

Numero RG
 Parte
 Due Parti
 Giudice
 Avvocato
 Delegato
 Bene
 Termini

Dal: 2792 al: Anno: 2017
 Stato:

Numero: 2792/2017 U.O. / Assegnato a: SPESO

Dettagli fascicolo

Num. Ruo... 2792/2017
 Parti: UNICREDIT SPA +1
 GABIAZZI ALBERTO
 Importo precetto: € 259.307,98

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
 Stato: SOSPESSO
 U.O./Giudice: IMM-01 / BOTTIGLIERI RITA
 Prossima Ud...

Procedimento: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Restringere la ricerca gli eventi che contengono:

Data Evento	Atto	Descrizione	Importo PMPG	Nota	Descrizione Evento	Utente
22 febbraio 2024	EMESSO ATTO DI deposito	EMESSO ATTO DI deposito			ATTO NON CODIFICATO	CAPANO ERSILIA
14 settembre 2023	SOSTITUITO GIUDICE	SOSTITUITO GIUDICE BURZA IM...			SOSTITUZIONE GIUDICE	LACAVA M MONICA ROS
15 maggio 2023	INSERTA ANNOTAZIONE	INSERTA ANNOTAZIONE		222 fascicolo in...	ANNOTAZIONE	LACAVA M MONICA ROS
23 gennaio 2023	EMESSO ATTO DI deposito docu...	EMESSO ATTO DI deposito docu...			ATTO NON CODIFICATO	CREA ATTILIO
26 gennaio 2023	VERBALE DELL'UDIENZA (acquis...	VERBALE DELL'UDIENZA (acquis...			VERBALE DI UDIENZA (acquisizio...	CAPANO ERSILIA
26 gennaio 2023	SOSPENSIONE PER GIUDIZIO DI...	SOSPENSIONE PER GIUDIZIO DI...			SOSPENSIONE PER GIUDIZIO DI...	CAPANO ERSILIA
10 gennaio 2023	DEPOSITATO DA PRIMA SPV S...	DEPOSITATO DA PRIMA SPV S...			DEPOSITATO ATTO/STANZA NON C...	LACAVA M MONICA ROS
07 gennaio 2023	Emissione visto in data 07/01/2023	Emissione visto in data 07/01/2023			EMMISSIONE VISTO	TRIVELLATO ALESSAND

Stampare: Stampa, Stampa Report Evento, Visualizza Atto, Invia Biglietto, Invia Notifica, Invia Trasmissione, Acquisisci Atto, Invia al PM/PG, Invia all'UNEP

Utente: TRIVELLATO A Ufficio: Tribunale Ordinario di Milano

30 civile ordinario

Oggi, 20-3-24, l'ing. Roccaro, etv, deposita
 integrazione e valutazione di stima,
 depositata per una annotazione nel sistema
 nel fascicolo Rge 2792/17, come da copia
 delle referenze che produce, invece che nel
 fascicolo Rg 17127/23, fascicolo del
 contenzioso civile ordinario

IL DIRETTORE
 Dott.ssa Antonella Fracchio

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2792 / 2017

Tribunale di Milano PROCEDURA DI **ESECUZIONE** IMMOBILIARE

promossa da: Contro:

N° Gen. Rep. 2792/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11—2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuliana Roccaro
Codice fiscale: RCCGLN74A51H163H
Studio in: Via Melloni 49 20129 Milano
Email: giulianarb@gmail.com
Pec: giuliana.roccaro@ingpec.eu

=
r

Lotto: 001

Corpo: A e B Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Illirico B – Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 126.000,00

Prezzo da occupato • non applicabile.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica a nord est di *Milano*, all'interno del quartiere Città Studi.

Il quartiere è prettamente residenziale, con edifici di tipologia mista, la maggior parte dei quali sono però risalenti alla metà del 1900. Si trova vicino allo svincolo che conduce attraverso il quartiere Ortica verso la direttrice Novegro — Segrate da una parte, e verso il centro città dall'altra; zone immediatamente limitrofe cittadine sono la zona Lambrate e la Zona Dateo.

Il quartiere è servito da tutte le principali tipologie di negozi, locali commerciali, oltre che da scuole e università e tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche Zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Tram 5 Ortica - Ospedale Maggiore, Bus 38 P.le Susa - Via Corelli, Bus 45 Lambrate FS M2 - S. Donato M3, Bus 54 - N54 Duomo - Lambrate FS M2, Bus 61 L.go Murani - P.za Napoli, Bus 93 Lambrate - Viale Omero, nuova Linea Metro 4.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terze persone, che hanno esibito contratto di locazione non registrato (quindi non opponibile alla vendita) pertanto ritenuto libero al decreto di trasferimento, In attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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.

Z. 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e prova. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

3. 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico--*

Nessuna.

4. 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso•*

Nessuna.

5- 4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

6. 4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna

7. 4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore contro **Rep 43534 Tribunale di Milano in data 20/11/2017; trascritto a Milano 1 in data 21/12/2017 ai nn. 91021/61956.**

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i dal 17/06/1980 per la quota di _____ unitamente a _____ e _____ per la restante quota di _____ a firma Notaio Isabella Guidi di Milano Rep. 9694/Z975 - trascritto presso Uff Territorio Milano 1 in data Zs/07/1980 ai nn. 31738/zsgss.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si attesta Costruzione antecedente al 01/09/1967 come da atto **di provenienza di altro immobile** dello stesso stabile.

Non pervenuta risposta da parte del Comune di Milano relativa ad **accesso agli atti per verifica dei titoli edilizi costruttivi.**

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: si attesta la conformità edilizia dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: In forza della delibera:

Norme tecniche di attuazione:

Piano regolatore generale attuazione PRG

Non specificato

Immobile soggetto a convenzione: NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? Non applicabile

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari NO

Note sulla conformità: Si attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

Descrizione: Negozio e **Magazzino** di cui al punto A e B rispettivamente

Corpo A: Negozio composto da 2 vani oltre servizio di cui uno con vetrina su strada e l'altro come retro- negozio con accesso dal cortile comune. Dati catastali foglio 358 particella 61 sub 104,
Corpo B: Magazzino *composto* da 1 vano con accesso dal corridoio comune del piano seminterrato adibito a depositi-canine. Dati catastali foglio 358 particella 1 Sub 708.

1. Quota e tipologia del diritto Corpo A: Negozio sub 104

375/1000 di _____ • 3/8 Piena proprietà

125/1000 di _____ - 1/8 Piena proprietà

375/1000 di _____ — 3/8 Piena proprietà

125/1000 di _____ — 1/8 Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 43,00

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 4,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e interrato n.1

Stato di Manutenzione generale: più che sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali di manutenzione sufficienti.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Piola — Argonne - Corsica Tipologia: Commerciale.

Valore di mercato min (€/mq): 2000 Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: negozio Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2750

Corpo B— Destinazione d'uso: Magazzino-Deposito

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un **Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Piola — Argonne - Conica Tipologia: magazzino-deposito

Valore di *mercato* min (€/mq): 700 Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: magazzino Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Accessori:

Nessuno

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: informazione non disponibile Impianto dichiarato a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centrale termica condominiale a gas metano

Epoca di realizzazione/adeguamento: informazione non disponibile, ma si riporta che sono presenti i contabilizzatori di calorie.

Impianto a norma.

Non verificata la dichiarazione di conformità,

Note: Verifica da richiedere all'amministratore dello stabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento climatizzazione, ma l'attuale occupante riferisce che non funziona.

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

Note: nessuna

Impianto antincendio:

Non **verificata** esistenza impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori a montacarichi a uso dedicato per questa unità immobiliare.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono a prima vista scarichi potenzialmente pericolosi.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Corpo A •3• Negozio 'E 107.500,00

Corpo B1 Magazzino uso laboratorio € 32.250,00

Totale A + B € 139.750,00

Riepilogo: A + B

€ 107.500,00 + € 32.250,00 € 139,750,00

NOTA: Si fa presente che si è deciso di valutare due corpi A e B dello stesso Lotto per via dello iniziale configurazione catastale che li vedeva risultare nello stesso subalterno e collegati internamente tramite scala; nonostante la attesa di verifica di eventuali titoli edilizi presentati per la creazione degli attuali dati catastali, separati, così come da scheda di variazione N J7321 del 19/10/1979 riportato nell'atto di acquisto del 1980, si ritiene congrua la stima di due corpi distinti, A e B, ma facenti parte dello stesso Lotto, per via della possibilità di ricreare detto collegamento interno ed effettuare la fusione dette due unità.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima•

Corpo A + B € 139.750,00

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G. E, (min.5%) € 6.450,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:
€ 4.215,00 *ALLA DATA STIMA*

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale: costi di ripristino situazione autorizzata urbanisticamente e assentita catastalmente per il magazzino euro 500,00 e costi della sanatoria e aggiornamento catastale per il negozio euro 2500,00 € 3.000,00

Costi di Cancellazione oneri e formalità € 262,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto: € 126.000,00

Corpo A + B Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 139.750,00 - € 6.450,00 - € 4.215,00 (ALLA DATA STIMA) - € 3.000,00 - € - 262,00 € 125.823 arrotondato a € 126.000,00

Assunzioni: tale integrazione è stata redatta sulla base delle rilevazioni effettuate alla data stima (2018) senza alcuna ulteriore verifica sullo stato occupativo dell'immobile, sul suo stato di manutenzione o relativo ad eventuali modifiche apportate nel tempo, verificando e variando unicamente i parametri valutativi, se applicabile, in funzione dell'andamento del mercato immobiliare specifico per tipologia immobiliare nel tempo (arco temporale di 5 anni). Non si hanno i diritti per richiedere aggiornamento su eventuali spese condominiali arretrate (si tratta infatti di nuova procedura, divisionale, per cui la sottoscritta non ha alcun incarico specifico).

Data generazione stima: 30-10-2018

Data integrazione stima: 09-01-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Giuliana Roccaro




Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2792/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11--2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuliana Roccaro
Codice fiscale: RCCGLN74A51H163H
Studio in: Via Emilio Morosini 27 - 20135 Milano
Email: giulianarb@gmail.com
Pec: giuliana.roccaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A e B

Categoria: C/1 Negozio e C/2 Magazzino/Depositi

Dati Catastali: foglio 358, particella 61, subalterno 104 e foglio 358, particella 61, sub 708

2. Stato di possesso

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Occupato da terze persone, che hanno esibito contratto di locazione non registrato (quindi non opponibile alla vendita) pertanto ritenuto libero al decreto di trasferimento. In attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI per il negozio al piano terra, NO causa presenza rampa di scale dal cortile comune verso l'accesso al corridoio comune da cui si arriva al magazzino al piano seminterrato.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari

Beni: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotti: 001

Corpo: A e B

Comproprietari: Dagli atti catastali:

- per la quota di
- per la quota di
- per la quota di

6. Misure Penali

Beni: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133



Lotto: 001
Corpo: A e B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001
Corpo: A e B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001
Prezzo da libero:

Prezzo singolo corpo A:
Prezzo singolo corpo B:
Prezzo da occupato: non applicabile.



Beni in Milano (Milano)
Via Illirico 8 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A e B

sito in Milano (Milano) CAP: 20133, Via Illirico 8 -

Dalle risultanze catastali la situazione appare la seguente:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: come sopra

Identificato al catasto Fabbricati: Corpo A → Negozio C/1 e Corpo B → Magazzino C/2

Corpo A: Negozio C/1

Intestazione:

foglio 358, particella 61, subalterno 104

indirizzo Via Illirico 8, piano T, comune Milano, categoria C/1, classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale 37, rendita € 1470,15

Derivante da: Successione in morte di _____ Registro N. 450/9990/13 trascritta in data 08/03/2013 ai nn. 12564/9248 e accettazione tacita di eredità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: informazione non disponibile

Confini negozio: altra proprietà da 2 lati, prospetto su cortile, prospetto su Via Illirico.

Corpo B: Magazzino-Deposito C/2

Intestazione:

foglio 358, particella 61, subalterno 104

indirizzo Via Illirico 8, piano S1, comune Milano, categoria C/2, classe 5, consistenza 39 mq, superficie catastale 43, rendita € 72,51.

Derivante da: Successione in morte di _____ Registro N. 450/9990/13 trascritta in data 08/03/2013 ai nn. 12564/9248 e accettazione tacita di eredità in data 02/11/2017 nn. 77239/52429.

Millesimi di proprietà di parti comuni: informazione non disponibile

Confini magazzino: altra proprietà da 2 lati, prospetto su Via Illirico, corridoio comune e part Comuni

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica a nord est di Milano, all'interno del quartiere Città Studi.

Il quartiere è prettamente residenziale, con edifici di tipologia mista, la maggior parte dei quali sono però risalenti alla metà del 1900. Si trova vicino allo svincolo che conduce attraverso il quartiere Ortica verso la direttrice Novegro – Segrate da una parte, e verso il centro città dall'altra; zone immediatamente limitrofe cittadine sono la zona Lambrate e la Zona Dateo.

Il quartiere è servito da tutte le principali tipologie di negozi, locali commerciali, oltre che da scuole - università e tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 2065 euro nel 2017/2018 (prospetto consuntivo) e circa 2150 euro nel 2018/2019 (prospetto preventivo).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa 7900 euro

Millesimi di proprietà: 42,41

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI per il negozio al piano terra, NO causa presenza rampa di scale dal cortile comune verso l'accesso al corridoio comune al piano seminterrato tramite cui si arriva al magazzino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non applicabile

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: Non applicabile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Indicazioni valide per entrambi Corpo A e B

Titolare/Proprietario:

In forza di successione di: Successione in morte di _____ Registro N. 450/9990/13
trascritta in data 08/03/2013 ai nn. 12564/9248 e accettazione tacita di eredità in data
02/11/2017 nn. 77239/52429.

Risulta trascritta sempre in data 02/11/2017 ai nn. 77238/52428 accettazione tacita di eredità in
morte di _____ (denuncia 7085/2001) a favore di _____,
essendo il sig. _____ deceduto senza accettare l'eredità, per cui tale diritto si è tra-
smesso ai suoi eredi.

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i dal 17/06/1980 per la**
quota di ½ unitamente a _____ **per la restante quota di ½ a**
firma Notaio Isabella Guidi di Milano Rep. 9694/2975 - trascritto presso Uff Territorio Milano 1 in
data 26/07/1980 ai nn. 31738/25899.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si attesta costruzione antecedente al 01/09/1967 come da atto di provenienza di altro immobile dello stesso stabile.

Non pervenuta risposta da parte del Comune di Milano relativa ad accesso agli atti per verifica dei titoli edilizi costruttivi.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: **si attesta la conformità edilizia dell'immobile.**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	attuazione PRG
Norme tecniche di attuazione:	Non specificato



Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non applicabile
Durata:	Non applicabile
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Si attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

Descrizione: **Negozi e Magazzino** di cui al punto **A e B** rispettivamente

Corpo A: Negozio composto da 2 vani oltre servizio di cui uno con vetrina su strada e l'altro come retro-negozi con accesso dal cortile comune. Dati catastali foglio 358 particella 61 sub 104.

Corpo B: Magazzino composto da 1 vano con accesso dal corridoio comune del piano seminterrato adibito a depositi-cantine. Dati catastali foglio 358 particella 61 sub 708.

1. Quota e tipologia del diritto → Corpo A: Negozio sub 104

Superficie complessiva di circa **mq 43,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 4,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e interrato n.1

Stato di manutenzione generale: più che sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali di manutenzione sufficienti.

Conformità catastale: Si rileva una variazione dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, consistente in:

- spostamento tramezzo divisorio, arretrato rispetto all'originario, tra negozio e retro-negozi, con realizzazione di servizio igienico attraverso pareti non strutturali con pannelli di cartongesso;
- creazione di vano soppalco al di sopra della porzione adibita a servizio igienico utilizzato per stivaggio materiale.

Si considera la situazione sanabile tramite presentazione di pratica a sanatoria con regolarizzazione della planimetria catastale, essendo l'intervento realizzato per la creazione di servizio igienico un intervento a miglioria delle condizioni di igiene, che pertanto può andare in deroga al regolamento edilizio urbano vigente; i costi di tali pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale oltre al pagamento degli oneri di sanatoria (euro 1000,00) ammontano a circa euro 3000,00;

Per tanto al momento **non si attesta la conformità catastale del negozio**



2. Quota e tipologia del diritto → Corpo B: Magazzino sub 708

Superficie complessiva di circa **mq 43,00**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3,25 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e interrato n.1

Stato di manutenzione generale: più che sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali di manutenzione sufficienti.

Conformità catastale: Si rileva una variazione dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, consistente in:

- creazione tramezzo divisorio, allungato rispetto al pilastro originariamente presente, con formazione di due parti di magazzino;

Si considera la situazione sanabile tramite ripristino della situazione assentita come da planimetria catastale, essendo l'intervento realizzato secondariamente quindi con struttura divisoria non portante; per tale intervento si ipotizzano costi di circa euro 500,00;

Per tanto al momento **non si attesta la conformità catastale del magazzino.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata considerando la superficie lorda di pavimento e i relativi valori equivalenti in funzione della tipologia di accessori presenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A → negozio	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
B → magazzino	sup lorda di pavimento	43,00	1,0	43,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Corpo A → Destinazione d'uso: Negozio

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Piola – Argonne - Corsica

Tipologia: Commerciale.

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Superficie di riferimento: Lorda



Tipo di destinazione: negozio

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2400

Corpo B → Destinazione d'uso: Magazzino-Deposito

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Piola – Argonne - Corsica

Tipologia: magazzino-deposito

Valore di mercato min (€/mq): 450

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: magazzino

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600

Accessori:

Nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: informazione non disponibile

Impianto dichiarato a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centrale termica condominiale a gas metano

Epoca di realizzazione/adeguamento: informazione non disponibile, ma si riporta che sono presenti i contabilizzatori di calorie.

Impianto a norma.

Non verificata la dichiarazione di conformità.

Note: Verifica da richiedere all'amministratore dello stabile.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione, ma l'attuale occupante riferisce che non funziona.

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

Note: nessuna

Impianto antincendio:

Non verificata esistenza impianto antincendio.



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi a uso dedicato per questa unità immobiliare.
Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono a prima vista scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione generalmente sufficiente, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle vendite aventi per oggetto immobili simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano Territorio;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it - Agenzie immobiliari locali → Negozi Min € 2500 Max € 4000 Magazzini Min € 935 Max € 1150
Osservatorio del Mercato Immobiliare di Milano (OMI), zona periferica Piola – Argonne – Corsica → Negozi Min € 1600 Max € 2400 Magazzini Min € 450 Max € 600
Borsino Immobiliare di Milano zona Argonne – Viale Corsica → Negozi Min € 1650 Max € 2300 Magazzini Min € 350 Max € 450

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) → Negozi € 2500 (si considera come miglior approssimazione il minimo dei valori massimi da ricerca di mercato)
→ Magazzini € 500 (si considera come miglior approssimazione il minimo dei valori medi di mercato)

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Negozio

Risultato**B. Magazzino**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Magazzino

Risultato**Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A**

Valore corpo

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota**Stima sintetica comparativa parametrica del corpo B**

Valore corpo

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio			
B	Magazzino			
Totale A + B	Negozio e Magazzino			

NOTA: Si fa presente che si è deciso di valutare due corpi A e B dello stesso Lotto per via della iniziale configurazione catastale che li vedeva risultare nello stesso subalterno e collegati internamente tramite scala; nonostante la attesa di verifica di eventuali titoli edilizi presentati per la creazione degli attuali dati catastali, separati, così come da scheda di variazione N 17321 del 19/10/1979 riportata nell'atto di acquisto del 1980, si ritiene congrua la stima di due corpi distinti, A e B, ma facenti parte dello stesso Lotto, per via della possibilità di ricreare detto collegamento interno ed effettuare la fusione delle due unità.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A + B	Negozio e Magazzino			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Corpo A**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%)

Riduzione del 5% 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:
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: costi di ripristino situazione autorizzata urbanisticamente e assentita catastalmente per il magazzino → euro 500,00 e costi della sanatoria e aggiornamento catastale per il negozio → euro 3000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:



Giudizio di comoda divisibilità: no, non si ritiene possibile dividerlo in due unità immobiliari

Corpo B

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%)

Riduzione del 5% 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:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: non direttamente applicabile al magazzino

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: costi di ripristino situazione autorizzata urbanisticamente e assentita catastalmente per il magazzino → euro 500,00 e costi della sanatoria e aggiornamento catastale per il negozio → euro 3000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Giudizio di comoda divisibilità: no, non si ritiene possibile dividerlo in due unità immobiliari

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Corpo A → Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Corpo B → Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Prezzo base d'asta Lotto 001

Data generazione:

30-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuliana Roccaro

