



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2863/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XX

GIUDICE:

G.E. Maria Gabriella Mennuni

CUSTODE:

Avv. Maria Grazia Laterza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO NOBILE

CF:NBLMRZ77P24H827X

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2863/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MILANO Via Emilio Cornalia n. 12, quartiere Centro direzionale, della superficie commerciale di **319,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXX)

Unità immobiliare di via Emilio Cornalia n. 12 sita al piano terreno e interrato, classificata come negozio, e adibita a ristorante e composta da: un ingresso, due sale, due depositi, un locale tecnico e due locali servizi igienici al piano terra, e due locali, una cucina, un ripostiglio, un magazzino e due bagni al piano interrato. Sono inoltre presenti tre corpi scala

Identificazione catastale:

- foglio 268 particella 37 sub. 702 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 165 mq, rendita 4.167,03 Euro, indirizzo catastale: Via Emilio Cornalia n. 12, piano: piano terreno e piano interrato
Coerenze: Coerenze al contorno: cortile comune, passo carraio, la via Cornalia, terreno di proprietà comunale, stabile con ingresso da via Fara graffato al map. 38, sub. 701

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	319,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 955.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 904.000,00
Data della valutazione:	17/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/05/2016, con scadenza il 31/05/2022, registrato il 16/06/2016 a Agenziadelle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 ai nn. 5848 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di XXX/ anno. risulta ancora in essere un altro contratto di locazione antecedente a quest'ultimo, stipulato il 17/10/2013 e registrato il 12/11/2013 n. 9951. Non essendone stata data comunicazione all' Agenziadelle Entrate il contratto risulta ancora aperto, sebbene non più attivo

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/01/2016 a firma di dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ,
trascritta il 24/03/2016 ai nn. 18173/12319 , a favore di XXX , contro XXX

pignoramento, trascritta il 13/12/2016 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Milano 1 ai nn. 80872/54778, a favore di XXX , contro XXX, derivante da Attoesecutivo cautelare

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:	€. 5.450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.726,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX (dal 02/03/2004), con atto stipulato il 02/03/2004 a firma di notaio Arrigo Roveda ai nn.
28969/7494 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 ai nn. 16536/9532

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX (fino al 04/11/1998), con atto stipulato il 04/11/1998 a firma di notaio Arrigo Roveda ai nn.
16411/3203 di repertorio, trascritto il 20/11/1998 ann. 48622/33891

XXX (dal 20/11/1998 fino al 02/03/2004), con atto stipulato il 02/03/2004 a firma di notaio Arrigo
Roveda ai nn. 28969/7494 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 ai nn. 16536/9532

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Avviso per nulla osta d'opere edilizie N. **80891/4847**, per lavori di costruzione al piano terreno, primo e secondo piano, rilasciata il 24/07/1912 con il n. 80891/4847 di protocollo.
Fabbricato antecedente al 1967

Licenza di occupazione N. **125516/7127**, rilasciata il 13/10/1914 con il n. 125516/7127 di protocollo.
Fabbricato antecedente al 1967

Licenza per opere edilizie N. **67870/1770**, per lavori di Costruzione Locale ad uso di magazzino, rilasciata il 25/05/1951 con il n. 67870/1770 di protocollo.
Fabbricato antecedente al 1967

Licenza di occupazione N. **756**, rilasciata il 21/12/1964 con il n. 26089/44498 di protocollo.
Licenza di Occupazione a decorrere dal giorno 12 agosto 1964 per Nuovi a piano terreno n° 2 depositi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un muro divisorio a piano seminterrato per suddividere uno stanzone in due locali. In planimetria catastale erroneamente è stato disegnato un colonnato in più rispetto al totale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria con relativa pratica catastale mediante DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale in sanatoria: €.1.500,00
- pratica catastale mediante DOC.FA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA EMILIO CORNALIA N. 12, QUARTIERE CENTRO DIREZIONALE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILANO Via Emilio Cornalia n. 12, quartiere Centro direzionale, della superficie



commerciale di **319,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXX)

Unità immobiliare di via Emilio Cornalia n. 12 sita al piano terreno e interrato, classificata come negozio, e adibita a ristorante e composta da: un ingresso, due sale, due depositi, un locale tecnico e due locali servizi igienici al piano terra, e due locali, una cucina, un ripostiglio, un magazzino e due bagni al piano interrato. Sono inoltre presenti tre corpi scala

Identificazione catastale:

- foglio 268 particella 37 sub. 702 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 165 mq, rendita 4.167,03 Euro, indirizzo catastale: Via Emilio Cornalia n. 12, piano: piano terreno e piano interrato
Coerenze: Coerenze al contorno: cortile comune, passo carraio, la via Cornalia, terreno di proprietà comunale, stabile con ingresso da via Fara
graffato al map. 38, sub. 701

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tram distante 200 m	buono	
metropolitana distante 400 m	buono	
ferrovia distante 500 m	buono	
tangenziale distante 2,5 km	buono	
aeroporto distante 11 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento: Parquet chiaro al piano terreno (condizioni ottime). Mattonelle in cotto nelle sale al piano interrato (condizioni ottime). Marmo verde scuro e piastrelle in cotto nei bagni (condizioni ottime).

Porta ingresso: vetro con telaio in acciaio (condizioni ottime)

Finestre: telaio in acciaio e vetro (condizioni ottime)

Sistema di riscaldamento e ACS: sistema di riscaldamento autonomo. Per riscaldamento ed ACS è presente caldaia muraria istantanea a gas

Impianto elettrico: sottotraccia

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio ad uso ristorante	319,00	x	100 %	=	319,00
Totale:	319,00				319,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Borsino Immobiliare di Milano e provincia e Agenzia Immobiliari presenti nelle zone di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di immobili simili nella zona considerata (Centro direzionale) sono compresi tra i 2000 euro/mq e i 2750 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1900 euro/mq e 4000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Il bene in oggetto di stima è attualmente adibito a ristorante. Si ritiene congruo utilizzare il valore di mercato pari a 3000 €/mq, in considerazione del fatto che l'immobile presenta caratteristiche quali finiture di pregio e completamente ristrutturato con materiali di ottima qualità

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 319,00 x 3.000,00 = **957.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 957.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 957.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Borsino Immobiliare di Milano e provincia e Agenzia Immobiliari presenti nelle zone di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: di zona , osservatori del mercato immobiliare osservatorio Immobiliare (OMI), ed inoltre: borsino Immobiliare di Milano e provincia

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	319,00	0,00	957.000,00	957.000,00
				957.000,00 €	957.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 955.000,00**

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: **€. 47.750,00**

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: **€. 2.726,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 524,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 904.000,00**

