

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2863/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MILANO Via Emilio Cornalia n. 12, quartiere Centro direzionale, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXX)

Unità immobiliare di Via Emilio Cornalia n. 12, sita al piano terreno, classificata come negozio ed attualmente sfitto e utilizzato come magazzino. E' composta da due stanze, un bagno e un soppalco al quale si accede per mezzo di una scala a chiocciola

Identificazione catastale:

- foglio 268 particella 37 sub. 707 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 51 mq, rendita 1.743,66 Euro, indirizzo catastale: Via Emilio Cornalia n. 12, piano: piano terreno
Coerenze: Coerenze al contorno da Nord verso Est: passo carraio comune, cortile comune, proprietà di terzi, parte comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.000,00
Data della valutazione:	17/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Attualmente il bene in oggetto di stima risulta occupato da materiali in disuso.

Da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate NON RISULTANO contratti di locazione in essere.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 24/02/2016 ai nn. 10729/1706 , a favore di XXX Sede Milano, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.Importo ipoteca: euro XX

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:	€. 1.430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 714,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX (dal 08/05/2003), con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di notaio Amedeo Vendittai nn. rep. 3890 di repertorio, trascritto il 20/05/2003 ai nn. 45007/30812

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX (fino al 27/04/1997), con atto stipulato il 27/03/1997 a firma di notaio AmedeoVenditti ai nn. rep. 335 di repertorio, trascritto il 17/04/1997 ai nn. 14221/9954

XXX. con Sede in Milano

(dal 17/04/1997 fino al 08/05/2003), con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di notaio Amedeo Venditti ai nn. rep. 3890 di repertorio, trascritto il 20/05/2003 ai nn. 45007/30812

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: la scala rappresentata in planimetria risulta essere discordante con quella reale, di tipo a chiocciola
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 **72,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXX)
Unità immobiliare di Via Emilio Cornalia n. 12, sita al piano terreno, classificata come negozio ed attualmente sfitto e utilizzato come magazzino. E' composta da due stanze, un bagno e un soppalco al quale si accede per mezzo di una scala a chiocciola



Identificazione catastale:

- foglio 268 particella 37 sub. 707 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, consistenza 51 mq, rendita 1.743,66 Euro, indirizzo catastale: Via Emilio Cornalia n. 12, piano: piano terreno
Coerenze: Coerenze al contorno da Nord verso Est: passo carraio comune, cortile comune, proprietà di terzi, parte comune

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:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimento: cemento grezzo al piano terreno (condizioni sufficienti) e assi di legno non trattate (condizioni sufficienti)

Porta ingresso: blindata in legno (condizioni sufficienti)

Finestre: telaio in legno e vetro singolo (condizioni scarse)

Sistema di riscaldamento e ACS: L'immobile è sprovvisto di caldaia. Vi è la predisposizione per aria condizionata.

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 piano terra	61,00	x	100 %	=	61,00
area soppalcata	22,00	x	50 %	=	11,00



Totale:	83,00	72,00
----------------	--------------	--------------

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.

Si ritiene congruo utilizzare il valore di mercato pari a 2375 €/mq, pari al valor medio del borsino immobiliare con media aritmetica più bassa, in quanto l'immobile necessita di piccole opere di ristrutturazione e sistemazione degli impianti per essere occupato ed utilizzato.

È situato in una zona di forte sviluppo e adiacente al nuovo polo di Porta Nuova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 2.375,00 = **171.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.000,00**

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	72,00	0,00	171.000,00	171.000,00
				171.000,00 €	171.000,00 €

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: **€. 169.000,00**

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: **€. 8.450,00**

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: **€. 714,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 836,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.000,00**

data 17/09/2017

il tecnico incaricato
MAURIZIO NOBILE

