



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2830/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare dell'Emilia Romagna

DEBITORE:



GIUDICE:

Giuseppe Fiengo

CUSTODE:

SIVAG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2021

creata con Tribù Office 6



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 2830/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a MILANO via Enrico Cosenz 20, quartiere Bovisa, della superficie commerciale di **223,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Porzione immobiliare non abitabile, pressochè al rustico, con finiture ed impianti da realizzare,

costituita da laboratorio al piano Terreno e cortile di proprietà, laboratorio al piano primo e al piano secondo, con vano cantina al piano interrato il tutto indipendente ed accessibile autonomamente da via Cosenz n 20

Inoltre Vano box al piano interrato, comunicante e con accesso dal condominio di Via Cosenz 22

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno -primo, secondo e piano interrato, interno x, scala x, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 168 sub. 855 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 9, consistenza 112 mq, rendita 456,96 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 20, piano: T-S1-1-2

Coerenze: In contorno in senso orario: Altra Unità Immobiliare su due lati, cortile di proprietà al P. Terreno, giardino di proprietà al P. Terreno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1 **box doppio**, composto da al rustico comunicante con locale cantina, sviluppa una superficie commerciale di **31,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 168 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 264,94 Euro, indirizzo catastale: via Cosenz, piano: interrato
- Coerenze: in senso orario: altra U.I. , terrapieno su due lati corsello comune

Box da finire con formazione di muri controterra e divisorio con cantina in quanto difforme dalla planimetria catastale depositata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.000,00
Data della valutazione:	16/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Milanoverde srl 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILANO identificata al Fg 67 map 58-59-60 , stipulato il 20/07/2006 a firma di Notaio Villa ai nn. 70535/15932 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a Milano ai nn. 77103/47230, a favore di Comune Milano, contro Società Anonima Isolanti, derivante da Atto d'obbligo unilaterale di destinazione urbanistica.

Obbligo di destinare l'immobile ad uso Laboratori ati e mestieri e uffici tecnico/amministrativo

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 29/03/2006 a Milano ai nn. 24714/5154, a favore di Banco di Sicilia SPA , contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 12.000.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Milanoverde srl con atto di acquisto Notaio Villa del 31/07/2008 rep 75509/19703 di accolla il debito residuo di €. 400.000,00 del mutuo fondiario di Società Anonima Isolanti nei confronti di Banco di Sicilia frazionato con atto Notaio Villa del 17/12/2007 rep 74031/18581 e succ. atto di compravendita del 31/07/2007 Rep 75509/19703

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/03/2014 a MILANO ai nn. 13567/1940, a favore di Pendolino Germano nato a Milano il 02/07/1963 CF .PNDGMN63L02F205G, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo Trib Mi del 04/12/2013 rep 45281/2013.

Importo ipoteca: 16.000,00.

Importo capitale: 9.263,28

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/06/2016 a Milano ai nn. 39891/6681, a favore di Banca Pop Emilia Romagna soc Coop con sede in Modena , contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo Trib Milano del 26/01/2016 rep 12679/2015.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 283.471,91

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 23/11/2016 a Milano ai nn. 76431/13508, a favore di Equitalia Servizi Riscossione spa , contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 124.076,22.

Importo capitale: 62.038,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 21/12/2016 a MILANO ai nn. 83035/56193, a favore di Banca Pop. Emilia Romagna soc. Coop con sede in Modena CF. 01153230360, contro [REDACTED]

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:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 200,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitu attive per allacciamenti acqua, impianto fognario e pozzi impianto geotermico

Ulteriori avvertenze:

Si riportano qui di seguito tutte le servitu attive e passive contenute nel contratto di compravendita di riferimento della [REDACTED] notaio Villa del 31/07/2008, tra il condominio di via Cosenz 22 e la proprietà di via Cosenz 20 :

A favore del condominio Cosenz 22 e contro la proprietà di via Cosenz 20 : servitu di passaggio per box monetizzato con rimborso forfettario annuo a favore del condominio di €. 100

A favore di via Cosenz 20 e contro il condominio di via Cosenz 22 tre servitu attive quali: allaccio acquedotto, passaggio impianto fognario, e pozzi per impianto geotermico; servitu da monetizzarsi annualmente alla proprietà del civico 20 secondo l'atto notarile rispettivamente con € 1.000,00 per l'acqua, €. 2500,00 per l'impianto fognario ed €. 4.500,00 per i l'impianto geotermico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2008), con atto stipulato il 31/07/2008 a firma di Notaio Villa ai nn. 75509/19703 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Milano ai nn. 50791/30946

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100/100

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Intervento edilizio subordinato ad atto di asservimento unilaterale a cura Notaio Villa:

n. 68876 del 29 /12/2005 e successivi:

n.69145 del 14/02/2006 e 70535 del 20/07/2006

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione di Inizio Attività **N. D.I.A. N° 800793** e successive varianti, intestata a Anonima Isolanti srl, per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 27/07/2004 con il n. 800793 di protocollo.

Successive varianti: D.I.A. del 15/02/2006 Prot. 148486/2006 per varianti essenziali Art 70 R. Ed. ampliamento s.l.p. successiva mente: D.I.A. del 17 luglio 2007 Prot. G. 652788/2007 per completamento opere relative alla precedente DIA



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano di recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto di rinnovamento urbano (art 17.2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Tamponamenti laboratorio P.T non eseguiti attualmente si configura come un portico di passaggio porta di accesso al cantinato in posizione errata - muro divisorio tra cantina e box assente - mancata chiusura di uno spazio a cavedio nel muro controterra
Le difformità sono regolarizzabili mediante: modifiche murarie interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tamponamenti locale laboratorio PT, spostamento porta accesso locale interrato + formazione muro rei divisorio tra cantina e box + formazione di muro a separazione cavedio.: €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Costo per adeguamento della muratura ai disegni depositati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità catastali corrispondono alle difformità edilizie
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento e modifiche murature
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Le difformità rilevate sono le medesime (Catastali ed edilizie) e pertanto già contemplate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA ENRICO COSENZ 20, QUARTIERE BOVISA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MILANO via Enrico Cosenz 20, quartiere Bovisa, della superficie commerciale di **223,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]
Porzione immobiliare non abitabile, pressochè al rustico, con finiture ed impianti da realizzare, costituita da laboratorio al piano Terreno e cortile di proprietà, laboratorio al piano primo e al piano secondo, con vano cantina al piano interrato il tutto indipendente ed accessibile autonomamente da via Cosenz n 20

Inoltre Vano box al piano interrato, comunicante e con accesso dal condominio di Via Cosenz 22

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno -primo, secondo e piano interrato, interno x, scala x, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:



- foglio 67 particella 168 sub. 855 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 9, consistenza 112 mq, rendita 456,96 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Cosenz 20, piano: T-S1-1-2

Coerenze: In contorno in senso orario: Altra Unità Immobiliare su due lati, cortile di proprietà al P. Terreno, giardino di proprietà al P. Terreno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Vista fronte



Vista retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: politecnico di Milano, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.





Vista aerea Maps con evidenziata l'area (retro)



Vista aerea Maps con evidenziata l'area (Fronte)

COLLEGAMENTI

autobus distante 15 minuti
metropolitana distante 15 minuti



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione immobiliare composta da laboratorio al piano terreno, primo e secondo, con vano cantina al piano interrato e box doppio.

Provvista di accesso indipendente dal civico n.20 della via Cosenz, e dotata di balconi sia al piano primo che al piano secondo e spazio destinato a cortile fronte e retro al piano terreno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti realizzati in alluminio con doppi vetri



infissi interni: assenti



pavimentazione interna: manacante



scale: Al rustico



Degli Impianti:

elettrico: non completato



citofonico: da posare



gas: predisposizione solo di impianto interno
contatore staccato gas assente



termico: predisposizione impianto interno,
generatore e corpi scaldanti assenti



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato.
al rustico non rivestite

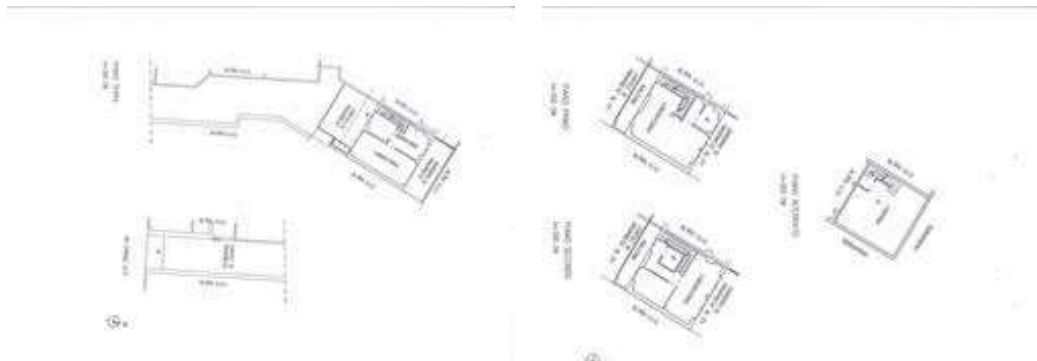


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorii su tre piani terra+primo+secondo	162,00	x	100 %	=	162,00
Cortili fronte retro + Balconi	72,00	x	50 %	=	36,00
Cantina	50,00	x	25 %	=	12,50
corsello ingresso	125,00	x	10 %	=	12,50
Totale:	409,00				223,00



Piano terra con area accesso

Piani Primo, Secondo e interrato

ACCESSORI:

box doppio, composto da al rustico comunicante con locale cantina, sviluppa una superficie commerciale di **31,00 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 168 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 264,94 Euro, indirizzo catastale: via Cosenz, piano: interrato
Coerenze: in senso orario: altra U.I. , terrapieno su due lati corsello comune

Box da finire con formazione di muri controterra e divisorio con cantina in quanto difforme dalla planimetria catastale depositata.

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 agenzia entrate
Descrizione: Laboratorio
Indirizzo: Bovisasca Affori Comasina
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2019
Fonte di informazione: Immobiliare .it
Descrizione: Loft nuovo
Indirizzo: Bovisa/politecnico
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 265.000,00 pari a 1.766,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 251.750,00 pari a 1.678,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2019
Fonte di informazione: gabetti immobiliare
Descrizione: Loft primo e secondo piano
Indirizzo: Via Cosenz 22
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 31/12/2017
Fonte di informazione: Camera Commercio Milano
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 01/03/2019
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 167.000,00 pari a 1.670,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori per left in zona si confermano tra un valore massimo di €. 1.700,00/mq e valori minimi di €. 1.500,00 Mq

valore medio corrispondente a €. 1.600,00/mq

Considerato che l'immobile in oggetto è pressoché al rustico, ovvero sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, ceramiche, bagni, impianti ecc ecc.

si ritiene che per consegnare l'immobile finito e abitabile con finiture medie occorrano apere per circa €. 650,00 mq e complessivamente pari ad €. 140.000 importo che si dovrà dedurre dal valore teorico dell'unità secondo valori di mercato di zona confrontabili

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	223,00	x	1.600,00	=	356.800,00
Valore superficie accessori:	31,00	x	1.600,00	=	49.600,00
					406.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento edificio per: chiusura del laboratorio P.T, Formazione di finiture interne: tutti i bagni completi , pavimenti, scale murature impianti idrico, elettrico , sanitari di riscaldamento e finiture, porte interne imbiancature ecc	-140.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 266.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 266.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Gabetti, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Camera Commercio Milano e Osservatorio Agenzia Entrate, ed inoltre: 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	laboratorio artigianale	223,00	31,00	266.400,00	266.400,00
				266.400,00 €	266.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 259.900,00**

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: **€. 12.995,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 3.000,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 200,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.705,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.000,00**

data 16/02/2021

il tecnico incaricato
MAURIZIO BUCCHIA

