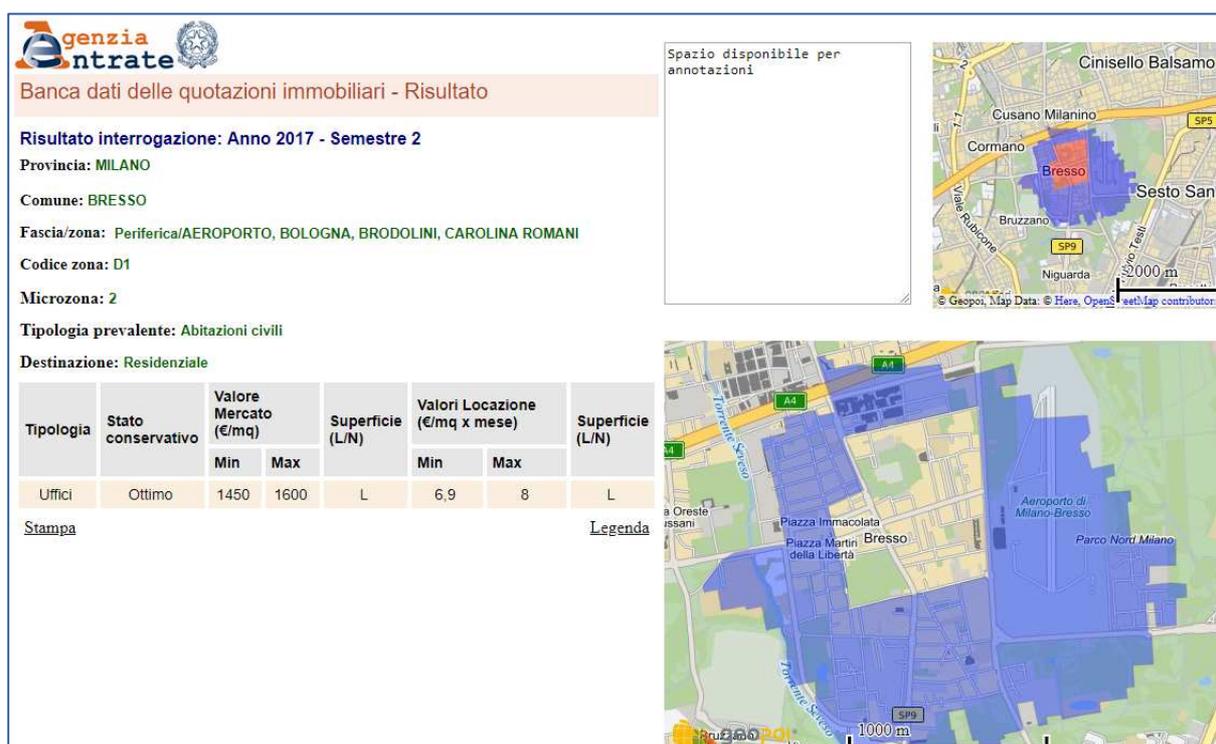


Fig. 22: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate” – 2° semestre 2017 – BRESSO - Fascia/Zona: Periferica/ AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Uffici in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 1.450 (min) e €/m² 1.600 (max)

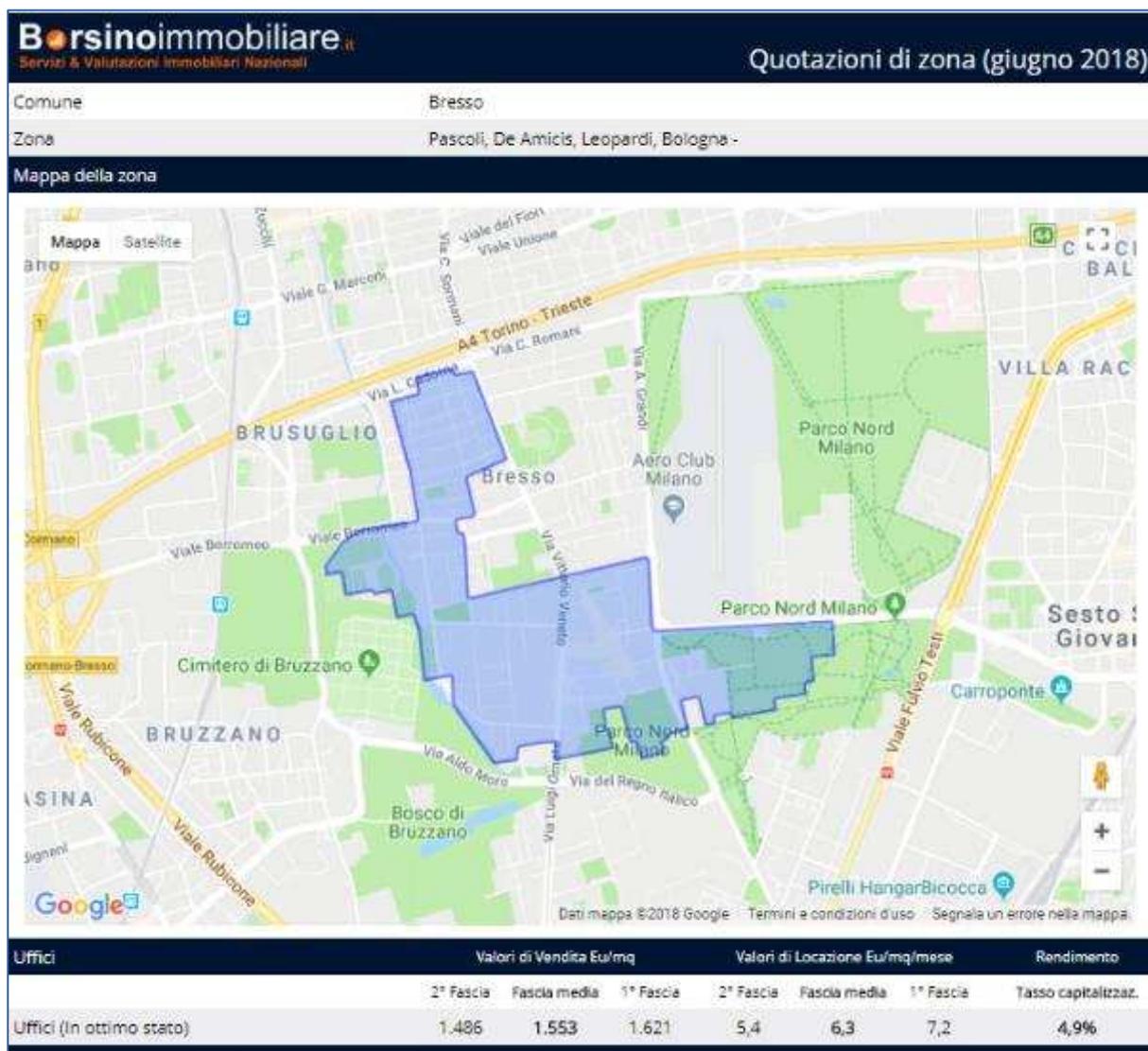


Fig. 23: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - BRESSO - Pascoli, De Amicis, Leopardi, Bologna - (consultazione giugno 2018)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "uffici (in ottimo stato)" che risultano compresi tra €/m² 1.486 (seconda fascia) e €/m² 1.621 (prima fascia).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.200,00 €/mq**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Ufficio	458,80	1.200,00	€ 550.560,00	€ 550.560,00
Lotto 1			€ 550.560,00	€ 550.560,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

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

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 550.560,00
Riduzione del valore del 5% 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 27.528,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 3.4)	-€ 3.550,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 519.482,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Libero: € 519.482,00
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 519.500,00

Occupato: € 415.585,60
(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

arrotondato: € 415.500,00

Data del sopralluogo:04/10/2017
 Data della valutazione:.....27/07/2018
 Data della relazione:27/07/2018

il tecnico incaricato
 Arch. Federica Palazzetti

10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Giovanni Pascoli 1
- B. Visura storica catastale via Giovanni Pascoli 1
- C. Planimetria catastale via Giovanni Pascoli 1
- D. Atto di compravendita via Giovanni Pascoli 1
- E. Atto Donazione di quota e trasformazione Società del 2010
- F. Assenza contratti affitto via Giovanni Pascoli 1
- G. Ispezione ipotecaria via Giovanni Pascoli 1
- H. Nulla Osta 19/1958
- I. Nulla Osta 1/1965
- J. Autorizzazione edilizia 104/1967
- K. Concessione 101/1989
- L. Concessione 189/1989
- M. Attestazione di invio Stima alle Parti