

Sostituisce la precedente



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 962/2022



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

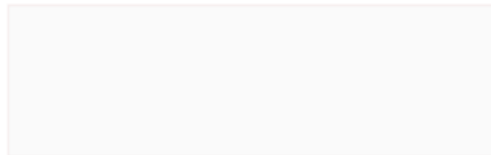
del 17/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Bertini



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 962/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILANO Via Caccialepori 41, della superficie commerciale di **57,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al pianoterra con scala unica più ascensore di un fabbricato residenziale di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato situato in ViaCaccialepori al n.41 zona semi centrale del Comune diMilano (MI) zona principalmente residenziale e commerciale ma sempre in funzione alla residenza.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è il tipico fabbricato ad uso residenziale con una pianta a forma rettangolare e con copertura in parte a falda e in parte a copertura piana, con il piano strada

caratterizzato dall'assenza di attività commerciali.

Si accede al fabbricato da un portone su strada in legno che funge sia da accesso carraio che pedonale. All'androne del condominio si accede

tramite una porta in ferro e vetro dove si trovano l'ascensore ed il vano scala principale.

Lo stabile non è dotato di un locale guardiola, ed è dotato di un impianto di citofonia.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era abitato dal Sig. [REDACTED] senza contratto di

locazione.

L'unità immobiliare risulta essere al piano terra [REDACTED]

L'appartamento di due locali più servizi è composta da un ingresso/soggiorno con cucina a vista, un locale bagno, un ripostiglio ed una camera

da letto, tutti i locali si affacciano sul cortile interno,

Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale.

La superficie commerciale (calcolata con i muri perimetrali ed interni compresi, mentre i muri perimetrali in comunione sono calcolati al 50%, mentre la superficie del locale cantina al 25%), risulta essere di mq. 58,76 circa arrotondato per eccesso a 59,00mq. , come da elaborato planimetrico che

si allega.

L'appartamento come già detto ha un solo affaccio sul cortile interno.

Le finiture dell'unità immobiliare sono tipiche di una casa di civile abitazione degli anni '60, i

pavimenti di tutto l'appartamento sono parquettes di legno. I rivestimenti del bagno

sono in piastrelle di ceramica dell'epoca per una altezza di circa 1,20 mt.

Le pareti della camera da letto dell'ingresso e del soggiorno sono intonacate con una pittura lavabile di colore bianco mentre tutti i soffitti sono intonacati di bianco.



I serramenti esterni sono in legno di coloremarrone scuro con vetri a camera d'aria e sistema oscurante

di tipo a tapparella di colore in pvc grigio, mentre i serramenti interni son in legno di colore bianco e il portoncino di primo ingresso è di tipo blindato con finiture in legno scuro.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idraulico e fognario oltra a quello del gas e all'impianto citofonico e telefonico.

Tutti gli impianti ad esclusione di quello del gas sono sottotraccia e l' impianto idrico e fognario oltre all'impianto del gas e telefonico sono collegati alla rete pubblica.

Il locale bagno è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. L'impianto di riscaldamento risulta essere condominiale così come l'acqua calda sanitaria è condominiale.

Non è stata prodotta nessun tipo di certificazione per quanto riguarda gli impianti e l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala unica, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 379 particella 17 sub. 838 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 659,77 Euro, indirizzo catastale: Via Caccialepori 41 , piano: T-S1
Coerenze: a Nord altra proprietà e parti comuni condominio - a Est altra unità immobiliare - a Sud altra proprietà app. 23 - a Ovest cortile comune condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1936.

A.1 cantina, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 379 particella 17 sub. 838 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 659,77 Euro, indirizzo catastale: via Caccialepori 41, piano: S1, intestato a
Coerenze: A nord corridoio comune e altra unità immobiliare - a est corridoio comune - a sud altre unità immobiliari - a ovest altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,14 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.769,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 212.225,61
Data della valutazione:	17/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo



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:*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



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:	€. 4.062,48
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.543,79
Millesimi condominiali:	42,87

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di acquisto, con atto stipulato il 10/02/2012 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di occupazione [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC . Norme tecniche di attuazione ed indici: l'immobile risulta essere regolarmente inserito nel PGT del Comune di Milano in zona TUC - tessuto urbano consolidato come nuclei di antica formazione (art.19). Le indicazioni morfologiche indicano che il fabbricato è all'interno dei tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono disponibili le certificazioni degli impianti elettrici e gas

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

BENI IN MILANO VIA CACCIALEPORI 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Caccialepori 41, della superficie commerciale di **57,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al pianoterra con scala unica più ascensore di un fabbricato residenziale di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato situato in ViaCaccialepori al n.41 zona semi centrale del Comune diMilano (MI) zona principalmente residenziale e commerciale ma sempre in funzione alla residenza.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è il tipico fabbricato ad uso residenziale con una pianta a forma rettangolare e con copertura in parte a falda e in parte a copertura piana, con il piano strada caratterizzato dall'assenza di attività commerciali.

Si accede al fabbricato da un portone su strada in legno che funge sia da accesso carraio che pedonale. All'androne del condominio si accede

tramite una porta in ferro e vetro dove si trovano l'ascensore ed il vano scala principale.

Lo stabile non è dotato di un locale guardiola, ed è dotato di un impianto di citofonia.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era abitato dal Sig. [redacted] senza contratto di

locazione.

L'unità immobiliare risulta essere al piano terra [redacted]

L'appartamento di due locali più servizi è composta da un ingresso/soggiorno con cucina a vista, un locale bagno, un ripostiglio ed una camera

da letto, tutti i locali si affacciano sul cortile interno,

Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale.

La superficie commerciale (calcolata con i muri perimetrali ed interni compresi, mentre i



muri perimetrali in comunione sono calcolati al 50%, mentre la superficie del locale cantina al 25%), risulta essere di mq. 58,76 circa arrotondato per eccesso a 59,00mq. , come da elaborato planimetrico che

si allega.

L'appartamento come già detto ha un solo affaccio sul cortile interno.

Le finiture dell'unità immobiliare sono tipiche di una casa di civile abitazione degli anni '60, i pavimenti di tutto l'appartamento sono parquettes di legno. I rivestimenti del bagno sono il piastrelle di ceramica dell'epoca per una altezza di circa 1,20 mt.

Le pareti della camera da letto dell'ingresso e del soggiorno sono intonacate con una pittura lavabile di colorebianco mentre tutti i soffitti sono intonacati di bianco.

I serramenti esterni sono in legno di coloremarrone scuro con vetri a camera d'aria e sistema oscurante

di tipo a tapparella di colore in pvc grigio, mentre i serramenti interni son in legno di colore bianco e il portoncino di primo ingresso è di tipo blindato con finiture in legno scuro.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idraulico e fognario oltre a quello del gas e all'impianto citofonico e telefonico.

Tutti gli impianti ad esclusione di quello del gas sono sottotraccia e l' impianto idrico e fognario oltre all'impianto del gas e telefonico sono collegati alla rete pubblica.

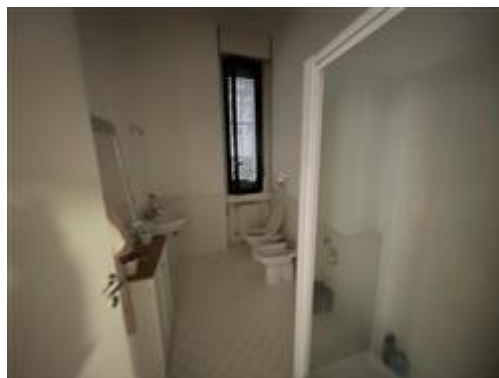
Il locale bagno è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. L'impianto di riscaldamento risulta essere condominiale così come l'acqua calda sanitaria è condominiale.

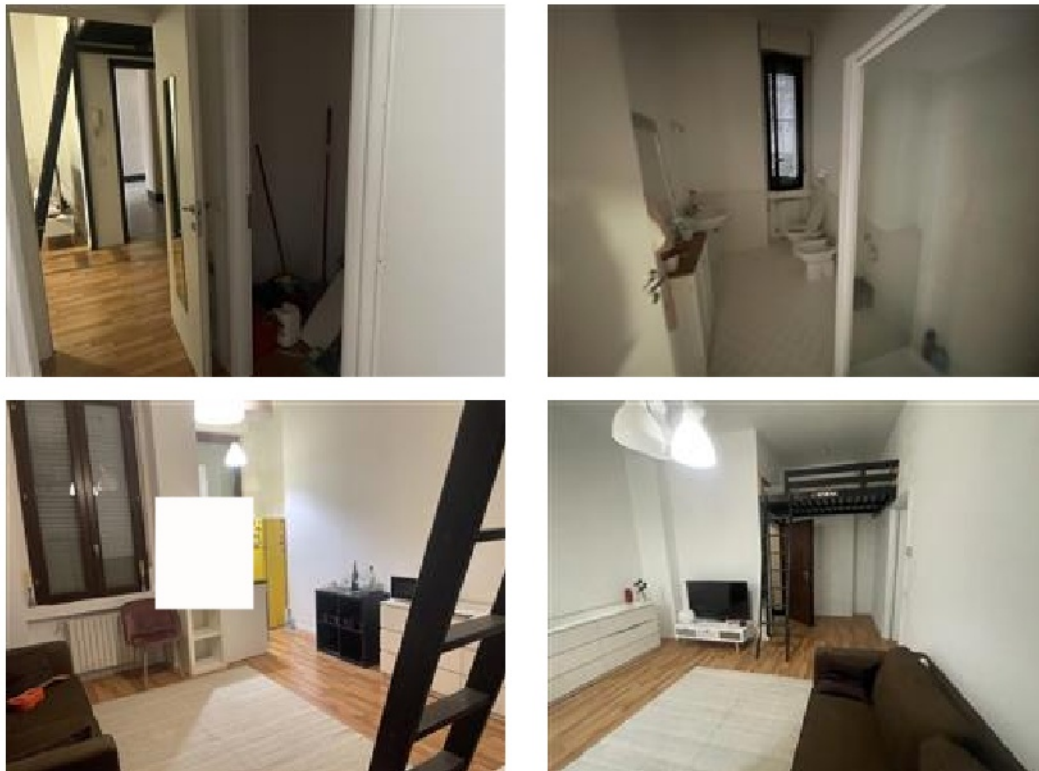
Non è stata prodotta nessun tipo di certificazione per quanto riguarda gli impianti e l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala unica, ha un'altezza interna di 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 379 particella 17 sub. 838 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 659,77 Euro, indirizzo catastale: Via Caccialepori 41 , piano: T-S1
Coerenze: a Nord altra proprietà e parti comuni condominio - a Est altra unità immobiliare - a Sud altra proprietà app. 23 - a Ovest cortile comune condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1936.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- supermercato
- scuola media inferiore
- farmacie
- ospedale
- verde attrezzato
- stadio
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- metropolitana distante 1,0 km
- aeroporto distante 7km
- ferrovia
- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

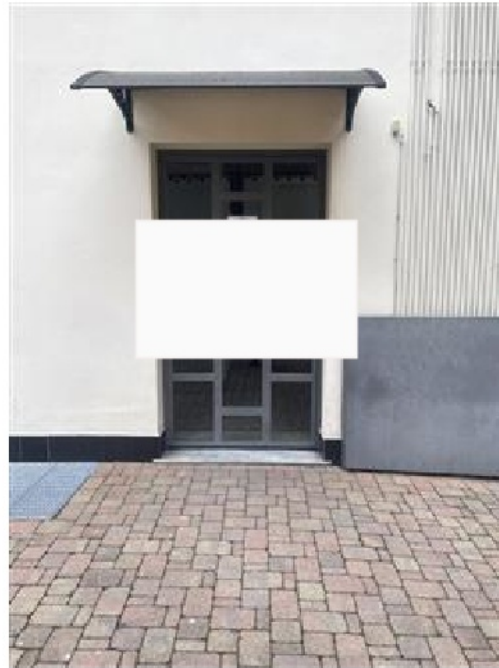


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della procedura non è dotato di attestato di prestazione energetica di cui al decreto Legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge

Regionale n.24/2006 come modificata dalla Legge n.10/2009.





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
appartamenti	57,63	x	100 %	=	57,63



Totale:	57,63	57,63
----------------	--------------	--------------

**ACCESSORI:**

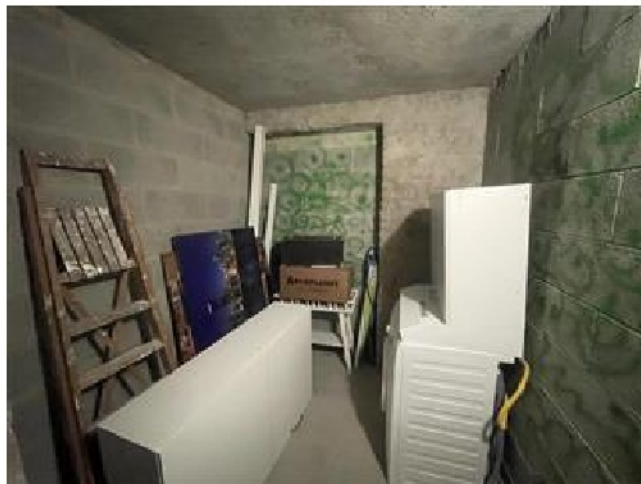
cantina, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 379 particella 17 sub. 838 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 659,77 Euro, indirizzo catastale: via Caccialepori 41, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A nord corridoio comune e altra unità immobiliare - a est corridoio comune - a sud altre unità immobiliari - a ovest altra unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,55	x	25 %	=	1,14
Totale:	4,55				1,14





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: Geopoi - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: Via Caccialepori 41

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 177.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via cacciolepori

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 625.000,00 pari a 5.081,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 593.750,00 pari a 4.827,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: agenzia -consulenze immobiliari

Descrizione: monolocale via caccialepori 41

Indirizzo: via caccialepori 41

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 184.000,00 pari a 4.842,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 4.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare RIM

Descrizione: bifocale

Indirizzo: via caccialepori 11

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 4.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 209.000,00 pari a 4.180,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazione in stabili con qualità nella media

Indirizzo: via Caccialepori

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 251.399,00 pari a 4.261,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: bollettino immobiliare camera di commercio di milano e provincia

Descrizione: appartamenti in buono stato di conservazione



Indirizzo: via cacciaiepori zona selinunte
 Superfici principali e secondarie: 58
 Superfici accessorie: 1
 Prezzo: 194.700,00 pari a 3.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione fatta al metro quadrato per la zona semi centrale nel Comune di Milano, 3.000,00 al mq. per appartamenti di civile abitazione con stato manutentivo sufficiente fino a oltre €. 4.827,00 al mq. per appartamenti con uno stato conservativo normale, quindi si è voluto fare una media tra tutti i valori reperiti, tra tabelle dell'osservatorio della camera di commercio della provincia di Milano, ed i vari borsini immobiliari oltre alla ricerca di una compravendita recente in zona (stesso stabile) con un risultato di circa €. 4.028,00 al Mq. Quindi il valore dell'unità immobiliare oggetto di perizia è pari ad €. 237.652,00 (mq. 59,000 x €/mq 4028,00) valore dell' unità immobiliare considerata libera

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **237.652,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore)	-11.882,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 225.769,40**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 225.769,40**

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 1, ufficio tecnico di Comune di Milano, osservatori del mercato immobiliare Valoro OMI agenzia delle Entrate; Borsino immobiliare; Valori immobiliari redatto dalla Camera di Commercio di Milano e Provincia

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	appartamento	57,63	1,14	225.769,40	225.769,40
				225.769,40 €	225.769,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.769,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 13.543,79**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 212.225,61**

data 17/01/2024

il tecnico incaricato
Daniele Bertini

