
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. xxxxx / xxxx
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: xx/xx/xxxx - ore xx:xx

Giudice delle Esecuzioni: XXXXXXXXXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN MILANO, VIA FANTOLI n. 15/5

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Partita IVA: xxxxxxxxxxxx
Studio in: xxxxxxxxxxxx
telefono: xxxxxxxxxxxx
fax: xxxxxxxxxxxx
email: xxxxxxxxxxxx
PEC: xxxxxxxxxxxx



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx, graffato a

foglio xxx, particella xxx,

– PIGNORATI e SOPPRESSI dal 10/06/2008

che hanno originato e/o variato:

[foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx, graffato a](#)

[foglio xxx, particella xxx, e](#)

[foglio xxx, particella xxx](#)

– SOPPRESSA dal 10/06/2009

che ha originato e/o variato:

[foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx](#)

[foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx](#)

Nota: in [grassetto corsivo sottolineato blu](#) le particelle *attualmente* intestate alla Debitrice eseguita (per la soppressione delle particelle “sorgente” pignorate a seguito di divisioni catastali)

2. Stato di possesso

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Possesso: LIBERO (presenza, all'interno dell'edificio, di imballaggi in cartone/polistirolo e di alcuni copertoni di automobile; presenza, nel cortile, di n.1 camper vetusto ed abbandonato targa xxxxx)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

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

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Creditori Iscritti: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx



5. Comproprietari

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Via Fantoli n. 15/5 – 20138, Milano

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Prezzo da "libero": € 318.500,00

(Prezzo da "occupato": € 239.000,00)



Beni in MILANO
Via Fantoli n. 15/5

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale / Laboratori per arti e mestieri [C3] sita in Milano, Via Fantoli n. 15/5 – c.a.p. 20138
[foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx, graffato al foglio xxx, particella xxx](#)

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di xxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Sede Legale: xxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxx con sede in xxxxxxx, C.F.: xxxxxxx, Proprietà per 1/1

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx *graffato a*

foglio xxx, particella xxx

indirizzo: VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 15/5 piano: T, Provincia di MILANO,
Comune di MILANO

categoria: C/3, classe 10, consistenza: 615 mq

superficie catastale totale: 669 mq

rendita catastale: € 2.985,63

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE (particella xxx, subalterno xxx):

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2009 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxxxx)



Annotazioni (particella xxx, subalterno xxx):

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. xxxxx)

Situazione degli INTESTATI (particella xxx, subalterno xxx):

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/11/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 11/06/2009 Registrazione: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx n: xxxxx del 07/11/2007 VENDITA (n. xxxxx).

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE (particella xxx):

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2009 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 10/06/2008 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2008 DIVISIONE (n. xxxxx)
- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
- classamento proposto (D.M. 701/94)

Annotazioni (particella 168):

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione degli INTESTATI (particella xxx):

- DIVISIONE del 10/06/2008 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2008 Registrazione: DIVISIONE (n. xxxxx)
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/11/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 11/06/2009 Registrazione: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx n: xxxxx del 07/11/2007 VENDITA (n. xxxxx)
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/11/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 19/05/2008 Registrazione: Sede: ERRATA VOLTURAZIONE (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2007 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 26/06/2007 protocollo n. MI0598500 in atti dal 26/06/2007 Registrazione: DIVISIONE (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2007 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2002 Trascrizione in atti dal 11/11/2002 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/07/2002 protocollo n. xxxxx in atti dal 08/07/2002 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. xxxxx).

Millesimi di proprietà delle parti comuni:

- 90,55 / 1000 della scala esterna al corpo di capannone verso Nord con il relativo atrio (secondo quanto indicato nella Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita Notaio xxxxxxxxxxx, in data 07/11/2007, ai nn. xxxxx);
- 18,78 / 1000 della comunione per la manutenzione e la gestione della strada privata di Via Fantoli n. 15.

Confini:

Coerenze in contorno a corpo, da Nord-Ovest in senso orario: altra U.I. alla particella xxx subalterno xxx, altre U.I. alle particelle xxx e xxx, altra U.I. alla particella xxx, altra U.I. alle particelle xxx e xxx subalterno xxx.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata presenta diverse imprecisioni, la cui entità è tale da rendere necessario un aggiornamento per "miglior rappresentazione grafica" prima di procedere al trasferimento della proprietà; il tutto come di seguito precisato:

- Poiché l'unità immobiliare è parte di un edificio a pianta rettangolare di dimensioni modeste, sarebbe opportuno che dalla sua planimetria catastale ne emergesse con chiarezza la posizione all'interno del fabbricato; essa è invece rappresentata come uno spazio a pianta rettangolare pressoché avulso dal contesto - un po' come, fino a pochi anni fa, era possibile rappresentare le cantine od i solai pertinenziali;
- Nella planimetria catastale l'unità immobiliare è contraddistinta con la dicitura "mapp. xxx", che è scorretta, essendo essa catastalmente individuata al subalterno xxx della particella xxx, particella che costituisce *l'intero* fabbricato del quale l'unità immobiliare è solo una porzione;
- L'altezza interna dell'edificio non è pari a 14,00 m, come indicato nella planimetria catastale, bensì a 15,30 m circa alla chiave della volta e 10,50 m circa all'imposta.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.



Spese:

Aggiornamento planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00

TOTALE SPESE € 750,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare.



B. Identificativo Corpo: 2 – Area pertinenziale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sita in Milano, Via Fantoli n. 15/5 – c.a.p. 20138
foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di xxxxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Sede Legale: xxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 15/5 piano: T, Provincia di MILANO,
Comune di MILANO

categoria: area urbana, consistenza: 259 mq

superficie catastale: -

rendita catastale: -

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- DIVISIONE del 10/06/2009 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2009 DIVISIONE (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 10/06/2008 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2008 DIVISIONE (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 26/06/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 26/06/2007 DIVISIONE (n. xxxxx)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxxxx)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/07/2002 protocollo n. xxxxx in atti dal 08/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. xxxxx)

Annotazioni:

- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)



- classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2009 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 10/06/2009 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2009 Registrazione: DIVISIONE (n. xxxxx)
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/01/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 19/06/2009 Registrazione: Sede: NOTA MOD. U. xxxxx N. xxxxx xxxxxxxxxxx (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 10/06/2008 protocollo n. xxxxx in atti dal 10/06/2008 Registrazione: DIVISIONE (n. xxxxx)
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/11/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 19/05/2008 Registrazione: Sede: ERRATA VOLTURAZIONE (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2007 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- DIVISIONE del 26/06/2007 protocollo n. xxxxx in atti dal 26/06/2007 Registrazione: DIVISIONE (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2007 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2002 Trascrizione in atti dal 11/11/2002 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxxxx)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/07/2002 protocollo n. xxxxx in atti dal 08/07/2002 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. xxxxx)

Millesimi di proprietà delle parti comuni: vedi "Corpo 1"

Confini:

Coerenze in contorno a corpo, da Nord-Ovest in senso orario: altra U.I. alla particella xxx, altra U.I. alla particella xxx, altra U.I. alla particella xxx, altra U.I. alla particella xxx subalterno xxx.

Conformità catastale:

Ad integrazione delle annotazioni relative alla conformità catastale dell'unità immobiliare al foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx (Corpo 1), si precisa che la sua planimetria (l'unica disponibile sul portale dell'Agenzia del Territorio) NON rispecchia l'attuale situazione catastale e giuridica delle aree urbane al foglio



xxx, particella xxx, subalterni xxx e xxx, e dovrà perciò essere aggiornata prima di procedere al trasferimento della proprietà, infatti:

- Tali aree urbane sono rappresentate come un'unica entità, il che non corrisponde alla situazione attuale, in quanto si tratta di n. 2 unità immobiliari catastalmente distinte ed intestate a soggetti diversi, delle quali una sola è pignorata (il presente xxx).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.

Spese: vedi "Corpo 1".

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Milano, in prossimità del confine Est dell'agglomerato urbano, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 porzione di fabbricato ad uso capannone industriale, facente parte di un fabbricato costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso e più volte rimaneggiato tra gli anni '70 ed il 2000 circa, e di n. 1 area pertinenziale antistante l'ingresso del capannone.

IL CAPANNONE sviluppa una superficie LORDA complessiva di 638,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 638,00 mq circa.

L'AREA PERTINENZIALE sviluppa una superficie LORDA complessiva di 415,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 41,50 mq circa.

Con la comproprietà di 90,55 / 1000 della scala esterna al corpo di capannone verso Nord con il relativo atrio.

L'edificio è posto in zona periferica e dista 1,00 Km circa dall'uscita n. 5 – "C.A.M.M." DELLA Tangenziale Est di Milano, 5,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate e 9,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: artigianale / industriale / terziaria a traffico normale con parcheggi normali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali / industriali/ terziarie / residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

Cascina e parco Monluè

Parco Giudo Galli

Attrazioni storiche e architettoniche:

Cascina e parco Monluè

Principali collegamenti pubblici:

Autobus linee nn. 88, K511, K512, N27, Z410, Z412

Tram linea nn. 27

Tangenziale Est di Milano (A51), uscita n. 5 – "C.A.M.M."

Aeroporto di Milano Linate



Servizi offerti dalla zona:

Polizia di Stato - Commissariato Mecenate

Fratelli Ingegnoli il Vivaio

Parco Rifugio - Canile e Gattile di Milano

Teatro Delfino, Piazza Carnelli



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (28/03/2018) l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata LIBERA e dismessa/abbandonata da tempo.

Al suo interno sono presenti imballaggi in cartone/polistirolo e alcuni copertoni di automobile.

Nel cortile è presente n.1 camper vetusto ed abbandonato (targa PN104896).

Note – Locazione:

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione posti in essere dalla proprietaria esegutata in qualità di dante causa / locatrice.



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 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

– **Atto di identificazione catastale:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Atto di identificazione catastale

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 24/06/2009, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 01/07/2009, ai nn. xxxxx

– **Costituzione di servitù:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Costituzione di servitù

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 24/06/2009, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 01/07/2009, ai nn. xxxxx

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

– **Ipoteca volontaria:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 07/11/2007, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 08/11/2007, ai nn. xxxxx

Durata: xxxxxxxxxxxx

Importo capitale: € xxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxxx



4.2.2 *Pignoramenti:*

– **Pignoramento:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data 15/05/2017, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 27/06/2017, ai nn. xxxxx

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale:* Come detto, prima di procedere al trasferimento della proprietà delle unità immobiliari, sarà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 Misure Penali: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (manutenzione e gestione della strada privata di Via Fantoli n. 15):

Spese medie annue: € 500,00 circa

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

Esercizio 2015-2016 € 1.312,26

Esercizio 2017 € 402,88

Esercizio 2018 € 412,92

TOTALE SPESE € 2.128,06

Millesimi di proprietà delle parti comuni:

- 90,55 / 1000 della scala esterna al corpo di capannone verso Nord con il relativo atrio (secondo quanto indicato nella Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita Notaio Dott. Novelli Franco, in data 07/11/2007, ai nn. 99061/9975);
- 18,78 / 1000 della comunione per la manutenzione e la gestione della strada privata di Via Fantoli n. 15.

Amministratori di Condominio:

Geom. Mauro Franzosi – Piazzale Libia n. 1, 20135 Milano

tel.: 02.97.95.275

fax: 02.93.66.16.27

cell.: 338.76.13.192

e-mail: mauro.f99@libero.it

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (28/03/2018) l'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare pignorata al foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx graffato al foglio xxx, particella xxx è priva dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -



Avvertenze ulteriori:

Per completezza d'informazione, si segnala che ai sensi dell'Art. 5 dell'Atto a rogito Notaio xxxxxxxxxx in data 02/10/2002 Rep. xxxxx, trascritto a Milano 1 in data 09/10/2002 ai nn. xxxxx, l'unità immobiliare pignorata è interessata dalle seguenti servitù:

- servitù di passo anche veicolare a favore delle proprietà di terzi con accesso da via Fantoli 15/5 ed a carico dell'area alla particella xxx (già a parte della particella xxx);
- servitù, a favore dell'unità immobiliare pignorata ed a carico delle limitrofe proprietà, di non edificare e di non elevazione di nuove costruzioni, oltre quelle esistenti attualmente e nei limiti degli attuali indici di edificabilità di cui all'Atto in autentica Dott. Todeschini Riccardo in data 13/05/2002 Rep. xxxxx, trascritto a Milano 1 in data 29/05/2002 ai nn. xxxxx e del 15/05/2002 Rep. xxxxx, trascritto a Milano 1 in data 29/05/2002 ai nn. xxxxx;
- servitù di non elevazione e non edificazione a favore dell'unità immobiliare pignorata ed a carico della proprietà censita al Catasto Fabbricati al foglio xxx, particella xxx, subalterni xxx, xxx, xxx e xxx, costituita col citato Atto a rogito Notaio Dott. Todeschini Riccardo in data 02/10/2002 Rep. xxxxx;
- diritto di passo pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare pignorata attraverso la proprietà alla particella xxx al fine di accedere alla Via Fantoli.

Con l'Atto di Compravendita nn. xxxxx del 07/11/2007 la Proprietà eseguita si è dichiarata edotta che nel sottosuolo dell'area alla particella xxx passano le condotte fognarie dell'intero complesso, cavi dell'energia elettrica, ecc...; essa ha altresì preso atto dell'esistenza di un "Regolamento di Condominio" relativo alla manutenzione della via privata Fantoli tra tutti i frontisti ed i proprietari degli immobili aventi accesso dalla medesima via, e si è obbligata per sé e suoi aventi causa a qualunque titolo, ad osservarlo.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Piena Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particelle xxx e xxx)*

dal 25/05/1971 al 14/11/1988

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Assegnazione di beni immobili venduti

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 25/05/1971, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 03/06/1971, ai nn. xxxxx

Riferimento: Verbale d'asta, in data 31/03/1971, ai nn. xxxxx

2. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particelle xxx e xxx)*

dal 15/11/1988 al 27/11/1996

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Trasformazione di società

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 15/11/1988, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 15/12/1988, ai nn. xxxxx

3. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particella xxx)*

dal 28/11/1996 al 01/10/2002

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Trasformazione di società

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 28/11/1996, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 11/12/1996, ai nn. xxxxx

4. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx graffato a foglio xxx, particella xxx)*

dal 02/10/2002 al 16/01/2007

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 02/10/2002, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 09/10/2002, ai nn. xxxxx



5. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx graffato a foglio xxx, particella xxx e particella xxx)*

dal 17/01/2007 al 06/11/2007

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 17/01/2007, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 29/01/2007, ai nn. xxxxx

6. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx, foglio xxx, particella xxx)*

dal 07/11/2007 alla data odierna

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 07/11/2007, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 08/11/2007, ai nn. xxxxx

7. *Titolare/Proprietario: XXXXX (foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx)*

dal 24/06/2009 alla data odierna

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 24/06/2009, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data xxxxxxxxxxxx, ai nn. xxxxx



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'“Ufficio Condono” e lo “Sportello Unico per l'Edilizia” del Comune di Milano (digitale e cartaceo), è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative sia all'unità immobiliare pignorata che all'edificio all'interno del quale essa si trova.

Si precisa che, come comunicato dall'Ufficio Visure e Copie dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Milano in data 20/02/2018 (ricezione in data 06/03/2018) le pratiche edilizie nn. xxxxx/1990 e xxxxx/1992 risultano ad oggi “irreperibili”.

La scrivente è altresì in attesa di essere convocata per prendere visione delle pratiche edilizie relative al decennio 2008-2018.

1. Licenza per Opere Edilizie n. xxxxx / 1959

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione fabbricato di un piano fuori terra ad uso di magazzini e ampliamento fabbricato di un piano fuori terra ad uso uffici.

Presentazione: in data 30/09/1958, al n. xxxxx, Atti n. -

Rilascio: in data 04/03/1959, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -

2. Licenza per Opere Edilizie n. xxxxx / 1972

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Riforma di un capannone esistente ad uso magazzino e laboratorio.

Presentazione: in data 20/04/1972, al n. -, Atti n. xxxxx

Rilascio: in data 12/10/1972, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -

3. Licenza per Opere Edilizie n. xxxxx / 1973

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Formazione di soppalco nel capannone centrale e di finestra nella facciata verso corte a variante delle opere autorizzate il 12.12.72 con licenza n. xxxxx atti xxxxx.



Presentazione: in data 20/04/1972, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Rilascio: in data 28/12/1973, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -

4. Concessione per Opere Edilizie n. xxxxx / 1980

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione per Opere Edilizie

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Modifiche interne in una campata di capannone delle tre costituenti l'intero magazzino, riguardante l'adeguamento statico per il rinforzo dei solai ad uso deposito, mediante struttura portante metallica verticale ed orizzontale con fondazione a travi rovesce in cemento armato, nonché demolizione e costruzione di tavolati divisorii ai vari piani.

Presentazione: in data 18/07/1979, al n. -, Atti n. xxxxx

Rilascio: in data 29/04/1980, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -

5. Autorizzazione per Opere Edilizie n. xxxxx / 1986

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Autorizzazione per Opere Edilizie

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Rivestimento di parte della facciata di capannone con doghe in alluminio

Presentazione: in data 06/08/1986 e 18/11/1986, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Rilascio: in data 19/12/1986, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -

6. Autorizzazione per Opere Edilizie n. xxxxx / 1990 – irreperibile

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Autorizzazione per Opere Edilizie

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Formazione di cabina ENEL all'interno di un'area industriale.

Presentazione: in data 19/01/1990, al n. -, Atti n. xxxxx

Rilascio: in data 28/03/1990, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Non avendo ancora visionato le pratiche edilizie relative al decennio 2008-2018, la scrivente Perito non è in grado di stabilire se le "divisioni catastali" protocollo n. xxxxx del 10/06/2008 e protocollo n. xxxxx del 10/06/2009, siano state legittimate dai necessari titoli edilizi abilitativi (ragionevolmente di "permesso di costruire", stante la normativa vigente all'epoca delle opere); ella esprime dunque prudenzialmente un parere di "non conformità" delle unità immobiliari pignorate.

Si segnala inoltre che la copertura della porzione di fabbricato pignorata e di parte di quelli adiacenti presenta ancora il rivestimento in lastre di cemento-amianto (eternit), che, ai sensi della vigente Normativa, dovranno essere tempestivamente rimosse ed adeguatamente smaltite.

Di tale circostanza si è tenuto debitamente conto nella determinazione del valore delle unità immobiliari pignorate.

Note:

E' opinione della scrivente che, qualora dovesse emergere che i frazionamenti catastali summenzionati non siano stati legittimati da titoli edilizi abilitativi, non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. c.d. "tardiva";
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 .

Regolarizzabili mediante: Pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

Spese:

Pratica edilizia	€ 1.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 2.500,00

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	<p>Deliberazione n. 16 del 22/05/2012: “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”.</p> <p>Pubblicazione, in data 21/11/2012, dell’avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi; gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.</p>
Zona Omogenea:	<p><u>Tav.D.02Var–Carta di sensibilità del paesaggio:</u> <u>Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano:</u> Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano;</p> <p><u>Tav.D. All 4–Progetto Strategico:</u> <u>Ambiti di rinnovamento urbano:</u> Ambiti di rinnovamento urbano;</p> <p><u>Tav.R.01Var–Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica:</u> <u>TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a):</u> Tessuto urbano di recente formazione; <u>Fattibilità Geologica – Classi di fattibilità (Art. 20.6):</u> F3 – Fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 20.6.B);</p> <p><u>Tav.R.02Var–Indicazioni morfologiche:</u> <u>ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II – Capo III):</u> Tessuto di rinnovamento urbano (Art. 17.2);</p> <p><u>Allegato 2:</u> <u>Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica:</u> <u>Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2):</u> 2 – Sensibilità paesaggistica bassa;</p>



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

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione + solaio**

In Comune di Milano, in prossimità del confine Est dell'agglomerato urbano, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 porzione di fabbricato ad uso capannone industriale**, facente parte di un fabbricato costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso e più volte rimaneggiato tra gli anni '70 ed il 2000 circa, e di n. 1 area pertinenziale antistante l'ingresso del capannone.

IL CAPANNONE sviluppa una superficie LORDA complessiva di 638,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 638,00 mq circa.

L'AREA PERTINENZIALE sviluppa una superficie LORDA complessiva di 415,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 41,50 mq circa.

Con la comproprietà di 90,55 / 1000 della scala esterna al corpo di capannone verso Nord con il relativo atrio.

L'edificio è posto in zona periferica e dista 1,00 Km circa dall'uscita n. 5 – "C.A.M.M." DELLA Tangenziale Est di Milano, 5,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate e 9,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

Coerenze in contorno a corpo, da Nord-Ovest in senso orario: mappale 169, altra U.I. al mappale 66, altra U.I. al mappale 66, altra U.I. al mappale 66.

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di xxxxxxxxxxxx – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Sede Legale: xxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA complessiva di 1.053,00 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 679,50 mq circa;

Il complesso immobiliare è stato costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso;

Ristrutturazione dell'edificio/della porzione di capannone: tra gli anni '70 ed il 2000 circa;

L'unità immobiliare ha un'altezza interna pari a 15,30 m circa alla chiave della



volta e 10,50 m circa all'imposta;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: sufficiente / mediocre;

Stato di manutenzione generale del CAPANNONE: mediocre;

Stato di manutenzione generale dell'AREA PERTINENZIALE: mediocre/cattivo.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è ubicato nelle vicinanze dell'uscita n. 5 – "C.A.M.M." della Tangenziale Est di Milano, in una zona a prevalente destinazione produttiva / di stoccaggio e smistamento merci.

Detto edificio, di tipo "industriale", è stato costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso e più volte rimaneggiato tra gli anni '70 ed il 2000 circa.

Esso presenta pianta rettangolare suddivisa in tre campate con copertura a botte in laterizio armato, e struttura portante in calcestruzzo armato; parte della copertura è ancora rivestita in lastre di cemento-amianto (eternit) risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'unità immobiliare pignorata, a pianta rettangolare e priva di partizioni interne, occupa poco meno di metà della campata centrale del fabbricato; essa è dotata di un unico accesso pedonale e carraio sulla testata Nord-Ovest, costituito da un portone a due battenti in pannelli coibentati tipo sandwich.

I serramenti esterni, di installazione vetusta (probabilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato) ed in cattivo stato di manutenzione, sono a riquadri in ferro verniciato in parte apribili a vasistas, con vetro singolo, e sono privi di sistemi di protezione e/o oscuramento; in corrispondenza della mezzeria della copertura è presente un lucernario, anch'esso coevo al fabbricato.

Il pavimento interno è in cemento, in stato di manutenzione mediocre.

Le pareti ed i plafoni hanno finitura ad intonaco civile e idropittura, in stato di manutenzione mediocre/cattivo (in taluni punti sono visibili l'intonaco e/o la muratura in mattoni forati, danneggiata).

A destra dell'ingresso sono visibili i resti di un blocco-bagni in muratura, ora demolito.

Sia in corrispondenza della mezzeria del capannone che alla base dei pilastri laterali, sono stati realizzati degli scavi in "sezione obbligata" (profondità 0,80–1,20 m circa) che, stando a quanto riferito dall'attuale Proprietà, avrebbero dovuto alloggiare i plinti di fondazione di un soppalco mai realizzato.

Il capannone è sostanzialmente privo di impianti, ad eccezione di alcuni proiettori a soffitto e di uno in facciata (dei quali non è stato possibile appurare la funzionalità), e di quella che pare essere una rete antincendio, forse in comune con il capannone a Sud-Est, della quale non è stato possibile appurare la funzionalità, ma in ogni caso priva dei terminali di impianto (naspi e manichette).

In corrispondenza dei pilastri del capannone sono visibili tubazioni verticali (in



parte tagliate, in parte completate con tubazioni flessibili in plastica) che parrebbero essere i pluviali di scarico delle acque piovane della copertura; in sede di sopralluogo non è stato possibile appurare se esse siano ancora in esercizio o ostruite e, poiché confluiscono negli scavi in sezione realizzati alla base dei pilastri laterali, sarà necessario intercettarle tempestivamente e convogliarle in una tubazione orizzontale sfociante all'esterno del fabbricato, onde preservare le fondazioni del fabbricato dal dilavamento e dai cicli di bagnatura / asciugatura.

Il cortile pertinenziale presenta pavimentazione in asfalto, in stato di manutenzione mediocre e recinzione perimetrale in rete metallica plastificata e/o in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, in sufficiente stato di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a telaio (pilastri+travi) materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: ribassate materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: volta a botte materiale: laterizio con nervatura (armato) condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili (intradosso)



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: laterizio coibentazione: assente rivestimento: intonaco civile pitturato colore bianco condizioni: mediocri</p>
Manto di copertura	<p>materiale: lastre di cemento-amianto (eternit) coibentazione: assente condizioni: non verificabile</p>
Accesso carraio cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello scorrevole materiale: lamiera grecata in ferro verniciata accessori: con meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Accesso pedonale cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente singolo materiale: lamiera grecata in ferro verniciata accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Infissi esterni Portone di ingresso carraio e pedonale	<p>Tipologia: a due ante materiale: pannelli coibentati tipo sandwich accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Serramenti esterni	<p>tipologia: a riquadri, in parte apribili a vasistas materiale: ferro verniciato vetro: singolo protezione: - condizioni: mediocri</p>
Pavimentazione interna piano terra	<p>materiale: cemento condizioni: mediocri</p>



Pavimentazione esterna cortile	materiale: asfalto condizioni: mediocri
Rivestimento	materiale: intonaco civile finitura: idropittura condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: intonaco civile finitura: idropittura condizioni: mediocri

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	638,00 mq	100%	638,00 mq
Area pertinenziale	415,00 mq	10%	41,50 mq
TOTALE	1.053,00 mq		679,50 mq



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ... (omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ... (omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali



che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Uffici del Registro;
- Ufficio Tecnico e Ufficio Condonò;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano";
- Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Produttiva



- Comune: Milano (MI)
- Fascia/Zona: D15 – Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA
- Tipologia: Laboratori
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 600,00
- Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8.4 Quotazioni immobiliari “TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare”:

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Produttiva
- Comune: Milano (MI)
- Fascia/Zona: 391 – Salomone - Bonfadini
- Tipologia: Capannoni / Opifici vecchi
- Valore di mercato min (€/mq): 500,00
- Valore di mercato max (€/mq): 600,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 500,00



8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Porzione di fabbricato ad uso capannone industriale + area pertinenziale

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Capannone	638,00 mq	€ 500,00	€ 319.000,00
Area pertinenziale	41,50 mq	€ 500,00	€ 20.750,00
TOTALE	679,50 mq		€ 339.750,00

Valore corpo	€ 339.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 339.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 339.750,00

Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone + area pertinenziale	Laboratori per arti e mestieri [C3]	679,50 mq	€ 500,00	€ 339.750,00
TOTALE		679,50 mq		€ 339.750,00

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:	- € 16.987,50
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:	- € 1.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.250,00
---	-----	----------

(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	297,00)
--	-----	---------

Giudizio di comoda divisibilità:	NON COMODAMENTE DIVISIBILE
----------------------------------	-----------------------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	318.512,50
---	---	------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	318.500,00
---	----------	-------------------

(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	239.000,00)
---	---	-------------



9 Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxx;
5. xxxxxxxxxxxx;
6. xxxxxxxxxxxx;
7. xxxxxxxxxxxx;
8. xxxxxxxxxxxx;
9. Planimetria catastale delle unità immobiliari e delle unità "sorgente";
10. Mappa catastale;
11. xxxxxxxxxxxx;
12. xxxxxxxxxxxx;
13. xxxxxxxxxxxx;
14. xxxxxxxxxxxx;
15. xxxxxxxxxxxx;
16. xxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxx;
18. xxxxxxxxxxxx;
19. xxxxxxxxxxxx;
20. xxxxxxxxxxxx;
21. xxxxxxxxxxxx;
22. xxxxxxxxxxxx;
23. xxxxxxxxxxxx;
24. xxxxxxxxxxxx;



25. xxxxxxxxxxxx;

26. xxxxxxxxxxxx;

27. xxxxxxxxxxxx;

28. xxxxxxxxxxxx;

29. xxxxxxxxxxxx;

30. xxxxxxxxxxxx;

Milano, 02 aprile 2018.

L'Esperto alla stima

xxxxxxxxxx

