

# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

999/2021

FASCICOLI UNITI: 999/2021- 998/2021

DEBITORE:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ELIAS YOUNES**

CF.

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:

Immobile sito a Milano, in via Della Torre n. 40, ad uso laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, composto da un laboratorio e servizio con annessa cantina al piano secondo interrato collegata da scala interna, dalla superficie commerciale di 337 mq, di proprietà per la quota di 1/1 dell' [REDACTED]

I millesimi in totale sono 201.

L'immobile si colloca in un complesso condominiale alla via Della Torre n. 40, posto al piano seminterrato composto da un laboratorio con partizioni interne con pareti attrezzate in cartongesso e servizi con annessa cantina al piano secondo interrato collegati tra loro da una scala interna. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, Via Adelaide Bono Cairoli, tramite portone con scale che portano al piano seminterrato.

L'immobile è stato costruito nel 1959.

Il laboratorio oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 cm.

#### Identificazione catastale:

- foglio 199 particella 120 sub.711 (catasto fabbricati), piano S1 - S2, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 6, consistenza 324 mq, superficie catastale tot. 337 mq, rendita 819,93 Euro, indirizzo catastale: via Della Torre n. 40, intestato a quota di 1/1 della [REDACTED]

#### Coerenze:

a nord Via della Torre, est Via Bono Cairoli, sud proprietà di terzi al mappale 324, ovest proprietà di terzi mappale 191

#### Classe energetica:

come da rogito l'immobile risulta stato oggetto di certificazione energetica del 22-01-2012, scaduto il 25-01-2022, a firma del certificatore [REDACTED] n. iscrizione all' albo [REDACTED], nella quale certificazione è stata attribuita C

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità principale laboratorio:	mq 333,60
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 467.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.428.866,66
Data della valutazione:	30/07/2024

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 22 gennaio 2024, l'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione stipulati a nome del proprietario per l'immobile oggetto della presente.

#### 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:

[redacted] del [redacted]  
numeri [redacted] Per [redacted] a favore d [redacted]  
domicilio, contro [redacted]

La formalità è riferita ai beni in oggetto.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento immobiliare, [redacted]  
[redacted] a favore d [redacted]  
[redacted] contro [redacted] quota 1/1 proprietà.

La formalità è riferita ai beni in oggetto

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

- Gestione 2022/23 €. **6.714,22** scaduta e non pagata
- Gestione 2023/24 €. **3.357,12** scaduta e non pagata
- Totale preventivo STRAORDINARIO ammonta ad €. **813,15 + IVA**
- spese condominiali ordinarie annue medie €. **5.217,45**

Totale millesimi proprietà **201.**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] sede [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 con atto di compravendita in data **17/02/2012** davanti al notaio [redacted] numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'agenzia del territorio di Milano in data **27/02/2012** ai numeri [redacted] da [redacted] sede [redacted]

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) [redacted] e C.F. [redacted] per la quota di 1/1, con atto di compravendita in data 26/11/2001 davanti al notaio [redacted] numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'agenzia del territorio di Milano in data 05/12/2001 ai numeri [redacted] da [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]

2) [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1, con atto di trasformazione di società in data 30/07/1990 davanti al notaio [redacted], numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'agenzia del territorio di Milano in data 11/09/1990 ai numeri [redacted] da [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]

3) [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1, con atto di compravendita in data 14/12/1979 davanti al notaio [redacted] numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'agenzia del territorio di Milano in data 12/01/1979 ai numeri [redacted] da [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Certificato di Agibilità PG 613084/2010 del 29/07/2010
- Concessione edilizia 769 del 3/03/1959 atti 3772/51/59
- Licenza di costruzione del 1/02/1957 con atti 223211/51103/56

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- ❖ Tav R01 - FATTIBILITÀ E PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE
  - classe II- fattibilità con modeste limitazioni art 44 NTA
- ❖ R02 - INDICAZIONI URBANISTICHE
  - ARU ambiti di rinnovamento urbano. art 23
  - mantenimento o ripristino cortine edilizie art. 19.3
- ❖ R10 - CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO
  - rigenerazione art 15 PGT
- ❖ All. 1 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI
  - sensibilità bassa allegato 1 del DdP
- ❖ G17 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA
  - classe II fattibilità con modeste limitazioni

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE MEDIANTE REGOLARIZZAZIONE CON RIMOZIONE DI PARTIZIONI INTERNE COSTO €5.000,00

L'unità immobiliare si presenta con partizioni interne con pareti attrezzate in cartongesso per la creazione di ambienti isolati acusticamente non oggetto di titolo abilitativo; per la regolarizzazione della situazione edilizia si rende necessario la rimozione delle partizioni e adeguamento impianti.

Il piano seminterrato ammette una pertinenza al piano secondo interrato un deposito non destinato alla permanenza delle persone di altezza netta 1,85 m, che non risulta nella pratica edilizia presentata ma risulta nella scheda catastale. Si fa presente che tale locale non costituisce aumento di volumetria o SLP.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CONFORME**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CONFORME**

BENE SITO A MILANO, VIA DELLA TORRE N. 40

## LABORATORIO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1

Immobile sito a Milano, in via Della Torre n. 40, di destinazione laboratori per arti e mestieri al piano seminterrato, composto da un laboratorio e servizio con annessa cantina al piano secondo interrato collegata da scala interna, dalla superficie commerciale di 337 mq, di proprietà per la quota di 1/1 della

I millesimi in totale sono **201**.

L'immobile si colloca in un complesso condominiale alla via Della Torre n. 40, posto al piano seminterrato composto da un laboratorio con partizioni interne con pareti attrezzate in cartongesso e servizi con annessa cantina al piano secondo interrato collegati tra loro da una scala interna. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, Via Adelaide Bono Cairoli, tramite portone con scale che portano al piano seminterrato.

L'immobile è stato costruito nel 1959.

Il laboratorio oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 cm.

### Identificazione catastale:

- foglio 199 particella 120 sub.711 (catasto fabbricati), piano S1 - S2, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 6, consistenza 324 mq, superficie catastale tot. 337 mq, rendita 819,93 Euro, indirizzo catastale: via Della Torre n. 40, intestato a quota di 1/1 della

### Coerenze:

- Via della Torre
- Via Bono Cairoli
- proprietà di terzi al mappale 324
- proprietà di terzi mappale 191

### Classe energetica:

come da rogito l'immobile risulta stato oggetto di certificazione energetica del 22-01-2012, scaduto il 25-01-2022, a firma del certificatore n. iscrizione all' albo 11991, nella quale certificazione è stata attribuita C

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile e' ubicato nella periferia nord di Milano - Gorla. Zona mista residenziale produttiva ARU. 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 8,3 km	nella media
autobus distante 190 m	buono
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 2,5 km	nella media
metropolitana distante 350 m	buono

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Edificio residenziale formato da un condominio a uso abitazione civili e con piano interrato ad uso laboratorio
- Ingresso pedonale da via A. Bono Cairoli
- Finestre in ferro e vetro semplice

- Colore facciata tortora

Interno laboratorio:

- Altezza interna 2,70 m

- Porta d'ingresso metallica

- riscaldamento condominiale con scambiatore macchina ad aria, attualmente non in uso e da verificare

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

***Delle Componenti Edilizie:***

*infissi esterni:* in ferro, 1 vetro *nella media*

*pavimentazione:* realizzata in ceramica *nella media*

*bagno* : *scarsa*

***Degli Impianti:***

*Elettrico :* incassato nelle pareti in cartongesso divisorie, necessario metterlo a norma *nella media*

*Termico:* da verificare

**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 coperta					
laboratorio al lordo	325,68	x	100 %	=	325,68
murature					
Superficie cantina	<b>22,64</b>	x	35%		<b>7,9</b>
<b>Totale:</b>					<b>333,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: STABILE DI FASCIA MEDIA

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione:

\* borsino immobiliare a Milano fascia media:

Data contratto/rilevazione:

prezzo medio laboratorio: €. 990,00

\* agenzia delle entrate banca dati fascia media: Data rilevazione: 2 semestre 2023

prezzo minimo: €. 800 prezzo massimo: €. 1.350,00

\* agenzie immobiliari locali: immobiliare, idealista, gabetti: € 1.500,00/1.600,00. Si fa presente che da un'indagine presso le agenzie locali, immobili simili in zona vengono ricercati con molta richiesta nell'ultimo anno

Descrizione: Laboratorio con annessa cantina- Indirizzo: Via della Torre n. 40

Superfici ragguagliate principali e secondarie: 333,60 mq

Visto lo stato di conservazione e dal momento che non si esclude la potenziale possibilità di cambio di destinazione avendo i requisiti per un eventuale recupero ai fini abitativi/terziario del piano seminterrato come da l.r. n. 7/2017 (BURL N. 11 del 13/03/2017) e viste le attrezzature e partizioni interne dell'immobile possiamo prendere il prezzo unitario pari a € 1.400,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie complessiva ragguagliata:	333,60	x	1.400	=	<b>467.040,00</b>
---	--------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 467.040,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Laboratorio e cantina	333,60		<b>€. 467.040,00</b>	<b>€. 467.040,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – libero: **€ 462.040,00.**

## 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 **€. 23.102,00**

**Spese condominiali** scadute e insolute alla data della perizia ( ultimi due anni ) una rata **€. 10.071,34**

**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 arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - libero: **€.428.866,66**

data 30/07/2024

il tecnico incaricato  
Ing. ELIAS YOUNES

Dott. Ing. Elias Younes - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI MILANO  
SEZ. III – ESECUZIONI - Proced. Esecutiva Immob. n. 999/2021 – 998/2021 dott.ssa Silvia Vaghi  
lotto 1 ex proc. 999/2021 - via della Torre 40

**Allegato B)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE -IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:**

**Espropriazioni immobiliare rg 999/2021-998/2021:** [REDACTED]

**GD: Dott.ssa Silvia Vaghi**

**IMMOBILI SITI A MILANO (MI) VIA DELLA TORRE N. 40:**

**Corpo 1, laboratorio e cantina** a Milano (MI) via Della Torre n. 40, della superficie commerciale ragguagliata di 337 mq di piena proprietà per la quota di 1/1 della [REDACTED]

**CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI:**

Immobile sito a Milano, in **via Della Torre n. 40**, ad uso laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, composto da un laboratorio e servizio con annessa cantina al piano secondo interrato collegata da scala interna, dalla superficie commerciale di 337 mq, di proprietà per la quota di 1/1 della [REDACTED]

I millesimi in totale sono **201**.

L'immobile si colloca in un complesso condominiale alla via Della Torre n. 40, posto al piano seminterrato composto da un laboratorio con partizioni interne con pareti attrezzate in cartongesso e servizi con annessa cantina al piano secondo interrato collegati tra loro da una scala interna. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, Via Adelaide Bono Cairoli, tramite portone con scale che portano al piano seminterrato.

L'Immobile è stato costruito nel 1959.

Il laboratorio oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 cm.

Riscaldamento condominiale con scambiatore macchina ad aria, attualmente non in uso e da verificare

**Classe energetica:**

come da rogito l'immobile risulta stato oggetto di certificazione energetica del 22-01-2012, scaduto il 25-01-2022, a firma del certificatore Gerardo Chiorazzo n. iscrizione all' albo 11991, nella quale certificazione è stata attribuita C

**Identificazione catastale:**

- foglio 199 particella 120 sub.711 (catasto fabbricati), piano S1 - S2, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 6, consistenza 324 mq, superficie catastale tot. 337 mq, rendita 819,93 Euro, indirizzo catastale: via Della Torre n. 40, intestato a quota di 1/1 della [REDACTED]

- Coerenze: a nord Via della Torre, est Via Bono Cairoli, sud proprietà di terzi al mappale 324, ovest proprietà di terzi mappale 191

<b>Consistenza unità principale laboratorio:</b>	<b>mq 333,60</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 467.040,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€.428.866,66</b>

Milano, li 30-07-2024

PERITO ESTIMATORE

*Dott. Ing. Elias Younes*