



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1458/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Trentini Caterina

CUSTODE:

Avv. Santoro Giovanni Antonio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CF:GRRNNA68S68F839Z

con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22

telefono: 0258322717

email: anna.guerriero@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1458/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a MILANO Piazza Sempione 6, della superficie commerciale di **41,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negoziò soppalcato con retro e cantina in diretta comunicazione tramite scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 308 particella 97 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 694,12 Euro, indirizzo catastale: Piazza Sempione 6, piano: T-S1, intestato derivante da Variazione del 15/2/2018 protocollo MI0063860 in atti dal 15/02/2018 - Aggiornamento planimetrico /n. 16122.1/2018)
Coerenze: del negozio: a nord negozio n. 8, a est Via Luigi Cagnola, a sud negozio n. 6, a ovest enti comuni. della cantina: a nord cantina e) e a salto rientrante cantina f); ad est cantina f) e a salto sporgente corridoio comune; a sud enti comuni; a ovest corridoio comune.
Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che sulla Visura storica per immobile è annotata la superficie catastale in mq 40.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.796,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.606,20
Data della valutazione:	02/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di tallimento), con l'importo dichiarato di Lire 420.000/anno.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, ch

fotografico l'unità immobiliare di n. 2 vani mq 15 nella casa di Milano Piazza Sempione 6 piano terra



c
di

patti e condizini per un altro anno, e così di seguito."

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.

pignoramento, trascritta il 27/04/2009 a Milano l ai nn. 21103/13157 a

P
Ser

4.

4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

In data 27 giugno 2018, l'Amministratore
scrivente la situazione debitoria dell'esecutata
dettaglio:

ia comuniato allo
ominio; nel

Spese scadute antecedenti al 2017	€ 8.394,21
Gestione 2017 - rate scadute -	€ 936,67
Gestione 2018	€ 917,48
Totale Gestioni 2017-2018	€ 1.853,85



Straordinaria - imbiancatura I rata 2017 - € 96,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, istanza di accesso a cui l'Ufficio Visure non ha dato allo stato seguito, nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio; pertanto nulla si può riferire circa la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Premesso quanto sopra, **nell'atto di provenienza nulla si dice con riguardo alla conformità edilizia, pertanto lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, istanza di accesso a cui l'Ufficio Visure non ha dato allo stato seguito, nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio; pertanto nulla si può riferire circa la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Premesso quanto sopra, **nell'atto di provenienza nulla si dice con riguardo alla conformità edilizia, pertanto lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità rilevata in luogo, qui precisato che il locale era ingombro di mobili e oggetti, è afferente alle altezze interne. In particolare, P.T.: la porzione di locale (retro) prospiciente il cortile interno ha altezza di 2,28 m e la porzione di locale prospiciente su Via Cagnola ha altezza pari a 2,47 m, in luogo dell'unica altezza segnata sulla planimetria catastale pari a 2,47 m. Sopralco: la porzione di locale (soprastante il retro) prospiciente il cortile interno ha altezza di 2,15 m e la porzione di locale prospiciente su Via Cagnola ha altezza pari a 2,18 m, in luogo dell'unica altezza segnata sulla planimetria catastale pari a 2,35 m. Cantina: l'altezza minima 1,85 m e la massima è 2,10, in luogo dell'unica altezza segnata sulla planimetria catastale pari a 2,30 m.

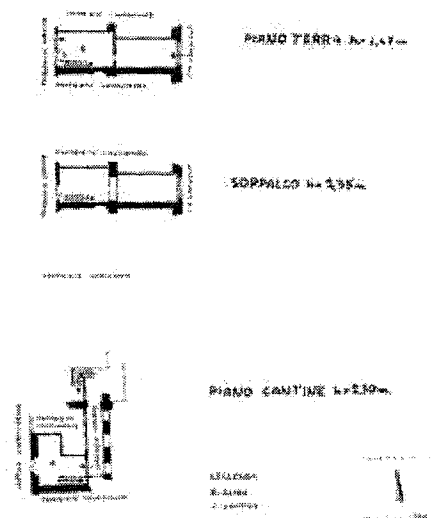
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale



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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €.800,00



Estratto planimetria catastale presentata il 21-11-1986

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO PIAZZA SEMPIONE 6
NEGOZIO
DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILANO Piazza Sempione 6, della superficie commerciale di **41,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio soppalcato con retro e cantina in diretta comunicazione tramite scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 308 particella 97 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 694,12 Euro, indirizzo catastale: Piazza Sempione 6, piano: T-S1, intestato a derivante da Variazione del 15/2/2018 protocollo MI0063860 in atti dal 15/02/2018 - Aggiornamento planimetrico /n. 16122.1/2018)
Coerenze: del negozio: a nord negozio n. 8, a est Via Luigi Cagnola, a sud negozio n. 6, a ovest enti comuni. della cantina: a nord cantina e) e a salto rientrante cantina f); ad est cantina f) e a salto sporgente corridoio comune; a sud enti comuni; a ovest corridoio comune.
Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che sulla Visura storica per immobile è annotata la superficie catastale in mq 40.



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Accesso dal cortile interno del civico 6 di Piazza Sempione



Accesso su Via Cagnola

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Arco della Pace (arco neoclassico), Castello Sforzesco (Fortezza medievale con tesori artistici), .



Arco della Pace



Castello Sforzesco

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- palestra
- musei

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

metropolitana distante Linea 1 - rossa, Linea 2 - verde: fermata Cadorna	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante Linea 61 a circa 350 m	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>solai</i> : soppalco - ferro e tavelloni. nessuna anomalia strutturale a vista	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
---	-------------	------------

<i>scale interne</i> : in linea dal piano terra al soppalco e dal piano terra alla cantina realizzate in dal PT al soppalco ferro e legno; dal PT alla cantina in legno. nessuna anomalia strutturale a vista	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
---	-------------------------	------------

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non funzionante	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
--	--------	------------

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: non a norma	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
--	----------	------------

<i>gas</i> : conformità: non a norma	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
--------------------------------------	----------	------------

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
--	----------	------------

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. cantina	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
---	-------------------------	------------

<i>infissi esterni</i> : a tre ante di cui una fissa realizzati in ferro	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
--	-------------------------	------------

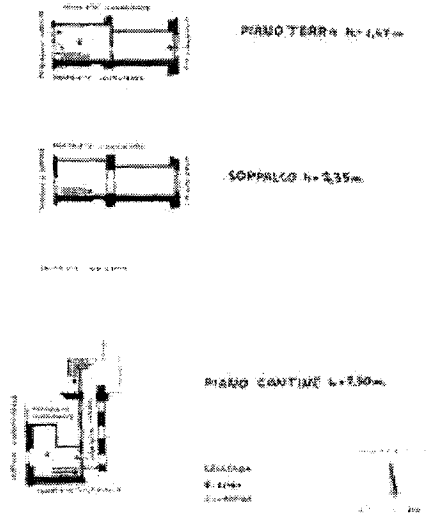
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio (PT)	26,88	x	100 %	=	26,88
soppalco	26,88	x	40 %	=	10,75
cantina	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	66,76				41,53



Estratto planimetria catastale presentata in data 21/11/1986

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano;
Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON, negozi in uno stato di
conservazione normale valori compresi tra 2.300,00 ÷ 3.500,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 1° semestre 2017 - numero 51 - edito dalla C.C.I.A.A. in
collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore Ovest, Cerchia
Bastioni: Parco Castello, negozi valori compresi tra 3.500,00 ÷ 4.600,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Pagano, Monti, Wagner, prezzi di mercato negozi in fascia
media in buono stato 2.972,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $41,53 \times 3.000,00 = 124.596,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 124.596,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 124.596,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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	41,53	0,00	124.596,00	124.596,00
				124.596,00 €	124.596,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.796,00

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: €. 6.189,80

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: €. 117.606,20

data 02/07/2018

il tecnico incaricato



ANNA GUERRIERO

