



TRIBUNALE ORDINARIO-MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

sig. Russo Leonardo

DEBITORE:

1

GIUDICE: dott.ssa Maria

Gabriella

Mennuni

CUSTODE: avv.

Luca SALATI

Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MATTIA GHEZZI



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MILANO Via Andrea Solari 2/A, della superficie commerciale di **23,60** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà (Xxxxxxxx)

AL PIANO TERRENO VANO AD USO NEGOZIO CON SOPPALCO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 4,25 m nella parte più alta e di 2,32 m nella parte sottostante al soppalco. Identificazione catastale:

1 foglio 472 particella 8 sub. 716 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 755,58 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Solari 2/A, piano: T, intestato a, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2016 Repertorio n.: 44108 Rogante: FORCELLA MARINO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 35650.1/2016).

Coerenze: Da Nord e in senso orario: androne comune, altra unità immobiliare per due lati, parco Andrea Solari.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,60 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.220,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.744,00
Data della valutazione:	18/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXX, eseguita, in qualità di proprietaria.

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 provvedimento 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, stipulato a firma dell'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 5769/3596 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 alla Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , a favore di RUSSO LEONARDO, contro XXXXXXXX, derivante da Atto esecutivo o 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:

€. 750,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 552,18

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 226,33

Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- Al ventennio l'immobile in oggetto risultava essere di proprietà di e , in forza di titoli anteriori al ventennio;
- In forza di atto a rogito del Notaio Cosimo di Domenico in data 14/04/2020 rep. N. 34059, trascritto il 18/04/2000 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai numeri 20423/13582 la proprietà passò a MARIO;
- In forza di atto a rogito del Notaio Alfredo Aquaro in data 09/04/2003 rep. N. 114339, trascritto il 29/04/2003 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai numeri 40099/27594 la proprietà passò a NTONIO ;



-
- In forza di atto di autentica del Notaio Marino Forcella in data 11/07/2016 rep. N. 44108/17449, trascritto il 28/07/2016 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai numeri 52424/35650 la proprietà passò a XXXXXXXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La visura delle pratiche edilizie presso il Comune di Milano è stata richiesta in data 17/09/2020, tuttavia il Comune non ha ancora provveduto all'esame dell'istanza presentata presso i propri uffici dal sottoscritto. Risulta tuttavia a terminale la presentazione di una cila zonale al protocollo 440470/2016 del 30/08/2016 che contempla realizzazione di un bagno e di un soppalco in quota come effettivamente riscontrabile in loco.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - dal piano di governo del territorio vigente, approvato sul BURL serie avvisi e concorsi n.6 del 05/02/2020, l'immobile ricade in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile, in particolare tra i Tessuti Urbani a Cortina. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 21.2 del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: vedi paragrafo 7.1 Pratiche edilizie per maggiori informazioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come da disegno allegato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previa presentazione di eventuale pratica edilizia in sanatoria per difformità edilizia (da valutare), redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia del territorio con nuovo elaborato planimetrico. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

1 Costo professionista comprensivo di oneri : .€300,00 Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg





Confronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi rilevato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vedi paragrafo 7.1 Pratiche edilizie, per maggiori informazioni.

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

BENI IN MILANO VIA SOLARI 2/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

A unità ad uso negozio a MILANO Via Andrea Solari 2/A, della superficie commerciale di **23,60** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà (Xxxxxxxx)

AL PIANO TERRENO VANO AD USO NEGOZIO CON SOPPALCO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 4,25 m nella parte più alta e di 2,32 m nella parte sottostante al soppalco. Identificazione catastale:

1 foglio 472 particella 8 sub. 716 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 755,58 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Solari 2/A, piano: T, intestato a Xxxxxxxx, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2016 Repertorio n.: 44108 Rogante: FORCELLA MARINO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 35650.1/2016).
Coerenze: Da Nord e in senso orario: androne comune, altra unità immobiliare per due lati, parco Andrea Solari.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Particolare interno: negozio



Particolare interno: Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale a fianco di parco Solari. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Darsena, Parco Solari.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media

farmacie
nella media municipio
nella media musei
nella media negozi al
dettaglio
nella media ospedale
nella media palestra
nella media parco
giochi
nella media palazzetto
dello sport

Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

nella media piscina
nella media polizia
nella media scuola
elementare
nella media scuola per
l'infanzia
nella media scuola
media inferiore
nella media scuola
media superiore
nella media spazi
verde



nella media stadio
 media supermercato
 media teatro
 media università
 media verde attrezzato



Facciata esterna condominio su strada



vigili del fuoco

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 500 mt nella media tram distante 80 m



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:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di una palazzina signorile, in area semicentrale nel Comune di Milano, zona ben servita adiacente a Parco Solari e nei pressi della nuova Darsena di Milano. Ben connesso alla città, si trova poco distante dalla linea M2 (Verde) della Metropolitana Milanese e dalla linea del tram. L'edificio è in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il negozio con una sola vetrina su strada, è composto da un univo vano parzialmente soppalcato, da un disimpegno e da un bagno. Una porta collega il negozio all'androne comune dell'edificio. Al suo interno presenta finiture discrete.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: grès

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

nella media

protezioni infissi esterni: serranda in metallo

mediocre

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*

Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Negoziò	17.20	x	100 %	=	17.20
Antibagno	1.90	x	100 %	=	1.90
Bagno	3.00	x	100 %	=	3.00
Soppalco	10.00	x	15 %	=	1.50
Totale:	32.10				23.60





PIANTA PIANO TERRA



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo

VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare e la sua destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato: 23,60 x 3.200,00 = € 75.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 75.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 75.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni similari, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Professione Casa, Non Solo Casa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: BORSA IMMOBILIARE DI MILANO E PROVINCIA EDITO DALL'AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 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; Firmato Da: GHEZZI MATTIA GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	23.60	0.00	75.520,00 €	75.520,00 €
				75.520,00 €	75.520,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.220,00

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: €. 3.776,00

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 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.744,00

data 18/12/2020

il tecnico incaricato
MATTIA GHEZZI

