



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 999/2014

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALFREDO LOTTI**

CF: LTTLRD58T23E2500  
con studio in MILANO (MI) VIA CERNAIA, 5  
telefono: 0297376589  
email: arconivola@gmail.com  
PEC: lotti.7436@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 999/2014

## LOTTO 1

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

**A ufficio** a MILANO Via Ornato 14, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (
- 3/4 di piena proprietà

L' immobile oggetto della presente si trova a Milano, in zona Nord tra l' ospedale Niguarda e l' universita degli studi Milano bicocca servita da mezzi pubblici. La proprietà pignorata, è posta in una zona caratterizzata da una buona densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di scuole, negozi, centri commerciali e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

L' unità immobiliare è situata all' interno di un edificio tipico milanese, casa di ringhiera a ballatoio dei primi anni del 1900

L' accesso all' ufficio è dato da una porta prospiciente sul cortile, tramite la quale si scende al seminterrato composto da uno spazio aperto con doppia esposizione oltre locale tecnico e bagno

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Ospedale Niguarda.

Principali collegamenti pubblici: autobus

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3, 25 m. .Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 119 sub. 502 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 2.809,53 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Ornato n. 14, piano: S1,

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925.

**A.1 albergo.**

**A.2 albergo.**

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>190,00 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>€ 114.000,00</b>         |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.000,00

Data della valutazione: 19/10/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 30094/16146 di repertorio, registrata il 15/04/2010 ai nn. 4549/21327, a favore di Banco di Desio e della Brianza SPA, contro \_\_\_\_\_; da atto di mutuo a rogito Dott. Rosario Franco Notaio in S. S. Giovanni.  
 Importo ipoteca: € 100.000.  
 Importo capitale: € 50.000.  
 Durata ipoteca: 15 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/04/2014 ai nn. 20806/15369, a favore di Intesa Sanpaolo SPA, contro \_\_\_\_\_

##### 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: €. 2.600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 2.970,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.543,38

Ulteriori avvertenze:

La situazione debitoria \_\_\_\_\_ aggiornata al 20 Settembre 2018, risulta aggiornata per il conguaglio 2017, che non viene pagato dallo stesso, in quanto vanta un credito per risarcimento danni da parte del condominio pari ad € 2.500,00 ( euro duemilacinquecento ) che l'assemblea condominiale ha accordato di concedere a seguito di presentazione dei giustificativi di spesa per il



ripristino danni.come da allegati.

quindi, ad oggi alle € 3543,38 delle spese condominiali scadute alla data della perizia bisogna detrarre € 2.500 del credito presunto

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

la quota di 3/4 (dal 20/05/2008), con atto stipulato il 20/05/2008 a firma di Rosario Franco ai nn. 24257/12768 di repertorio, trascritto il 11/06/2008 ai nn. 34680/20646

quota di 1/4 (dal 20/05/2008), con atto stipulato il 20/05/2008 a firma di Rosario Franco ai nn. 24257/12768 di repertorio, trascritto il 11/06/2008 ai nn. 34680/20646

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

quota di 1/1 (dal 02/04/1992), con atto stipulato il 02/04/1992 a firma di Monica Zara ai nn. 8800/1234 di repertorio, trascritto il 17/04/1992 ai nn. 15197/10260

la quota di 1/1 (dal 11/03/2002), con atto stipulato il 11/03/2002 a firma di Monica Zara ai nn. rep. 31363 di repertorio, trascritto il 26/03/2002 ai nn. 21120/14268

a quota di 1/1 (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Monica Zara ai nn. rep. 32342 di repertorio, trascritto il 24/12/2002 ai nn. 82829/49900

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

in seguito alla richiesta di accesso agli atti, riguardanti le pratiche edilizie, il Comune di Milano precisa che : " si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica richiesti risultano irreperibili presso l' Archivio Storico, precisando che l' immobile in questione faceva parte dell' ex Comune di Niguarda "

come da lettera allegata

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 16 .consiglio comunale del 22/05/2012 pubblicato su B.U.R.L. 21/11/2012 , l'immobile ricade in zona ambito TUC TRF ADR tessuto urbano compatto a cortina. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15.2 N.D.A. P.D.R. indice 0,35 mq./mq. che può essere ampliato 1mq. / mq.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILANO VIA ORNATO 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MILANO Via Ornato 14, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena propriet`
- 3/4 di piena propriet`

L' immobile oggetto della presente si trova a Milano, in zona Nord tra l' ospedale Niguarda e l' universita degli studi Milano bicocca servita da mezzi pubblici. La propriet` pignorata, ` posta in una zona caratterizzata da una buona densit` edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di scuole, negozi, centri commerciali e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

L' unit` immobiliare ` situata all' interno di un edificio tipico milanese, casa di ringhiera a ballatoio dei primi anni del 1900

L' accesso all' ufficio ` dato da una porta prospiciente sul cortile, tramite la quale si scende al seminterrato composto da uno spazio aperto con doppia esposizione oltre locale tecnico e bagno

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona ` provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Ospedale Niguarda.

Principali collegamenti pubblici: autobus

L'unit` immobiliare oggetto di valutazione ` posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3, 25 m. .Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 119 sub. 502 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, reddito 2.800,52 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Ornato n. 14, piano: S1, intes

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i pi` importanti centri limitrofi sono ospedale di Niguarda Universit` degli Studi di Milano Bicocca). Il traffico nella zona ` scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sotto della media

esposizione: al di sotto della media

luminosità: al di sotto della media

panoramicità: al di sotto della media

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla luce del Decreto n. 224 del 18/01/2016, che approva integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto n. 6480 del 30/07/2015 attuativo della D.G.R. 3868 del 17/07/2015 e conferma " l' esclusione dall' obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali ", non e' stato predisposto l' Attestato, restando a disposizione qualora fosse necessario predisporlo.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio nella media

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato nella media

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in termica con materiale isolante nella media

*pareti esterne:* costruite in blocchi in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento al di sotto della media

*plafoni:* realizzati in traversine acciaio nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in acciaio/vetro con serratura di sicurezza nella media

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in ceramica al di sotto della media

*scale:* di accesso con rivestimento in PVC al di sotto della media

Degli Impianti:

*citofonico:* conformità: rispettoso delle vigenti normative nella media

*condizionamento:* split con alimentazione a 220 w con diffusori in ricambio aria conformità: a norma nella media

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 w conformità: a norma al di sotto della media

*gas:* non presente nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta , la rete di distribuzione è realizzata in rete nella media



comunale

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in con ricambio aria

8/10/2015 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza   |   | indice | commerciale |               |
|----------------|---------------|---|--------|-------------|---------------|
|                | 190,00        | x | 100 %  | =           | 190,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>190,00</b> |   |        |             | <b>190,00</b> |

**ACCESSORI:**

**albergo.**  
**albergo.**

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del piu` probabile prezzo di mercato si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq. di superficie lorda di pavimento ( SLP ) che si determina computando le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100 % ( fino ad un max di 50 cm. ) le parti confinanti con le altre u.i. o parti comuni al 50 % ( max 25 cm. ), balconi al 33 %, logge al 50 %, cantine / solai al 25 %.

Si considerano altresì posizione, zona, vetusta`, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 114.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 114.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del piu` probabile prezzo di mercato si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq. di superficie lorda di pavimento ( SLP ) che si determina computando le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100 % ( fino ad un max di 50 cm. ) le parti confinanti con le altre u.i. o parti comuni al 50 % ( max 25 cm. ), balconi al 33 %, logge al 50 %, cantine / solai al 25 %.

Si considerano altresì posizione, zona, vetusta`, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano,



conservatoria dei registri immobiliari di milano

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano

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  | ufficio     | 190,00      | 0,00            | 114.000,00          | 114.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>114.000,00 €</b> | <b>114.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Essendo l'ufficio, situato all'interno del complesso condominiale, il cui accesso è dato dal cortile interno, tramite un vano scale che ne costituisce l'unico ingresso, la divisibilità del bene, risulta non comodamente divisibile perché richiederebbe pratiche edilizie e interventi strutturali quantificabili in circa € 30.000 oltre pratiche edilizie e direzione lavori.

Detti costi non migliorerebbero comunque la vendibilità del bene e non ne aumenterebbero il valore, anche considerando che un eventuale richiesta alternativa, potrebbe concretizzarsi nell'acquisto dell'intera unità come loft a spazi aperti.

Si ritiene pertanto, per i motivi suddetti, necessariamente conveniente vendere l'intera proprietà dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**





**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 114.000,00**

data 19/10/2018

il tecnico incaricato  
ALFREDO LOTTI

