



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2321/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio di Via Carlo Farini n.2

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

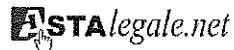
GIUDICE:  
Dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:  
Dott. Giacomo De Grassi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. MAURIZIO NOBILE**

CF: NBLMRZ77P24H827X  
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9  
telefono: 0283424990  
fax: 0283424990  
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2321/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito commerciale a MILANO Via Carlo Farini 2, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Immobile sito in Milano (MI) in Via Carlo Farini n.2 e precisamente:

locale magazzino posto al piano interrato, con accesso dalla corte interna del condominio, il tutto censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 265, mappale 183, subalterno 23 graffato al mappale 184, sub. 3, Via Carlo Farini n.2, zona censuaria 2, piano T-S1, categoria C/2, classe 3, mq. 83, Rendita catastale euro 107,16.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 265 particella 183 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 107,16 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Farini n.2, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Coerenze: cortile comune da cui si accede mediante scaletta di proprietà condominiale, stabile di Via Farini n.4, proprietà di terzi.

Il bene risulta graffato al mappale 184, sub 3. NOTA: Si precisa che l'intestazione catastale risulta errata, ai fini dell'atto di vendita sarà necessario effettuare un riallineamento catastale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/04/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Prima dell'accesso all'immobile pignorato le chiavi del bene erano nelle mani del custode dello stabile. Successivamente il custode giudiziario ha provveduto a cambiare la serratura ed ad oggi le chiavi sono in sua custodia.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da persone e cose.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano I il 21 ottobre 1999 AI NN. 53156/15145, derivante da mutuo con atto a rogito del Notaio Grimaldi Nicola di Milano del 30 settembre 1999, repertorio nn. 6981, a favore di [REDACTED]
- IPOTECA LEGALE iscritta a Milano I il 8 giugno 2010 ai nn. 33887/7413, a favore di [REDACTED]

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 12 ottobre 2017 al 06 aprile 2018) ed è stato verificato che NON vi sono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: 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: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.994,89
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 800,00

Ulteriori avvertenze:

Da targa condominiale esposta tale immobile è amministrato [REDACTED]

Le spese condominiali comunicate allo scrivente sono le seguenti:

- Spese di gestione annua 400 €
- Spese insolte in arretrato e non pagate 4.314,63 € (alla data del 31/12/2017)
- Spese straordinarie deliberate inerenti all'unità in oggetto ammontano a circa 1.994,89 € (spese straordinarie per facciate A,B e C, lavori scale, lavori tetto e fognatura).

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in 800 euro.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobile di proprietà nella quota di 1/1 bene personale di [REDACTED] secondo scrittura privata autenticata nelle firme con atto di compravendita a rogito del Notaio Grimaldi Nicola di Milano del 30 settembre 1999, repertorio nn. 6980, trascritta a Milano 1 il 21 ottobre 1999 ai nn. 53155/35415.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti all'Archivio Storico Civico del Comune di Milano, e a seguito di tale richiesta si attesta quanto segue:

### Atti di fabbrica irreperibili.

Il fabbricato di Via Carlo Farini n.2 risale anteriormente al 1878 (presenti nella pianta di Milano 1878) e molto probabilmente è stato costruito nel vecchio comune di Corpi Santi, per cui gli atti di fabbrica possono essere considerati irreperibili.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 07/02/2018 con il custode Dott. Giacomo De Grassi, l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale.

### Irregolarità rilevate:

- L'altezza definita nella planimetria catastale, pari a 3,45 m, è differente dall'altezza rilevata durante il sopralluogo, pari a 3,55 m, in ogni punto dell'immobile, ad eccezione dello spazio secondario dove l'altezza definita dalla planimetria catastale è pari a 2,05 m, mentre quella rilevata è di 1,95 m;
- Nella planimetria catastale non sono riportati i due pilastri portanti posti al centro dell'ambiente;
- Nella planimetria catastale non è evidenziata la presenza di due finestre.

### Per tali motivi la situazione catastale non risulta conforme.

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica catastale con programma DOC.FA. per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro).

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

L'immobile risulta ..

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti all'Archivio Storico Civico del Comune di Milano, e a seguito di tale richiesta si attesta quanto segue: Atti di fabbrica irreperibili. Il fabbricato di Via Carlo Farini n.2 risale anteriormente al 1878 (presenti nella pianta di Milano 1878) e molto probabilmente è stato costruito nel vecchio comune di Corpi Santi, per cui gli atti di fabbrica possono essere considerati irreperibili. Per tali motivi nulla può essere detto riguardo alla regolarità edilizia

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDACTED]

#### IRREGOLARITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità rilevate: - L'altezza definita nella planimetria catastale, pari a 3,45 m, è differente dall'altezza rilevata durante il sopralluogo, pari a 3,55 m, in ogni punto dell'immobile, ad eccezione dello spazio secondario dove l'altezza definita dalla planimetria catastale è pari a 2,05 m, mentre quella rilevata è di 1,95 m; - Nella planimetria catastale non sono riportati i due pilastri portanti posti al centro dell'ambiente; - Nella planimetria catastale non è evidenziata la presenza di due finestre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOC.FA: €.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## BENI IN MILANO VIA CARLO FARINI 2 DEPOSITO COMMERCIALE DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a MILANO Via Carlo Farini 2, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immagine sito in Milano (MI) in Via Carlo Farini n.2 e precisamente:

locale magazzino posto al piano interrato, con accesso dalla corte interna del condominio, il tutto censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 265, mappale 183, subalterno 23 graffato al mappale 184, sub. 3, Via Carlo Farini n.2, zona censuaria 2, piano T-S1, categoria C/2, classe 3, mq. 83, Rendita catastale euro 107,16.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 265 particella 183 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 107,16 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Farini n.2, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Coerenze: cortile comune da cui si accede mediante scaletta di proprietà condominiale, stabile di Via Farini n.4, proprietà di terzi.

Il bene risulta graffato al mappale 184, sub 3. NOTA: Si precisa che l'intestazione catastale risulta errata, ai fini dell'atto di vendita sarà necessario effettuare un riallineamento catastale.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cimitero Monumentale.

#### COLLEGAMENTI


autobus distante 36 m

autostrada distante 5 km

metropolitana distante 350 m

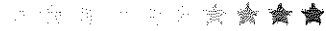


aeroporto distante 10 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

alla media 

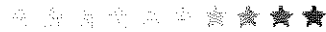
luminosità:

alla media 

panoramicità:

medio-alta 

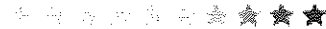
impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

medio-alta 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche interne magazzino:**

Pavimento: pavimento in piastrelle in gres porcellanato (condizioni sufficienti)

Porta d'ingresso: porta in ferro a un battente (condizioni sufficienti)

Finitura pareti: intonaco rustico (condizioni scarse)

Per la tipologia di immobile in questione non è richiesto alcun Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	103,00	x	100 %	=	103,00
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>103,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione e' stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu' probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta' in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e' preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zone di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu' probabili dei magazzini nella zona considerata sono compresi tra i 750 euro/mq e i 1000 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 800 euro/mq e i 1050 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Dato lo stato di manutenzione dell'immobile e della zona dove è situato, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di media dei due listini, per un valore finale di 900 euro/mq. Le fonti di informazione

consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 900,00 = 92.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 92.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.700,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione e' stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu' probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta' in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e' preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu' probabili dei magazzini nella zona considerata sono compresi tra i 750 euro/mq e i 1000 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 800 euro/mq e i 1050 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Dato lo stato di manutenzione dell'immobile e della zona dove è situato, si è ritenuto congruo utilizzare il valore medio dei due listini, per un valore finale di 900 euro/mq. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

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;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	103,00	0,00	92.700,00	92.700,00

92.700,00 €

92.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.200,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.610,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 800,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 790,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.000,00</b>

data 07/04/2018

il tecnico incaricato  
Ing. MAURIZIO NOBILE