



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1165/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODIE:

Avv. Cristina Reina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2018

TECNICO INCARICATO:

MARCO DOMENICO CUZZOLA

CF: CZZMCD65T06F537E

con studio in MILANO (MI) VIA F.LLI MORELLI, 31

telefono: 0233915216

fax: 0233915216

e-mail: cp@associati.net

PEC: cuzzola.10518@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ES PROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1165/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio sito a RHO via Carlo Pomè 5, della superficie commerciale di circa 32,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], esecutato.

Trattasi di negozio sito al piano terra, ubicato in immobile di due piani fuori terra e composto da un vano (tre vetrine su strada) con bagno ed antibagno in contesto storico nel centro del Comune di Rho. L'accesso al negozio è autonomo e avviene direttamente da strada.

L'altezza interna dei locali è di 3,00 m e lo stato di manutenzione è da ritenersi discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 236 sub 713 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita € 1.145,24, indirizzo catastale: Via Carlo Pomè n. 5, piano T intestato a:

▪ [REDACTED] nato a [REDACTED] il 16/03/1963 CF [REDACTED]

Derivante da Variazione del 109/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vicolo Pomè, Vicolo Pomè, cortile comune al mappale 253.

2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 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:	€ 64.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile a netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 57.750,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 46.200,00
Data della valutazione:	06/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione risulta locato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 20/04/1975 CF [REDACTED], P.Iva [REDACTED], in qualità di titolare di attività di posto telefonico pubblico ed internet point.

Tuttavia alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/06/2018, l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 24/11/1966 e residente a [REDACTED] in [REDACTED].

Dati del contratto:

Contratto di locazione (soggetto ad imposta di registro ai sensi dell'art. 35 del D.L. 223/2006) della durata di anni 6 con decorrenza 01/09/2014 e scadenza 31/08/2020 con tacito rinnovo di

altri 6 anni, stipulato in data 31/07/2014. [REDACTED] registrato il 11/06/2014 presso l'Ufficio UT RHO.

Il canone di locazione è determinato in € 6.000,00 (rate mensili anticipate di € 500,00 (annualmente aggiornato all'indice ISTAT).

Contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.

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. Conversioni 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, stipulata il 29/10/2013, Dott. De Martinis Paolo, Notaio in Settimo Milanese, n. 107451/24678 di repertorio, iscritta il 26/11/2013 a Milano 2 ai nn. 18630/106092, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto di mutuo.

Ipoteca volontaria, stipulata il 08/06/2015, Dott.ssa Fresca Fantoni Carla, Notaio in Legnano, n. 36917/25067 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Milano 2 ai nn. 54536/9437, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di cambiali. Importo ipoteca: € 99.000,00 - Importo capitale: € 99.000,00.

Ipoteca volontaria, stipulata il 08/06/2015, Dott.ssa Fresca Fantoni Carla, Notaio in Legnano, n. 36917/25067 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Milano 2 ai nn. 54537/9438, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di cambiali. Importo ipoteca: € 77.891,31 - Importo capitale: € 77.891,31.

Ipoteca giudiziale, del 05/07/2016, Atto Giudiziario del Tribunale di Milano, n. 20516 di repertorio, iscritta il 21/08/2017 a Milano 2 ai nn. 105444/19794, a favore di [REDACTED] con sede in Verona, contro [REDACTED], derivante decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 138.895,20 - Importo capitale: € 123.034,18.

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili e contro altri soggetti (estranei alla procedura).

Ipoteca giudiziale, del 06/09/2017, Atto Giudiziario del Tribunale di Monza, n. 4993 di repertorio, iscritta il 09/11/2017 a Milano 2 ai nn. 134884/25064, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 18.000,00 - Importo capitale: € 11.622,04.

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili e contro altri soggetti (estranei alla procedura).

Ipoteca giudiziale, del 21/10/2017, Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario di Monza, n. 5766 di repertorio, iscritta il 31/01/2018 a Milano 2 ai nn. 12027/1853, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 66.754,87 - Importo capitale: € 60.754,87.

Note: Ipoteca gravante anche su altri immobili e contro altri soggetti (estranei alla procedura).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 21/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 13666 di repertorio, trascritto il 06/06/2017 a Milano 2 ai nn. 66957/43166, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo.

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: -----

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi condominiali -----

In fase di sopralluogo è emerso che non risulta costituito il Condominio per l'immobile di via Carlo Pomè n. 5.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 16/03/1963 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 29/10/2013), con atto stipulato il 29/10/2013, Dott. De Martinis Paolo, Notaio in Settimo Milanese rep. nn. 107450/24677, trascritto il 26/11/2013 a Milano 2 ainn. 73083/106088.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 11/05/1946 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (proprietario dal 26/07/2007 al 29/10/2013), con atto stipulato il 31/07/2007, Dott.ssa Palmbo Teresa, Notaio in Rho, rep. nn. 49060/10204, trascritto il 31/07/2007 a Milano 2 ainn. 65162/123792.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 07/07/1949 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (proprietaria dal 26/07/2007 al 29/10/2013), con atto stipulato il 31/07/2007, Dott.ssa Palmbo Teresa, Notaio in Rho, rep. nn. 49060/10204, trascritto il 31/07/2007 a Milano 2 ai nn. 65162/123792.

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 28/07/1949 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita (proprietaria dal 27/07/2002 al 26/07/2007), con atto stipulato il 27/07/2002, Dott. Giuseppe Garbagnati, Notaio in Rho, rep. nn. 154011, trascritto il 30/07/2007 a Milano 2 ainn. 58729/100434.

[REDACTED] nato a RHO il 05/10/1946 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 (proprietario ante ventennio fino al 24/07/2002).

[REDACTED] nata a RHO il 01/09/1941 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 (proprietaria ante ventennio fino al 24/07/2002).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte, sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Risultano inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire C99/2005**, intestato alla [REDACTED], per apertura tre vetrine via Pomè e spostamento fontana esterna, rilasciato in data 17/07/2006.
- **Permesso di Costruire in variante C99/2005/1**, intestata alla [REDACTED], variante per apertura tre vetrine via Pomè e spostamento fontana esterna, rilasciato in data 19/11/2012. Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del Progetto del 21/03/2013 Prot.n. 14576.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato, in forza di Delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013, l'immobile ricade in zona Territorio Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione (Art. 25 delle NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

In fase di sopralluogo è emerso che il locale ripostiglio indicato nelle tavole di progetto dell'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho, è, ad oggi, un locale WC.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria per:

- Realizzazione di locale wc in assenza di titolo

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista (compreso iva e cassa): € 1.500,00
- Sanzione per lavori svolti in assenza di titolo: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato ma non allo di fatto di fatto rilevato.

In fase di sopralluogo è emerso che il locale ripostiglio indicato nella planimetria catastale, è ad oggi, un locale WC.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale tramite Docfa (successiva alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria - Rif. punto 8.1).

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico professionista: € 500,00
- Diritti per aggiornamento catastale: € 50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RHO VIA CARLO POMÈ N. 5

NEGOZIO

DI CUI AL CORPO A

Negozio sito a RHO via Carlo Pomè 5, della superficie commerciale di circa 32,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], esecutato.

Trattasi di negozio sito al piano terra, in immobile di due pianifurterre, e composto da un vano (tre vetrine su strada) con bagno ed antibagno in contesto storico nel centro del Comune di Rho. L'accesso al negozio è autonomo e avviene direttamente da strada.

L'altezza interna dei locali è di 3,00 m e lo stato di manutenzione è da ritenersi discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 236 sub 713 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita € 1.145,24, indirizzo catastale: Via Carlo Pomè n. 5, piano T
intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il 16/03/1963 CF [REDACTED]

Derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vicolo Pomè, Vicolo Pomè, cortile comune al mappale 253.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati centro storico in un'area residenziale/commerciale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area a funzione residenziale.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono inesistenti (zona a traffico limitato).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi ad alta tecnologia nella zona: nulla da segnalare.

Attrazioni storico paesaggistiche: Villa Visconti-Barfi.

SERVIZI:

asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola dell'infanzia	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare	buono	☆☆☆
scuola media inferiore	buono	☆☆☆
scuola media superiore	al di sopra della media	☆☆☆☆
spazi verdi	buono	☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI:

autobus distante 500 m	buono	☆☆☆
ferrovia distante 1 km	buono	☆☆☆
tangenziale distante 3 km	buono	☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	nella media	☆☆☆☆
esposizione	nella media	☆☆☆☆
luminosità	nella media	☆☆☆☆
panoramicità	nella media	☆☆☆☆
impiantistica	nella media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale	nella media	☆☆☆☆
servizi	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle componenti edilizie dell'edificio:

<i>pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	☆☆☆☆
<i>portone:</i> cancello a anta a battente in ferro. Si riferisce al portone di accesso alla corte comune	nella media	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in blocchetti autobloccanti. Si riferisce alla pavimentazione della corte comune	nella media	☆☆☆☆

Delle componenti edilizie del negozio:

<i>portone di ingresso:</i> portoncino ad anta battente in alluminio e vetro singolo.	buono	☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> vetrine fisse realizzate in alluminio e vetro	buono	☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta a scrigno realizzati in legno tamburato	buono	☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	☆☆☆
<i>rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno	buono	☆☆☆
<i>rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato. Si riferisce alle pareti del negozio	buono	☆☆☆
<i>plafond:</i> realizzati in intonaco tinteggiato	buono	☆☆☆

Degli impianti:

<i>idraulico:</i> impianto audio - conformità: non conosciuta	nella media	☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	nella media	☆☆☆☆

termico: impianto termico assente --- --
condizionamento: impianto d
 condizionamento autonomo con split - nella media ★★☆☆☆☆
 conformità non conoscita

Delle Strutture:

copertura: a falde non praticabili in nella media ★★☆☆☆☆
 legno
solai: in assito di legno nella media ★★☆☆☆☆
strutture verticali: struttura in muratura nella media ★★☆☆☆☆
 portante

CLASSE ENERGETICA:



[68,21 kWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 15182-001468/12 registrata in data 30/10/2012
 Valida fino al 30/10/2022
 Certificatore Massimiliano Morello - num. di accreditamento 375

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733/2011 e D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE Corpo A:

DEFINIZIONI:

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

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
 - 2° semestre 2017 - RHO - Fascia/Zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA,

NEGOZI - stato conservativo: normale: min €/mq 1.900,00 - max €/mq 2.950,00.

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - RHO - Zona Cimitero, Borsi, Stazione,
 Volta - (consultazione settembre 2018)

NEGOZI in buono stato - 2° fascia (ubicazione di minore pregio) €/mq 1.891,00 - 1° fascia
 (ubicazione di maggior pregio) €/mq 2.882,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei
 prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a
 vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x € 2.000,00 = € 64.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, Conservatoria dei registri immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico di Rho, osservatori del mercato immobiliare "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2017, "borsinoimmobiliare.it".

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	Negozio	32,00	0,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00
				€ 64.000,00	€ 64.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedicap 8):	-€ 3.050,00
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:	-€ 3.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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:	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.750,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 57.750,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato"	€ 46.200,00

Milano, 06 settembre 2018

il tecnico incaricato
MARCO DOMENICO CUZZOLA