



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Via Gian Battista Casella n. 37 Milano

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:

Avv. Pancrazio Timpano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. 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 118/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MILANO Via Giovanni Battista Casella 37, quartiere Periferica/ MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno di uno stabile costruito all'incirca nella seconda metà del 1900, ante 1967 e verosimilmente nei primi anni 1950. Il corpo di fabbrica si presenta mediamente in buone condizioni di manutenzione, anche se sono visibili segni del tempo, riconducibili all'effetto degli agenti atmosferici e dell'esposizione alle polveri sottili.

Il portone d'accesso della palazzina si trova sul lato corto dello stabile, via Gian Battista Casella, mentre l'ingresso del negozio oggetto della stima, è ubicato in via Carlo Espinasse.

Il bene oggetto di perizia è posizionato al piano terreno costituito da una grande stanza principale, usata per l'utilizzo dell'esercizio commerciale, una zona retrostante con vano wc e vano lavandino, ed una cantina al piano cantinato con accesso esclusivo per mezzo di scala interna.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, a Nord del capoluogo in zona Cagnola, zona urbanizzata e di espansione urbana; dista circa 7,5km dal centro, facilmente raggiungibile mediante mezzi di superficie tram.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i collegamenti a circa 3 km dal raccordo Autostradale A4 Torino-Trieste ed 1km da Via Monte Ceneri, circonvallazione di Milano, da cui è possibile raggiungere agevolmente il resto della città.

Nel raggio di 150m si trovano le fermate del tram n° 1 e 14, la stazione della ferroviaria più vicina è la stazione è Milano Certosa, che dista solo 2,3km, mentre la fermata della metropolitana più vicina è quella di QT8, sulla linea rossa MM1, che dista circa 2Km.

Nelle immediate vicinanze, nel raggio di 150m, vi sono il Carrefour Market, una banca, ed una farmacia, nonché bar e ristoranti; mentre allargandoci al raggio di 1Km troviamo le poste, alcune scuole, il commissariato di polizia ed innumerevoli esercizi commerciali. Il parco Monte Stella dista 2Km mentre il campus di Bovisa del Politecnico di Milano dista circa 3Km.

Gli ospedali di primaria importanza più vicini al bene oggetto di valutazione sono: Il Grande Ospedale Metropolitano Niguarda in Piazza dell'Ospedale Maggiore che dista circa 6 km, l'Ospedale Sacco in Via Giovanni Battista Grassi a 4Km ed il San Carlo Borromeo in Via Pio II a circa 6Km. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 13 km mentre Malpensa dista circa 43 km

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 210 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 1.401,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Casella n. 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze del negozio (da atto compravendita): viale Espinasse, altro negozio di proprietà di terzi, parti comuni, altro negozio di proprietà di terzi; Coerenze della cantina (da atto di compravendita): cavedio, cantina n°11, cantine n° 68 – 2 e 67, corridoio comune.

A.1 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00
Data della valutazione:	27/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 10/03/2017, con scadenza il 09/03/2023, registrato il 17/03/2017 a Agenzia Entrate DPIMI UT Milano 1 ai nn. 5312/3T/2017 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 15.600 annuali.

In data 29/09/2020 durante l'accesso con il custode giudiziario Avv. Pancrazio Timpano il bene risulta essere affittato a terzi (Chen Meiyuan) con contratto di locazione in essere.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate **risulta essere stipulato un contratto di locazione il 10/03/2017 e registrato presso DPIMI UT MILANO 1 al n° 5312/3T/2017 in data 17/03/2017** e dallo stesso si evince come segue:

- La locazione ha durata dal 10/03/2017 al 09/03/2023

- Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 15.600,00 annuali. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

- Il canone deve essere pagato in n° 12 rate anticipate d'importo EURO 1.300,00 (milletrecento) più le spese condominiali al domicilio della parte locatrice.

Per tali motivi essendo un contratto stipulato e registrato in epoca antecedente alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento in data 30/01/2020), il contratto risulta essere titolo opponibile alla presente procedura ed in bene dovrà essere considerato in vendita come OCCUPATO (adoperando una decurtazione sul valore di stima del 30% in quanto OCCUPATO).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame ventennale dei registri competenti, risulta che l'immobile sopra descritto è attualmente oggetto soltanto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima in data 10 giugno 2008 ai numeri 34450/7592** per l'importo di Euro 376.000 (trecentosettantaseimila) a favore di Banca Intesa s.p.a. con sede in Torino, codice fiscale 00799961058 ed a carico di ZHENG YONG nato a Zhejiang (Cina) il giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14Z210I, in forza dell'atto in data 22 maggio 2008 n. 75005/19316 di rep. notaio Alberto Villa , portante mutuo fondiario di Euro 188.000 (centottantottomila);
- **ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima in data 1 ottobre 2009 ai numeri 56015/11165** per Euro 27.356,82 (ventisettemilatrecentocinquantesi virgola ottantadue), in forza di atto amministrativo in data 23 settembre 2009 n. 13285/68, a favore di EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 09816500152 ed a carico di ZHENG YONG nato a Zhejiang (Cina) il



giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14Z210I, per l'importo capitale di Euro 13.678,41 (tredicimilaseicentosestantotto virgola quarantuno);

- **ipoteca da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima in data 30 aprile 2019 ai numeri 32504/5448** per euro 136.249,42 (centotrentaseimiladuecentoquarantanove virgola quarantadue), in forza di atto della Agenzia delle Entrate Riscossione in data 23 aprile 2019 n. 2766/7919, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma. codice fiscale 13756881002 ed a carico di ZHENG YONG nato a Zhejiang (Cina) il giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14Z210I, per l'importo capitale di Euro 68.124,71 (sessantottomilacentotrentaquattro virgola settantuno);
- **ipoteca da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima in data 7 gennaio 2020 ai numeri 513/69** per Euro 66.403,62 (sessantaseimilaquattrocentotré virgola sessantadue), in forza di atto della Agenzia delle Entrate Riscossione in data 3 gennaio 2020 n. 3061/7920, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, codice fiscale 13756881002 ed a carico di ZHENG YONG nato Zhejiang (Cina) il giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14Z210I, per importo capitale di Euro 33.201, 81 (trentatremiladuecentouno virgola ottantuno);
- **pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima in data 30 gennaio 2020 ai numeri 6525/4080** a favore di Condominio di Via Gian Battista Casella N°37 in Milano, codice fiscale 95550510150, ed a carico di ZHENG YONG nato a Zhejiang (Cina) il giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14 Z210I, prodromico della presente procedura esecutiva immobiliare.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 31 Gennaio 2020 al 18 ottobre 2020) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€ 2.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 5.600,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dallo Studio del Dott. Stefano Gargioni, avente studio sito in via Carlo Espinasse n°6 a Milano (MI). Le spese condominiali del bene oggetto di perizia comunicate allo scrivente in data 07/09/2020 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua circa 2.800,00 euro
- NON Risultano spese straordinarie al momento della stesura della perizia
- Spese insolte in arretrato e non pagate alla data del 07/09/2020 risultano essere pari a 11.379,31 euro
- Spese legali alla data del 07/09/2020 ammontano a 5.617,34 euro

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in circa 5.600 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il giorno 25 novembre 2019 l'intera piena proprietà degli immobili sopra descritti risulta essere di:

- ZHENG YONG nato a Zhejiang (Cina) il giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14Z210I,

come risulta dalla seguente cronistoria:

1. Al ventennio la proprietà degli immobili oggetto del presente atto è in capo a ARESI GIUSEPPINA nata a Saronno il giorno 10 gennaio 1925, codice fiscale RSAGPP25A50I441L per la quota di metà ed ARESI MARIA ALESSANDRA nata a Saronno il giorno 5 dicembre 1930, codice fiscale RSAMLS30T45I441Q per l'altra quota di metà, come risulta anche dal certificato catastale storico.
2. Per effetto della successione della signora ARESI GIUSEPPINA nata a Saronno il giorno 10 gennaio 1925, codice fiscale RSAGPP25A50I441L, deceduta il giorno 15 maggio 2007, la quota di metà degli immobili oggetto della presente procedura si trasferisce a RUSPINI ANGELA FEDERICA nata a Tradate il giorno 15 novembre 1977, codice fiscale RSPNLF77S55L319P. La trascrizione dell'accettazione tacita della suddetta eredità risulta regolarmente effettuata a Milano. Prima con nota in data 10 giugno 2008 ai numeri 34449/20499.
3. Con atto in data 22 maggio 2008 n. 75004/19315 di rep. notaio Alberto Villa, trascritto a Milano Prima in data 10 giugno 2008 ai numeri 34448/20498, le signore ARESI MARIA ALESSANDRA nata a Saronno il giorno 5 dicembre 1930, codice fiscale RSAMLS30T45I441Q e RUSPINI ANGELA FEDERICA nata a Tradate il giorno 15 novembre 1977, codice fiscale RSPNLF77S55L319P, hanno venduto a ZHENG YONG nato a Zhejiang (Cina) il giorno 14 settembre 1972, codice fiscale ZHNYNG72P14Z210I, che ha acquistato, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda i documenti comunali occorre precisare che la presente relazione è stata stilata in un periodo di Emergenza Sanitaria a livello Nazionale visto le restrizioni COVID-19 e la difficoltà di accedere agli uffici Comunali. Si è comunque fatto il possibile per reperire maggiori informazioni per i futuri acquirenti.

Dalle informazioni recuperate sono emersi le seguenti informazioni relativamente al bene pignorato:

- Immobile costruito anteriormente al 1 settembre 1967 verosimilmente intorno agli anni 1950
- Licenza per opere edilizie atti n. 193148/42760/1957 del 4 marzo 1958: Costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse.

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente. Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

Nota: si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 29/09/2020 con il custode Avv. Pancrazio Timpano, l'unità immobiliare si presenta NON conforme rispetto alla situazione catastale. Infatti rispetto alla planimetria catastale sono state erette delle pareti divisorie per suddividere la stanza principale del negozio dalla zona sul retro. Allo stesso modo, sul retro è stata chiusa una porta di ingresso per l'accesso al vano cantinato aprendo la stessa sul lato opposto. In ultimo è stato creato una stanza adibita a wc. Al piano cantinato sono state create due ulteriori stanzette senza finestra adibite a sala massaggi e/o trattamenti estetici Per tali motivi la situazione edilizia e catastali risultano NON CONFORMI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro, per un totale di circa 2.500,00 (duemilacinquecento) euro. Occorre specificare che nel piano cantinato



non è possibile svolgere attività lavorativa in quanto locale non abitabile in base al regolamento urbanistico e regolamento locale di igiene.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Comunale: €1.000,00
- Pratica Edilizia in Sanatoria: €1.000,00

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente. Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 29/09/2020 con il custode Avv. Pancrazio Timpano, l'unità immobiliare si presenta NON conforme rispetto alla situazione catastale. Infatti rispetto alla planimetria catastale sono state erette delle pareti divisorie per suddividere la stanza principale del negozio dalla zona sul retro. Allo stesso modo, sul retro è stata chiusa una porta di ingresso per l'accesso al vano cantinato aprendo la stessa sul lato opposto. In ultimo è stato creato una stanza adibita a wc. Al piano cantinato sono state create due ulteriori stanzette senza finestra adibite a sala massaggi e/o trattamenti estetici Per tali motivi la situazione edilizia e catastali risultano NON CONFORMI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro, per un totale di circa 2.500,00 (duemilacinquecento) euro. Occorre specificare che nel piano cantinato non è possibile svolgere attività lavorativa in quanto locale non abitabile in base al regolamento urbanistico e regolamento locale di igiene.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOC.FA: €500,00

NOTA: Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente. Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA GIOVANNI BATTISTA CASELLA 37, QUARTIERE PERIFERICA/
MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILANO Via Giovanni Battista Casella 37, quartiere Periferica/ MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno di uno stabile costruito all'incirca nella seconda metà del 1900, ante 1967 e verosimilmente nei primi anni 1950. Il corpo di fabbrica si presenta mediamente in buone condizioni di manutenzione, anche se sono visibili segni del tempo, riconducibili all'effetto degli agenti atmosferici e dell'esposizione alle polveri sottili.

Il portone d'accesso della palazzina si trova sul lato corto dello stabile, via Gian Battista Casella, mentre l'ingresso del negozio oggetto della stima, è ubicato in via Carlo Espinasse.

Il bene oggetto di perizia è posizionato al piano terreno costituito da una grande stanza principale, usata per l'utilizzo dell'esercizio commerciale, una zona retrostante con vano wc e vano lavandino, ed una cantina al piano cantinato con accesso esclusivo per mezzo di scala interna.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, a Nord del capoluogo in zona Cagnola, zona urbanizzata e di espansione urbana; dista circa 7,5km dal centro, facilmente raggiungibile mediante mezzi di superficie tram.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i collegamenti a circa 3 km dal raccordo Autostradale A4 Torino-Trieste ed 1km da Via Monte Ceneri, circonvallazione di Milano, da cui è possibile raggiungere agevolmente il resto della città.

Nel raggio di 150m si trovano le fermate del tram n° 1 e 14, la stazione della ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Certosa, che dista solo 2,3km, mentre la fermata della metropolitana più vicina è quella di QT8, sulla linea rossa MM1, che dista circa 2Km.

Nelle immediate vicinanze, nel raggio di 150m, vi sono il Carrefour Market, una banca, ed una farmacia, nonché bar e ristoranti; mentre allargandoci al raggio di 1Km troviamo le poste, alcune scuole, il commissariato di polizia ed innumerevoli esercizi commerciali. Il parco Monte Stella dista 2Km mentre il campus di Bovisa del Politecnico di Milano dista circa 3Km.

Gli ospedali di primaria importanza più vicini al bene oggetto di valutazione sono: Il Grande Ospedale Metropolitano Niguarda in Piazza dell'Ospedale Maggiore che dista circa 6 km, l'Ospedale Sacco in Via Giovanni Battista Grassi a 4Km ed il San Carlo Borromeo in Via Pio II a circa 6Km. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 13 km mentre Malpensa dista circa 43 km

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 210 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 1.401,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Casella n. 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze del negozio (da atto compravendita): viale Espinasse, altro negozio di proprietà di terzi, parti comuni, altro negozio di proprietà di terzi; Coerenze della cantina (da atto di compravendita): cavedio, cantina n°11, cantine n° 68 – 2 e 67, corridoio comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

spazi verde

buono



al di sopra della media



università	buono	
ospedale	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
stadio	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km	al di sopra della media	
tram distante 150 metri	buono	
ferrovia distante 2,3 Km	al di sopra della media	
metropolitana distante 2 Km	al di sotto della media	
aeroporto distante 13 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche interne negozio:

Pavimento: pavimento in marmette (condizioni buone), ceramica in bagno e nel locale cantinato (condizioni discrete)

Ingresso principale: porta in vetro con telaio in metallo (condizioni buone)

Ingresso sul retro: porta in vetro con telaio in metallo a doppia anta con inferiate incorporate (condizioni scarse)

Porte interne: porte in legno a battente bianche al piano terra e porte a libro nella zona cantina (condizioni discrete)

Finestre: serramenti in vetro singolo e metallo senza tapparelle e zanzariere, ma con inferiate esterne (condizioni sufficienti)

Pareti: al piano terra pareti con finitura a gesso ed intonacate di grigio fino ad altezza di circa 1,00 metro e colore bianco per la restante fino a soffitto (condizioni buone); bagno e zona lavandino piastrellate in ceramica (condizioni sufficienti).

Riscaldamento: Il riscaldamento è centralizzato condominiale con sistema emissivi a pannelli radianti a pavimento

ACS: gestito autonomamente mediante bollitore ad accumulo marca Ferroli di circa 80 litri in bagno

Sistema di Raffrescamento: gestito autonomamente mediante split aria condizionata a parete marca Hisense con motore esterno posizionato sul retro in cortile.



Citofono: non presente

Impianto elettrico: sottotraccia

Classe energetica: non presente

Facendo accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche di Certificazione Energetica protocollate in precedenza; Per tali motivi l'immobile risulta essere sprovvisto di APE

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
Negozi	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

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:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia

- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 1.200 euro/mq e i 1.700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.000 euro/mq e i 1.650 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 1.400 €/mq ; un valore in linea con le ultime richieste in zona relativamente a locali commerciali/negozi con affaccio a piano terra su strada e valore medio tra i due listini.

Annunci simili nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici risontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,00	x	1.400,00	=	78.400,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.400,00	=	10.500,00
					88.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.900,00

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:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di negozi nella zona considerata sono compresi tra i 1.200 euro/mq e i 1.700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.000 euro/mq e i 1.650 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 1.400 €/mq ; un valore in linea con le ultime richieste in zona relativamente a locali commerciali/negozi con affaccio a piano terra su strada e valore medio tra i due listini.

Annunci simili nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa al negozio, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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	56,00	7,50	88.900,00	88.900,00
				88.900,00 €	88.900,00 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€ 26.670,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.730,00

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:	€ 2.986,50
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:	€ 5.600,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 143,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00

data 27/10/2020

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE

