

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

1428/2021

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09//2022
creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ELIAS YOUNES
CF:YNSLSE61H10Z229I

con studio in MILANO (MI) via trivulzio 14
telefono: 024039163
email: studio.eyounes@gmail.com
PEC: elias.younes@ingpec.eu



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a Milano, Via Legnone n.90, della superficie di 42mq, escluse aree scoperte 41mq di proprietà per la quota di 1/1 del sig.

L' Appartamento con accesso dal cortile interno, si colloca al piano terzo, della scala C privo di ascensore, ed è formato da un disimpegno che da l'accesso a una camera di 12,66mq e una cucina di 13,40mq, dalla cucina si accede a un antibagno e successivamente un bagno con lato minore di 1,38. Dalla cucina si accede a un balcone di 1,71*1,05m su cui si affacciano le due finestre del bagno e dell' antibagno.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, ed ha l'accesso diretto da via Legnone avviene mediante cancello pedonale e carrabile, un cortile interno per accesso alle unità residenziali e ai box. L'Immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 in particolare con - Licenza edilizia del 17/06/1955 n.224545/49496/54 - Licenza edilizia in Variante del 24/10/57 n.94508/20392/57. L'edificio presenta verso l'esterno una facciata intonacata di color grigio con effetto bugnato, mentre sul cortile interno l'edificio mostra una facciata intonacata di color giallo Milano con fascia zoccolino di color grigio. La pavimentazione interna nei cortile sono blocchetti di tufo San Pietrini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna totale di 2,94m e presenta un armadio a quota che da sulla cucina abbassando l'altezza del soffitto nel corridoio a 2,22m.

Identificazione catastale:

foglio 134 particella 269 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale tot.42mq, tot. escluse aree scoperte mq.41, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: , Via Legnone n.90, piano: 3, intestato a

Coerenze: confini in contorno da nord verso est : via Brivio, via Legnone e altra unità abitativa,altra unità abitativa,altra unità abitativa.

L'attuale identificazione catastale prevede una categoria A/3 come risulta nel certificato notarile e nel pignoramento, diversamente da quanto risulta nell'atto di compravendita del 2004; questo deriva dal fatto che in data 09/10/2008 successivamente all'atto di vendita e' stata effettuata una VARIAZIONE della Pratica n. MI0812118 in atti dal 09/10/2008 MIGLIOR IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 67406.1/2008), con modifica della categoria da A/4 ad A/3 come risulta attualmente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	42 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	19/09/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2020, registrato il 20/05/2020 a Agenzia delle entrate Milano2 ai nn. _____ serie _____ il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo dichiarato di 7.200,00 euro.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2004 a firma di notaio _____ ai nn. _____ il repertorio, iscritta il _____ presso l'agenzia delle entrate di Milano 1 ai nn. _____ a favore di _____ (cod. Fisc. C _____), con sede in _____ contro il sig. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: _____ o.
Importo capitale.
Durata ipoteca: in atto

La formalità è riferita solamente al bene in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Verbale di **pignoramento immobiliare**, eseguito dall'ufficiale giudiziario di Milano in data 25/11/2021 rep. trascritto a Milano 1 in data _____ ai nn. _____ a favore di _____ con sede a (cod. Fisc. _____) contro il sig. _____ per la quota di 1/1 di proprietà.

Valore del credito _____ oltre eventuali altri oneri e spese inerenti alla procedura esecutiva

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.784,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.152,37
millesimi proprietà:	14,30



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita in data
davanti al notaio C o, Milano, ai n. di rep. 1 trascritto a Milano 1 in data
ai numeri Il titolo è riferito solamente ai bene in oggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) per la quota di 1/1 (fino al 15/02/2001) proprietario da oltre ventanni

2) per la quota di 1/1 (fino al 03/03/2004), con atto a rogito in data davanti al notaio
Milano rep. , trascritto a Milano 1 in data ai numeri Il titolo è
riferito solamente ai bene in oggetto

3) per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita in data
davanti al notaio Milano, al rep. trascritto a Milano 1 in data
ai numeri Il titolo è riferito solamente al bene in oggetto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia del 17/06/1955 n.224545/49496/54
- Licenza edilizia in Variante del 24/10/57 n.94508/20392/57
- Pratica Precario n.36551/63
- Licenza edilizia occupazione del 06/11/1964 n.656/1964
- Condono 30567/85 con depennazione del precario del 09/01/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n. 10 del 05.03.2014., l'immobile ricade in zona zona NAF, ARU di tessuti di rinnovamento urbano art.23, con l'art.23.2.a che definisce l'intervento sulle cortine edilizie Tav. R03. Dalla carte del paesaggio l'abitazione rientra in ambiti di piani regolatori recenti con ridefinizione dell'ambito urbano, con alta accessibilità. Sensibilità paesaggistica bassa, art.15 Rigenerazione urbana. Classe II di fattibilità con modeste limitazioni art.44 per la fattibilità geologica e idraulica. Per tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di cui al successivo comma 3, l'attuazione avviene come di seguito indicato:

Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03: **A.** allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Inviluppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale; **B.** arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Distribuzione interna risulta difforme dal progetto presentato 70 anni prima presenta un bagno piu' ampio nell'area del disimpegno, conseguente a una sagoma diversa del muro divisorio tra l'alloggio in esame e l'alloggio di proprietà di terzi inoltre si rileva l'assenza di porta divisoria tra bagno e antibagno

- **Le difformità relative al muro divisorio risulta non regolarizzabile** in quanto interessa altre proprietà; ma dal momento che la difformità riguarda semplicemente una diversa distribuzione delle superfici tra i due alloggi e non comporta violazione di altri parametri ed essendo passati di circa 70anni dalla realizzazione dell'edificio tale difformità non viene più presa in considerazione

- (normativa di riferimento: regolamento edilizio e di igiene)

Le difformità relative ala porta divisoria tra bagno e antibagno **risulta regolarizzabile** mediante ripristino dei luoghi con formazione di porta di separazione.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione: Opere di ripristino separazione con porta : € 1000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

CRITICITÀ: NESSUNA

N.B : La distribuzione interna risulta difforme dal progetto presentato 70 anni prima presenta un bagno piu' ampio nell'area del disimpegno, conseguente a una sagoma diversa del muro divisorio tra l'alloggio in esame e l'alloggio di proprietà di terzi **ma non risulta regolarizzabile** in quanto interessa altre proprietà; ma dal momento che la difformità riguarda semplicemente una diversa distribuzione delle superfici tra i due alloggi e non comporta violazione di altri parametri ed essendo passati di circa 70anni dalla realizzazione dell'edificio tale difformità non viene più presa in considerazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CONFORME

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna risulta difforme dal progetto presentato 70 anni prima presenta un bagno piu' ampio nell'area del disimpegno, conseguente a una sagoma diversa del muro divisorio tra l'alloggio in esame e l'alloggio di proprietà di terzi **ma non risulta regolarizzabile** in quanto interessa altre proprietà; ma dal momento che la difformità riguarda semplicemente una diversa distribuzione delle superfici tra i due alloggi e non comporta violazione di altri parametri ed essendo passati di circa 70anni dalla realizzazione dell'edificio tale difformità non viene più presa in considerazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.



BENE SITO A MILANO, VIA LEGNONE N.90

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a Milano, via Legnone n.90, della superficie commerciale di 42mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di

L' Appartamento con accesso dal cortile interno, si colloca al piano terzo privo di ascensore, ed è formato da un disimpegno che dà l'accesso a una camera di 12,66mq e una cucina di 13,40mq, dalla cucina si accede a un disimpegno/antibagno con bagno con lato minore di 1,38. Dalla cucina si accede a un balcone esterno di 1,71*1,05m su cui affacciano le due finestre del bagno antibagno.

L'identificazione catastale:

- foglio 134 particella 269 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale tot.42mq, tot. escluse aree scoperte 41mq., rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone n.90, piano: 3, intestato a
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, corridoio comune di ingresso al sub.725, unità immobiliare al sub.723, ragioni ai mappali 32, 29 e 30, proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Dergano area nord di Milano, in un'area mista residenziale commerciale, (i più importanti centri limitrofi sono zona Farini, Ghisolfa, Affori, Zara). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

SERVIZI

centro commerciale	nella media
centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
piscina	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
spazi verde	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11,1 km	nella media
autobus distante 5,2km	nella media



autostrada distante 9,8 km	nella media
ferrovia distante 2,5 km	nella media
metropolitana distante 150m	nella media
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	nella media
esposizione:	bassa
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	bassa
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- pavimento in PVC effetto legno con materassino posato su pavimento precedente in Granito
- pavimento balcone in ceramica piastrelle rettangolari color mattone
- rivestimento cucina in ceramica 21x21 bianca con disegni
- rivestimento in bagno piastrelle bianche 21*21
- infissi esterni bianchi in alluminio con doppi vetri tapparelle color marrone scuro
- Sistema oscurante tapparelle a rullo
- porte interne in legno tamburato
- porta esterna rinforzata
- davanzali finestre in granito
- scalda salviette in acciaio verniciato
- caloriferi in ghisa
- il riscaldamento centralizzato + scaldabagno
- le pareti sono intonacate al civile e gesso e pittura

Si tratta di un appartamento composto da bagno/ antibagno ma non divisi da porte, camera da letto cucino e disimpegno all'entrata, in una palazzina di 4 piani fuori terra, con tetto che necessita di rifacimento per quanto riguarda la soluzione dei ponti termici, come si evince dalle macchie presenti in corrispondenza del solaio/tetto e muro perimetrale esterno. L'edificio si colloca nella zona di Dergano, con servizi e mezzi di trasporto sufficienti, definito come medio;



Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Battente realizzati in alluminio	al di sopra della media
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in PVC effetto legno	nella media
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in ceramica	nella media
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	al di sopra della media

Degli Impianti:

Termico: riscaldamento centralizzato nella media

Impianto elettrico NESSUNA dichiarazione di CONFORMITA'

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
Superficie studio al lordo	42	x	100 %	=	42
murature					
Totale:	42				42

ACCESSORI: 0

VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 1 semestre 2022

Fonte di informazione: borsino immobiliare Milano - Indagine presso agenzie immobiliari di zona.

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: via Legnone n.90 Milano



Superfici principali e secondarie: 42mq

Superfici accessorie: 0 mq

Prezzo: 105.000,00€ pari a 2.500,00Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42	x	2.500,00	=	105.000,00
Valore superficie accessori:	x	x	x	=	x
					105.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato: (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00**

Valore di mercato: (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

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 2, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Milano, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare - agenzia delle entrate banca dati

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:

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€. 10.500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato) : **€. 93.500,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del ... 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1.152,37

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 arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato):

€. 92.000,00

Milano 19.09.2022

Perito estimatore

Ing. Elias Younes

