



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1723/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare Commercio e Industria spa

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:
Avv. Fabio Pezzano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2018

creata con Tribù Office 6

 **STALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO BUCCHIA

CF: BCCMRZ55M29F205E
con studio in MILANO (MI) VIA ENNIO, 22
telefono: 025457412
email: m.bucchia@archiworld.it
PEC: bucchia.4546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1723/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Negozio a ROZZANO Via Monte Rosa 102, quartiere Valleambrosia, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Negozio ubicato fronte strada al piano terreno, composto da un locale, retro e servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 167 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 1.081,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, piano: T, intestato a

Coerenze: da Nord in senso orario: cortile, pianerottolo e vano scala, altro negozio, via Monte Rosa, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Data della valutazione:	13/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario

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**, iscritta il 24/11/2005 a Milano II ai nn. , a favore di Banca popolare di Bergamo, contro
Importo ipoteca: 90000.
Importo capitale: 60000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/02/2011 a Milano II ai nn. , a favore di Banca Popolare Commercio Industria, contro
Importo ipoteca: 232000,00.
Importo capitale: 116000,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 03/05/2013 a Milano II ai nn. , a favore di Equitalia Nord spa, contro
Importo ipoteca: 44159,36.
Importo capitale: 22079,68

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 04/08/2014 a Milano II ai nn. a favore di Banca Popolare Commercio e Industria

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:	€. 5.696,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.382,00
Millesimi condominiali:	182,63/1000
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di Notaio Orru ai nn. Rep. di repertorio, trascritto il 24/11/2005 a Milano II ai nn. in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



per la quota di 3/9

nato a Milano il . per la quota di 100/100, in forza di sentenza di
divisione (dal 03/03/2003 fino al 21/11/2005), trascritto il 26/03/2003 a Milano II ai nn. . in
forza di sentenza di divisione.

Sentenza emessa dal tribunale di Milano n° del 03/03/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

edificazione ante 1° settembre 1967 successivamente modificato mediante opere interne con DIA del
02 Dicembre 2006

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. . , intestata a
per lavori di Manutenzione straordinaria Opere interne diversa distribuzione spazi ,
presentata il 20/12/2006 con il n. . di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Negozio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Citta Consolidata per insediamenti
residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto abitativo misto con attività Zona
caratterizzata da presenza di attività produttiva in tessuto prevalentemente residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NON CONFORME

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento dell'planimetria catastale a segui
delle opere interne eseguite con pratica edilizia DIA del 2006

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione catastale

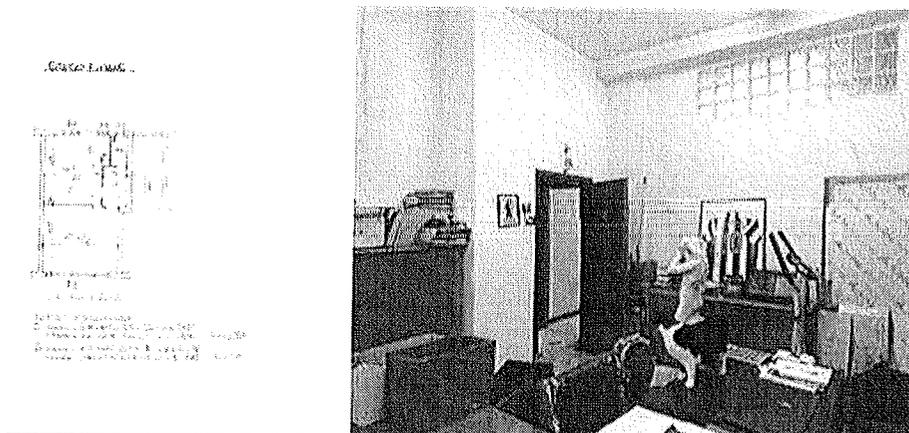
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo , digitalizzazione + prtica di variazione catastale e oneri: €.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazione (normativa di riferimento: 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica impianto e rilascio certificazione impianto elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianto ed eventuale sostituzione di componenti per rilascio certificazione: €950,00



negozio a ROZZANO Via Monte Rosa 102, quartiere Valleambrosia, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Negozio ubicato fronte strada al piano terreno, composto da un locale, retro e servizio igienico.

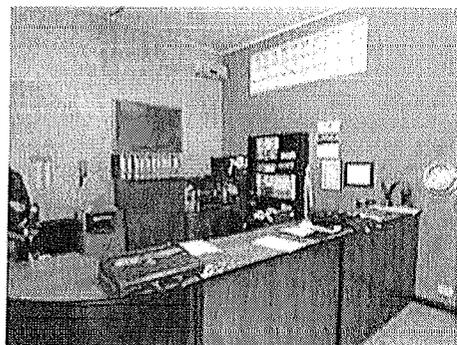
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 167 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 1.081,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, piano: T, intestato a

Coerenze: da Nord in senso orario: cortile, pianerottolo e vano scala, altro negozio, via Monte Rosa, altra proprietà

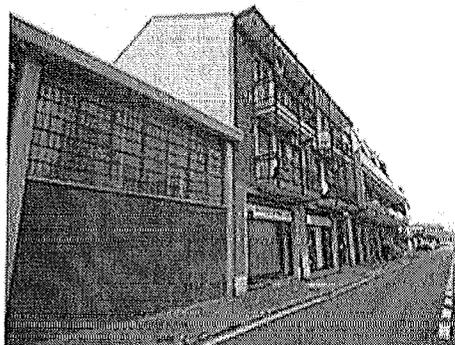
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: no.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato composto da due locali, fronte vetrinato su strada e retro con porta su corte.

locali disimpegnati con bagno provvisto di lavabo wc e bidet.

Internamente ristrutturato a seguito pratica edilizia del 2006 imbiancato e ben tenuto.

Si riscontra una fessurazione di assetamento abbastanza pronunciata nel tavolato divisorio tra il locale sul retro ed il bagno.

La fessurazione non interessa muri portanti e non pregiudica la statica dell'immobile, tuttavia è da sistemare.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrate su strada rcalizzati in alluminio

☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in palladiana di marmo

☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti interne realizzato in intonaco di cemento. si rileva una crepa di assestamento nella parete divisoria con il bagno

☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: aria aria con alimentazione a elettrica con diffusori in 1 split conformità: non accertatata

☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non accertata manca certificazione

☆☆☆☆

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in solo bagno conformità: non rilevata

☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa con termovalvole

☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[541.68 KWh/m²/anno]

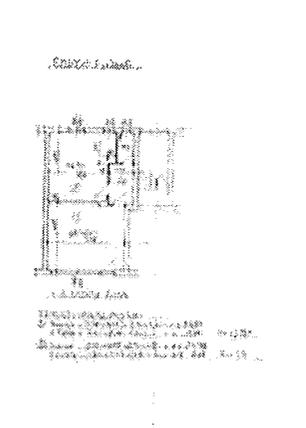
Certificazione APE N. 1518900091717 registrata in data 13/12/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie interna lorda	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



Stadi di fatto dopo modifiche interne

fessurazione tra locale sul retro e bugno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 30/06/2018
Fonte di informazione: OMI Osservatorio Agenzia Entrate
Descrizione: destinazione >Comerciale
Indirizzo: Rozzano zona D1 Valleambrosia
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 01/11/2018
Fonte di informazione: borsino immobiliare Milano e Provincia
Descrizione: Negozio in buono stato fascia media
Indirizzo: Rozzano zona Valleambrosia
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Riscontrato che il prezzo medio è compreso tra € 1.300,00/mq ed € 1.500,00 mq

Considerato che i negozi di piccole dimensioni ubicati su strade a circolazione locale sono poco commerciali rispetto a quelli di dimensione maggiore ubicati sulle arterie di scorrimento.

Considerato ancora che il negozio in oggetto non è attualmente adibito a negozio, bensì ad ufficio e che altre vetrine nella via a piano terreno risultano chiuse con la sola eccezione di un parrucchiere si ritiene di assumere quale valore base quello di € 1.300,00/mq che risulta anche essere sulla base degli osservatori immobiliari e dei riscontri eseguiti presso agenzie il prezzo medio degli uffici in buono stato in vendita in zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 1.300,00 = 71.500,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

metodo di comparazione di mercato mediante ricerca di unità immobiliari simili in zona con parametri e dimensioni e tipologia simile a quella in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Rozzano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Agenzie delle Entrate OMI, ed inoltre: Osservatorio Camera di Commercio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negoziio	55,00	0,00	71.500,00	71.500,00
				71.500,00 €	71.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per crepa su muro divisorio con bagno	-250,00
	250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 3.487,50
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:	€. 11.382,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 880,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato	€. 54.000,00



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/12/2018

il tecnico incaricato
MAURIZIO BUCCHIA

