

# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

### 161/2022

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2023  
creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ELIAS YOUNES**

CF:YNSLSE61H10Z229I

con studio in MILANO (MI) via trivulzio 14

telefono: 024039163

email: studio.younes@gmail.com

PEC: elias.younes@ingpec.eu

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Immobile sito a Milano, in Via Palmanova n.10, della superficie totale commerciale ragguagliata di 61,70 mq, di proprietà di .....in regime di comunione dei beni.

I millesimi della proprietà è di 23,30 millesimi.

L' Appartamento si colloca in un edificio al piano primo con annessa al piano interrato, al quale l'accesso avviene dall'ingresso principale, pedonale, collocato sul piano pilotis su via Palmanova n. 10.

L'edificio risulta costituita da n. 8 piani f.t. e un piano interrato adibito a cantine e boxes.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, fino alla fine del piano pilotis, dopo il quale inizia il giardino condominiale. La data di costruzione del fabbricato risale al 1982 e risulta realizzato come da autorizzazioni comunali, come sotto riportato.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, un bagno e un ripostiglio e con annesso un vano di cantina al piano interrato; l'altezza interna è di 3,10 m.

**Identificazione catastale:** foglio 239 particella 13 sub.2 (catasto fabbricati), piano 1 - S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale tot.62mq e totale , rendita 511,29Euro, indirizzo catastale: , Via Palmanova, intestato come comproprietari.....

### Coerenze:

-appartamento; via Palmanova, appartamento n. 3, pianerottolo comune, appartamento 1

-cantina; corridoio comune su due lati, locale autoclave, cantina n. 1

**Classe energetica :** G- Data di emissione 29/10/2009

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,70 m<sup>2</sup></b>
Rendita	<b>€ 511,29</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 148.080,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato senza titolo):	<b>€. 141.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/02/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 24 gennaio, l'immobile risulta occupato da terzi, senza titolo, come risulta nel verbale di primo accesso redatto dal custode avv. Federica Sangiovanni che si allega.

### 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** derivante da concessione di mutuo fondiario davanti al notaio....., rep. del .....iscritta alla Agenzia delle Entrate a Milano 1 in data ai nn., sull'immobile oggetto della presente; Totale € - capitale: €

Durata ipoteca: 30 anni

**Si fa presente che l'iscrizione di tale ipoteca non è stata rinnovata dopo la scadenza dei vent'anni come previsto dall'art. 2847 c.c.**

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare del**, presso Agenzia delle Entrate a Milano 1 a favore del Condominio di via Palmanova 10, contro ai), sui beni in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare del** a favore di , sui beni in oggetto come da atto di precetto del 02/04/2019 per la somma di €

- **Pignoramento immobiliare del** , presso Agenzia delle Entrate a Milano 1 a favore beni in oggetto, per la somma di € oltre spese e interessi

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni ed insolute :

**Tot. Ultimi due anni €.** 5.585,85

Le spese condominiali straordinarie negli ultimi 2 anni approvate a carico del futuro acquirente sono: **Tot. €.** 1.000,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita in data di Milano, rep, trascritto il alla conservatoria di Milano 1 numeri acquistano la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- 1) Successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data ai nn. in morte di, lasciando eredi il coniuge.... Cade in successione l'immobile oggetto di esecuzione per la **quota di 1/4**, unitamente ad un altro bene.
- 2) Successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 12/12/02 rep. n., trascritta il lasciando erede il figlio ..... Cade in successione l'immobile oggetto di esecuzione per la **quota ¾**.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia n. 1725 del 13/10/1975 atti di fabbrica 224593/23904/74 per costruzione edificio

Concessione edilizia n. 965 del 24/04/1981 atti P.G. 209292/14718/80 inerente la regolarizzazione delle difformità in facciata-decorazione frontespizi nudi essendo deforme rispetto alla prima concessione

Concessione edilizia in variante n. 5 atti 131021/13080/E.P. 78 del 5/01/1982 per modifiche interne, facciata e piano interrato

Regolarizzazione opere difformi in data 20/09/1982

Non risulta agibilità rilasciata oltre il verbale di regolarizzazione.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. 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.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio.  
E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):

a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

CRITICITÀ:

BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Distribuzione interna difforme – posizione parete ripostiglio difforme, a e poi altre piccole difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo lavori: €.1000,00  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CONFORME

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

BENE SITO A MILANO, VIA PALMANOVA N. 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

Immobile sito a Milano, Via Palmanova n.10, della superficie commerciale ragguagliata di 61,70 mq, di proprietà di in regime di comunione dei beni.

L' Appartamento si colloca nell'edificio al piano primo ed e' composto da soggiorno, cucina, bagno, una camera, un ripostiglio, disimpegno altezza interna 3,10 m; con annessa cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene al piano pilotis.

#### L'identificazione catastale:

- foglio 239 particella 13 sub.2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale tot. 62mq, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: , Via Palmanova n.10 piano: 1- S1, di proprietà di in regime di comunione dei beni.
- **Coerenze:**

-appartamento; via Palmanova, appartamento n. 3, pianerottolo comune, appartamento 1

-cantina; corridoio comune su due lati, locale autoclave, cantina n. 1

**Classe energetica** : G- Data di emissione 29/10/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile e' ubicato a Milano (MI), area est dal centro di Milano, zona mista residenziale commerciale.  
Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti diversi 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 7,1 km	nella media
autobus distante 280 m	nella media
autostrada distante 7 km	nella media
ferrovia distante 1 km	alto
metropolitana distante 450 m	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	bassa
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Complesso residenziale
- Ingresso complesso carrabile e pedonale
- Scala interna
- Finestre al piano primo fronte strada con persiane avvolgibili all'esterno sulla facciata

Interno all' appartamento :

- Altezza interna locali 3,10 cm
- Soffitto con finitura intonaco
- Porta d'ingresso normale con rinforzo
- Finestre in legno e tapparelle avvolgibili in PVC, con vetro singolo
- Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa

Applicando i vari coefficienti di correzione ricavabili dalle caratteristiche dei luoghi, abbiamo: coefficiente riduzione età (medio), qualità (medio) e stato di manutenzione (medio):

**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 ragguagliata					
appartamento e cantina al	61,70	x	100 %	=	61,70
lordo murature					
<b>Totale:</b>	<b>61,70</b>				<b>61,70</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: STABILE DI 2° FASCIA

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 27/02/2023

Fonte di informazione: borsino immobiliare a Milano

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Palmanova 10

Superfici principali e secondarie: 61,70mq

Prezzo: 148.080,00 pari a 2400,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie ragguagliata: 61,70 mq x 2400,00 = € 148.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.080,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, ufficio tecnico di Pioltello, agenzie: Pioltello, 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

1	appartamento	61,70		€. 148.080,00	€. 148.080,00
---	--------------	-------	--	---------------	---------------

Riduzione per lo stato di occupazione senza titolo: **€. 0,00**

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 – occupata da persona senza titolo ma con minore disabile : **€. 147.080,00**

### 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 **€.**

**Spese condominiali** scadute e insolute alla data della perizia ( ultimi due anni ) **€. 5.585,54**

**Oneri notarili** e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Spese di cancellazione** delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – occupata da persona senza titolo: **€. 141.500,00**

data 24/02/2023

il tecnico incaricato  
Ing. ELIAS YOUNES