
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Condominio di Via Giuseppe Meda n. 43
Milano

contro:



N° Gen. Rep. **1595/2006**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/09/2021 ore 13.10
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:
Comune di Milano
Via Giuseppe Meda n. 43 - Milano

Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Michele GIARRIZZO

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Appartamento costituito da tre subalterni

in Milano - Via Giuseppe Meda n. 43 - 20141

1	Identificazione dati catastali:	
	Appartamento costituito da: - Corpo A Foglio 547 Mapp 255 sub 20 , Zona cens. 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, sup. catastale totale 25 mq, totale escluse aree scoperte 25 mq, rendita € 151,06. Via Giuseppe Meda n. 43 piano 1° - Corpo B Foglio 547 Mapp 255 sub 56 , Zona cens. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. catastale totale 27 mq, totale escluse aree scoperte 27 mq, rendita € 151,06. Via Giuseppe Meda n. 43 piano 1° - Corpo C Porzione di sottotetto identificato con Numero di scheda catastale Tipo V Protocollo 3893 Anno 1987 (la scheda catastale è stata annullata d'ufficio il 14/09/1999 perché priva di categoria e rendita) Via Giuseppe Meda n. 43 piano 2°	
	Conformità catastale	Non conforme per diversa di distribuzione degli spazi e per fusione delle tre unità immobiliari. Sanabile attraverso la presentazione di una nuova pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e per fusione. Presentazione di istanza per riemersione della scheda catastale relativa al sottotetto con attribuzione di identificazione catastale e rendita. Con costi pari a € 1.000,00 (il tutto previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria)
2	Descrizione generale:	
	Appena oltre la circonvallazione esterna di Milano in zona sud - naviglio pavese.	
3	Stato di possesso:	
	Utilizzato come abitazione dal Sig. [REDACTED] dal figlio [REDACTED]	
4	Vincoli e oneri giuridici:	
	Creditore procedente/ intervenuto:	Condominio via Meda n. 43 - Milano
	Creditore intervenuto:	Agenzia delle Entrate Riscossioni – Provincia di Milano
	Creditore intervenuto:	Confservizi Cispel Lombardia
5	Altre informazioni per l'acquirente:	
		L'appartamento è posto a piano 1° di una tipica casa lombarda di corte e non é dotato di ascensore
	Attestato di prestazione energetica	Non presente in banca dati CENED
	Documentazione relativa agli impianti	Non reperiti
6	Continuità nelle trascrizioni:	
	Continuità nelle trascrizioni	Sono presenti tutte le accettazioni di eredità precedenti. Manca la trascrizione della rinuncia dell'eredità del 13/10/2017
7	Pratiche edilizie:	
	Le tre unità immobiliari costituenti l'immobile pignorato, sono state edificate in data anteriore al 1967. <u>Per quanto concerne la porzione in sottotetto:</u> E' stata presentata in data 30/06/1986 una Concessione edilizia in sanatoria per trasformazione di locali sottotetto in residenza. Concessione rilasciata nel 1998, assentita, oneri e oblazioni pagati, ma la concessione in sanatoria non è ancora stata ritirata. E stata presentata una ulteriore autorizzazione edilizia in sanatoria per modifiche interne, ma non è mai stata conclusa e non sono stati presentati i disegni previsti.	
	Conformità edilizia:	Non Conforme.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1595/2006

Riunita al n. 601/2017+744/2019+1124/2020

	Sanabile attraverso il ritiro della concessione edilizia in sanatoria del 1998 per quanto concerne la trasformazione del sottotetto, con un costo pari a € 500,00. Presentazione di un nuova pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di tre unità. Con un costo pari a : € 2.500,00 oltre oneri costo professionali + € 1.000,00 oblazione Totale costi di sanatoria edilizia € 4.000,00	
8	Valutazione del Lotto Unico	
	Prezzo commerciale a mq	€/mq 2.964,40
	Prezzo commerciale totale lotto	€ 367.585,60
	Valutazione lotto da libero	€ 341.806,32 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da occupato (-20%)	€ 273.445,05 (comprese le decurtazioni di procedura)
Data sopralluogo: 20/12/2019 + 19/07/2021		
Custode Giudiziario: Avv. Michele Giarrizzo		

Intestazione:

[REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/2

[REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/2

Foglio 547, particella 255, subalterno 56, Zona Cens. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie totale 27 mq, escluse aree scoperte 27 mq, rendita € 151,06; Via Giuseppe Meda n. 43 piano 1°.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione del 13/10/2016 - protocollo MI0602464 in atti dal 02/11/2019 classamento - variazione classamento.

Relativamente all'intestazione: strumento atto pubblico del 15/07/1987 rep 36217 a firma Notaio Matarrese Pasquale in Milano.

Visura catastale storica in allegato 5.

Coerenze in contorno

Appartamento: ballatoio comune, ballatoio comune, altro subalterno di proprietà (sub 20), altra proprietà

Conformità catastale:

Non conforme.

L'Esperto in sede di sopralluogo, effettuato in data 20/12/2019 e 19/07/2021 ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;

La parete divisoria con altro subalterno (sub 20) di proprietà del debitore, ed il locale bagno sono stati demoliti.

Qui in allegato 5 la planimetria catastale.

Corpo C - Identificato al catasto Fabbricati - relativamente alla porzione in SOTTOTETTOIntestazione:

[REDACTED] nato [REDACTED], proprietà per 1/2

[REDACTED] nata [REDACTED], proprietà per 1/2

Scheda catastale tipo V Protocollo n. 3893 del 05/02/1987

Partita 400354 foglio 547 mappale 255

Accatastamento con riferimento a partita spenta.

Priva di classamento e rendita.

Via Giuseppe Meda n. 43 piano sottotetto

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione del 14/09/1999 - in atti dal 15/09/1999 classamento annullamento protocollo.

Relativamente all'intestazione: strumento atto pubblico del 15/07/1987 rep 36217 a firma Notaio Matarrese Pasquale in Milano.

Visura catastale storica in allegato 6.

Coerenze in contorno

Porzione di sottotetto: proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi per due lati.

Conformità catastale:

Non conforme.

L'Esperto in sede di sopralluogo, effettuato in data 20/12/2019 e 19/07/2021 ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;

L'ultima scheda catastale in banca dati infatti, rappresenta un unico ambiente in sottotetto, mentre durante il sopralluogo è emerso che nel sottotetto sono state ricavate due camere da letto ed un bagno.

Qui in allegato 6 la planimetria.

Adeguamento catastale

L'Esperto rileva che a fronte delle difformità catastali rilevate, sarà necessario presentare una nuova pra-

tica DOCFA per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo pari a € 1.000,00, il tutto previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria di cui si dirà al capitolo 7.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è situata nella periferia sud del Comune di Milano, appena oltre la circoscrizione esterna, nelle vicinanze del Naviglio Pavese.

Il quartiere è caratterizzato da una destinazione urbanistica mista, con tipologie edilizie miste.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si inserisce in un complesso con tipologia di tipica corte lombarda, con corpo alto a cortina su fronte strada di 4 piani fuori terra + sottotetto ed un corpo interno.

L'unità oggetto di perizia è situata nel corpo interno di due piano fuori terra + sottotetto.

Il fabbricato nel complesso è caratterizzato da diversi corpi scale che danno accesso ai ballatoi comuni dei vari piani, dai quali si accede alle diverse unità immobiliari.

Tali soluzioni abitative sono molto ricercate nel contesto milanese, il compendio è situato a circa 1 km dall'Università Bocconi, ed è ben servito dai mezzi pubblici sotterranei e di superficie.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista con traffico intenso con parcheggi scarsi

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente urbanizzate

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: Naviglio Pavese 200 m

Principali collegamenti pubblici.

MM Linea 2 Verde, stazione Romolo 1, 2 km

MM Linea 2 Verde, stazione Famagosta 1, 2 km

Stazione ferroviaria Romolo 1,2 km

Autobus e tram di Linea per e fuori Milano, nelle immediate vicinanze

Accesso Tangenziale Ovest Milano a 6 km

Accesso Autostrada dei Giovi A7 a 2 km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari, scuole medie (2 km), istituti e licei superiori (3 km), Università Bocconi (1,2 km) centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze), Comando Carabinieri Barona (3 km) Ospedale San Paolo (2km).

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato dal Debitore e da un figlio minore

In data 20/12/2019 e successivamente in data 19/07/2021, in sede dei sopralluoghi, l'Esperto ha verificato che il compendio immobiliare è utilizzato dal Debitore Sig. [REDACTED] e da un figlio minore [REDACTED] ivi residenti.

Da una verifica effettuata reperendo il Certificato di residenza (allegato 10), l'Esperto rileva che nel compendio oggetto di pignoramento risiede anche il Sig. [REDACTED], altro figlio dell'esecutato.

L'Esperto ha comunque effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Ufficio Territoriale di Legnano risponde con email del 17/01/2020 comunicando che non risultano contratti di locazione registrati a nome di Sig.ri [REDACTED] in qualità di Dante Causa (allegato 8).

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca Volontaria CANCELLATA - relativa al sub 56 (Corpo B) e alla porzione di sottotetto. Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico del 15/07/1987 rep. 36218/3914 a firma Notaio Pasquale Matarrese a favore [REDACTED] contro [REDACTED].
Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 01/08/1987 ai nn. Rg 38000 Rp 7412.
Importo capitale: Lire 40.000.000
Durata 19 rate semestrali di Lire 3.584.834
Annotazione:
presentata il 30/05/2006 Al servizio P.I. di Milano 1 Rp 9561 Rg 41876 Tipo atto 0803 Cancellazione totale
- Ipoteca Legale CANCELLATA - relativa al sub 20 (Corpo A)
Derivante da Ipoteca Legale a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num 602 - atto amministrativo, Esatri Esenzione Tributi Spa del 05/09/2006 rep. 9272/68 a favore [REDACTED] contro [REDACTED].
Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 14/09/2006 ai nn. Rg 77389 Rp 16165.
Importo capitale: € 3.101,27
Importo Totale : € 6.202,54
Annotazione:
presentata il 03/10/2012 al servizio P.I. di Milano 1 Rp 5788 Rg 49514 Tipo atto 0803 Cancellazione totale
- Ipoteca Giudiziale - relativa al sub 56 (Corpo B)
Derivante da Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, Atto Giudiziario Tribunale di Milano del 26/05/2016 rep. 16348 a favore [REDACTED]
Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 08/09/2016 ai nn. Rg 58582 Rp 10198.
Importo capitale: € 45.264,86
Importo Totale : € 50.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento - relativo al sub 56 (Corpo B)
Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; atto giudiziario del 12/10/2006 rep. 13513/2006 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 28/11/2006 ai nn. Rg 98304 Rp 57992.
Rettifica a Pignoramento
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 29/11/2018 ai nn. Rg 90940 Rp 62612

_____ nato a _____ CF _____ proprietà per 1/2
_____ nata a _____ Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile pubblico del 15/07/1987 rep. 36217 a Firma Notaio Matarrese Pasquale, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 01/08/1987 ai nn RG 37998 Rp 26192.

Il tutto come da allegati 1 e 7.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data ante 1967.

L'Esperto ha effettuato richiesta visura atti presso l'ufficio Condono del Comune di Milano, attraverso la quale ha reperito le seguenti informazioni.

In data 30/06/1986 con prot. 262877 è stata presentata una concessione edilizia in sanatoria per trasformazione dei locali sottotetto in residenza (Corpo C) a nome di _____ (precedente proprietaria).

La concessione è stata rilasciata nel 1998 al n. 14665, oneri e oblazioni sono stati regolarmente pagati, ma non è mai stata ritirata.

Per tale motivo infatti l'Esperto non ha potuto visionare la pratica od estrarne copia, ma ha solo potuto effettuare un colloquio con un Tecnico comunale, il quale ha confermato che la volumetria residenziale del piano sottotetto è regolare ed assentita.

L'Esperto rileva che per il ritiro della pratica e della relativa agibilità è necessario che l'avente titolo si rechi presso l'Ufficio condono in Via Edolo a Milano, previo il pagamento di circa € 500,00 per diritti di segreteria e marche erariali.

In data 30/06/1986 con prot. 262876 a nome _____ è stata inoltre presentata una Autorizzazione edilizia in sanatoria per modifiche interne a piano 1, ma di questa è stata solo presentata la modulistica.

Non figurano infatti né planimetrie, né nuovo accatastamento.

Tale pratica risulta pertanto non conclusa e scaduta.

7.1. Conformità edilizia:

L'Esperto rileva la non conformità edilizia.

E' necessario ritirare la concessione Edilizia in sanatoria della porzione in sottotetto con un costo pari a circa € 500,00.

L'Esperto ha rilevato che rispetto alla scheda catastale successiva alla concessione in sanatoria, la distribuzione degli spazi interni della porzione in sottotetto non corrisponde allo stato rilevato in sede di sopralluogo.

In tale spazio infatti sono state ricavate n. 2 camere da letto ed 1 bagno.

Tutte e tre le unità immobiliari sono state fuse in un unico appartamento, con abbattimento della muratura divisoria tra le due unità e la demolizione del locale servizio igienico a piano primo presente nella planimetria catastale del sub 56.

A fronte di ciò l'Esperto ritiene che per poter sanare la situazione edilizia sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, per fusione unità e diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo di un professionista abilitato per la presentazione della pratica pari a € 2.500,00 oltre oneri e IVA + € 1.000,00 di oblazione.

Oltre che la presentazione di nuova pratica di agibilità dell'unità immobiliare complessiva.

Con un costo complessivo per la sanatoria stimato in circa € 4.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Note sulla conformità: Nessuna.	

Descrizione di cui al punto
Appartamento:
Corpo A + Corpo B + Corpo C

L'Esperto precisa che le tre unità di cui al presente pignoramento compongono un'unica unità immobiliare così composta: soggiorno/cottura a piano primo, mentre a piano sottotetto sono presenti un disimpegno, un bagno e due camere da letto. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna a vista.

L'accesso all'unità avviene da strada attraverso androne comune, si attraversa parte del cortile e si accede al ballatoio di piano primo dal corpo scale A, posto a sinistra del cortile stesso.

L'unità è parte di una fabbricato a tipica corte lombarda, con edifici a cortina sul fronte strada e corte interna con relativo corpo interno. L'accesso alle varie unità immobiliari è garantito da diversi corpi scale e dai tipici ballatoi.

Corpo A - Identificato al catasto Fabbricati - relativamente al SUB 20

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1/2

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1/2

Foglio 547, particella 255, subalterno 20, Zona Cens. 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, superficie totale 25 mq, escluse aree scoperte 25 mq, rendita € 77,47; Via Giuseppe Meda n. 43 piano 1°.

Corpo B - Identificato al catasto Fabbricati - relativamente al SUB 56

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted], proprietà per 1/2

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1/2

Foglio 547, particella 255, subalterno 56, Zona Cens. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie totale 27 mq, escluse aree scoperte 27 mq, rendita € 151,06; Via Giuseppe Meda n. 43 piano 1°.

Corpo C - Identificato al catasto Fabbricati - relativamente alla porzione in SOTTOTETTO

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted], proprietà per 1/2

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1/2

Scheda catastale tipo V Protocollo n. 3893 del 05/02/1987

Partita 400354 foglio 547 mappale 255

Priva di classamento e rendita

I tre corpi sopra descritti determinano una superficie lorda commerciale pari a circa mq 124,00.

L'unità immobiliare è posta al piano 1° + sottotetto.

L'edificio è stato costruito ante 1967 e la porzione di sottotetto trasformata in residenza nel 1998.

L'appartamento ha un'altezza interna a piano 1° di 3 m, mentre a piano sottotetto l'altezza media ponderale di circa 2,40 m.

L'intero fabbricato (corpo interno) è composto da n. 3 piani complessivi.

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Termico + acqua calda sanitaria	tipologia: caldaia autonoma per riscaldamento e acqua calda sanitaria con caloriferi in alluminio di varie tipologie condizioni: discrete conformità: non conosciute
Impianto di condizionamento	tipologia: a split condizioni: funzionante – datato da revisionare conformità: non conosciute

Il tutto come da dossier fotografico allegato 2.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, - box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze comunicanti con vani principali fino a 25m; 10% per la quota eccedente i 25% ;
- 50% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 25% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 50% delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta (fino alla superficie dell'unità immobiliare); 2% per parte eccedente detto limite.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

CALCOLO CONSISTENZA : Corpo A + Copro B + Corpo C

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento Sub 20 Corpo A	Sup Lorda di Pavimento	25,00	1,00	25,00



Appartamento Sub 56 Corpo B	Sup Lorda di Pavimento	27,00	1,00	27,00
Appartamento Sottotetto Corpo C	Sup Lorda di Pavimento	72,00	1,00	72,00
Totale superficie commerciale				124,00

CRITERI ESTIMATIVI:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2-2020

Comune: Milano

Zona: periferica, Ortles, Spadolini, Bazzi

Codice Zona: D20

Microzona: 424

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: agosto 2021

Comune: Milano

Zona: Ortles, Spadolini, Bazzi

Tipologia: Abitazione civili

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi

Periodo: 2 Listino 2020

Città: Settore Sud

Zona: Cermenate, Ortles

Tipologia: Abitazione civili

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ:

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.100,00	€ 2.900,00	€ 2.500,00
Borsino Immobiliare	€ 2.429,83	€ 3.343,20	€ 2.886,52
Camera di commercio Milano Monza Brianza Lodi	€ 1.950,00	€ 2.650,00	€ 2.300,00
VALORE DI STIMA €/mq (massimo tra le banche dati)		€ 2.964,40	---

Nota: L'Esperto ritiene di utilizzare i valori massimi delle banche dati, per la tipologia e interesse che l'immobile in oggetto presumibilmente potrà attrarre.



COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato (primo piano senza ascensore)	-2
Stato di Manutenzione dell'immobile	-3
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+5
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	0%

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento risulta essere di € 2.964,40.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Camera di Commercio Milano, MonzaBrianza, Lodi
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Milano
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Ufficio Condominio Comune di Milano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare, Camera di Commercio Milano, MonzaBrianza, Lodi

8.3. Valutazione corpi:

A - Valore commerciale - Appartamento Corpo A + Corpo B + Corpo C

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A - Appartamento	€ 2.964,40	Mq 124,00	€ 367.585,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 18.379,28
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	- € 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale Ritiro concessione in sanatoria + pratica edilizia in sanatoria + agibilità + nuovo accatastamento	- € 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 341.806,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 341.806,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 273.445,05

9. ALLEGATI

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative.
2. Dossier fotografico
3. mappa catastale
4. Visura storica + planimetria catastale sub 20 Corpo A
5. Visura storica + planimetria catastale sub 56 Corpo B
6. Visura storica + planimetria catastale sottotetto Corpo C
7. Copia atti di provenienza + rinuncia eredità
8. Risposta Agenzia Entrate per visura atti contratti di locazione
9. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale
10. Certificato residenza
11. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, debitori.

Data
06/08/2021

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2019

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 547 Particella: 255 Sub.: 56

INTESTATI	
1	(1) Proprietà per 1/2
2	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 02/11/2016															
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita			
1	Urbana	547	255	56	Zona Cens.	Zona	A/4	4	1,5 vani	Totale: 27 m ² Totale escluse aree scoperte**: 27 m ²	Euro 151,06	VARIAZIONE del 13/10/2016 protocollo n. MI0602464 in atti dal 02/11/2016 CLASSAMENTO- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 562320.1/2016)			
Indirizzo				VIA GIUSEPPE MEDA n. 43 piano: 1;						Partita		Mod.58			
Notifica				effettuata con prot. n. MI0621315/2016 del 08/11/16								Partita		Mod.58	
Annotazioni				di studio: attribuzione classamento dichiarazione prot. n. 3404/1987.								Partita		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/1987															
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita			
1	Urbana	547	255	56	Zona Cens.	Zona				Totale: 27 m ²		VARIAZIONE del 02/02/1987 in atti dal 07/12/1994 VSI (n. 3461.900/1987)			
Indirizzo				VIA GIUSEPPE MEDA n. 43 piano: 1;						Partita		Mod.58			
Notifica												Partita		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 547 - Particella 255

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		547	255	56	2		A/5	3	1 vani		L. 258	COSTITUZIONE del 26/06/1990 in atti dal 26/06/1990 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 701016.1/1990)
Indirizzo , VIA MEDA GIUSEPPE n. 43 piano: 1;												
Notifica - Partita 509961 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 26/06/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI fino al 15/02/1983
2	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI fino al 15/02/1983
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/06/1990 in atti dal 26/06/1990 Registrazione: IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 701016.1/1990)			

Situazione degli intestati dal 15/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1987 Voltura in atti dal 17/02/1995 Repertorio n.: 36217 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 2V n: 6244 del 21/07/1987 COMPRAVENDITA (n. 134522.1/1987)			

Situazione degli intestati dal 15/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 15/07/1987
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 15/02/1983 Voltura in atti dal 27/06/1990 Repertorio n.: 60655 Rogante: PIPITONE Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 13514 del 04/03/1983 COMPRAVENDITA (n. 107661.1/1983)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

EDILIZIO
Cat. S. T. - 315

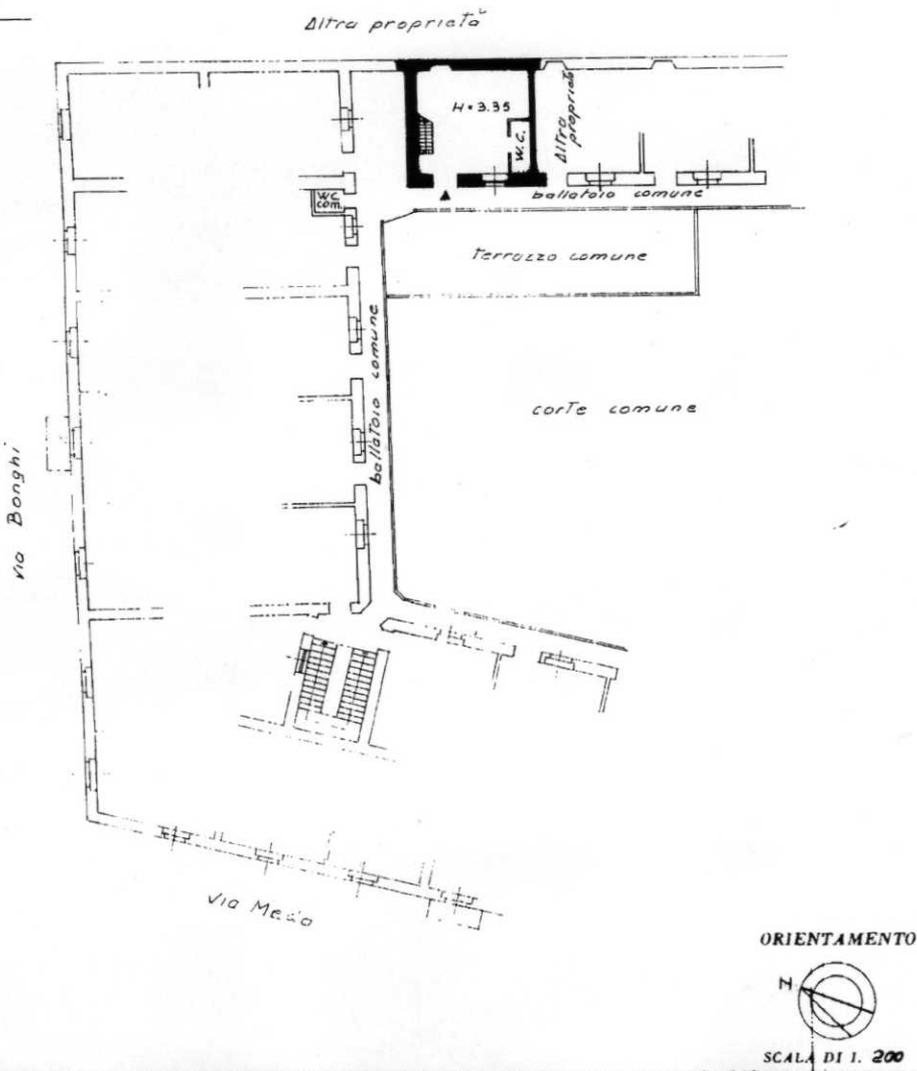
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

R. DECRETI LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652

planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via G. Meda 43
 titola FRETTA Leonardo n. Pozzuoli (MI) il 7-9-1944 - c.f. FRT.LRDA4A07G964L
 allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

PIANO 1°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATI
 PROT. N° 3404

Partita 400354
 Foglio 547
 Mappale 255
 Sub. 56

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Dario ARIOBOSI
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Milano 55997
 DATA 15 Dic. 1986
 Firma [Signature]

LIBRERIA DEGLI UFFICI
 20121 MILANO
 V. S. Feltrina, 25 Telefono 880721

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2021

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 547 Particella: 255 Sub.: 20

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		547	255	20	2		A/5	3	1 vani	Totale: 25 m ² Totale escluse aree scoperte**: 25 m ²	Euro 77,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE MEDA n. 43 piano: 1;									
Notifica				-				Partita	509510		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 547 - Particella 255

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		547	255	20	2		A/5	3	1 vani		Euro 77,47 L. 150.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				, VIA GIUSEPPE MEDA n. 43 piano: 1;									
Notifica				-				Partita	509510		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbana	547	255	20	2	A/5	3	1 vani		L. 258
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MEDA n. 43 piano: 1;										
Notifica: - Partita: 509510 Mod.58 -										

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 26/06/1990 in atti dal 26/06/1990
IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 701015.1/1990)

Situazione degli intestati dal 26/01/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA
SCRITTURA PRIVATA del 26/01/1998 protocollo n. 182387 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 18382 Rogante: M. SIL OCCHI Sede: MILANO Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. 309501.1/1998)

Situazione degli intestati dal 26/06/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/02/1982

DATI DERIVANTI DA
COSTITUZIONE del 26/06/1990 in atti dal 26/06/1990 Registrazione: IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 701015.1/1990)

Situazione degli intestati dal 23/09/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, fino al 26/01/1998

DATI DERIVANTI DA
SCRITTURA PRIVATA del 23/09/1985 Voltura in atti dal 28/06/1990 Repertorio n.: 4717 Rogante: FLOCCCHI Sede: CORSICO Registrazione: AP Sede: MILANO n.: 21995 del
03/10/1985 TRASFERIMENTO DI SEDE (n. 108193.1/1986)

Situazione degli intestati dal 26/09/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, fino al 23/09/1985

DATI DERIVANTI DA
SCRITTURA PRIVATA del 26/09/1983 Voltura in atti dal 28/06/1990 Repertorio n.: 8 Rogante: SIL OCCHI MAURIZIO Sede: CORSICO Registrazione: AP Sede: MILANO n.: 45634 del
06/10/1983 COMPRAVENDITA (n. 122931.1/1983)

Situazione degli intestati dal 16/02/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, fino al 26/09/1983

DATI DERIVANTI DA
SCRITTURA PRIVATA del 16/02/1982 Voltura in atti dal 28/06/1990 Repertorio n.: 59022 Rogante: PIPITONE P Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n.: 11339 del

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2021

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTRALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1762)

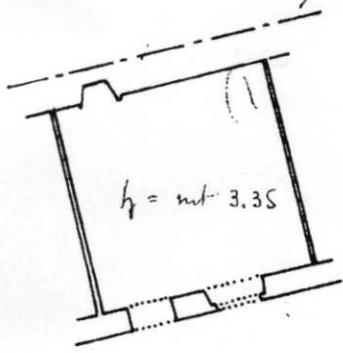
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2182027

Comune Milano Ditta Cantoni Tullio fu F.™™
G. Meda 43 ed altri

™™ Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
Redatto il 13 aprile 1939 N. 1762
COMUNE
di
Talloncino di riscontro DELLA
SCHEDA NUMERO
2182027

v. Cassena Campari e Brancini



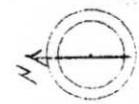
PROPRIETA' DELLA DITTA
SOPRANTESTATA

PROPRIETA' DELLA DITTA
SOPRANTESTATA

Cortile

ORIENTAMENTO

90



SCALA di 1: 100

Compilata da:
Cantoni Giovanni fu Francesco
(Titolo nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 25/10/1940 Firma Luigi Cantoni

Visura storica per immobile

Data: 29/10/2019 - Ora: 12.09.23 Segue

Visura n.: T143777 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2019

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Tipo denuncia: V Numero 3893 Anno 1987

Unità immobiliare soppressa dal 14/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
				Cens.	Zona				Catastale		
1	V	3893	1987								VARIAZIONE del 14/09/1999 in atti dal 15/09/1999 ANNULLAMENTO PROTOCOLLO (n. PI5053.428/1999)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
				Cens.	Zona				Catastale		
1	V	3893	1987	2							VARIAZIONE del 05/02/1987 in atti dal 07/12/1994 VDE (n. 3893.900/1987)
Indirizzo		VIA MEDA GIUSEPPE n. 43 piano: 2;									
Notifica	-				Partita	800000		Mod.58	-		

Situazione degli intestati dal 15/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/09/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/09/1999
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1987 Voltura in atti dal 17/02/1995 Repertorio n.: 36217 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 2V n: 6244 del 21/07/1987 COMPRAVENDITA (n. 134522.1/1987)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2019

Situazione degli intestati dal 05/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' fino al 15/07/1987
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 05/02/1987 in atti dal 07/12/1994 Registrazione: VDE (n. 3893.900/1987)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/10/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
				Cens.	Zona				Catastale		
1	P	7064	1982	2							COSTITUZIONE del 26/10/1982 in atti dal 23/09/1994 ACCATASTAMENTO CON RIFERIMENTO A PARTITA SPENTA 400354 (n. 7064.900/1982)
Indirizzo			VIA MEDA GIUSEPPE n. 43 piano: 2;								
Notifica		-	Partita			800000		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 26/10/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNITA' IMMOB. RIFERITE A PART. NON AGGIORNABILI		(1) Proprieta' fino al 05/02/1987
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 26/10/1982 in atti dal 23/09/1994 Registrazione: ACCATASTAMENTO CON RIFERIMENTO A PARTITA SPENTA 400354 (n. 7064.900/1982)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

T.A. No. 400354
Foglio 547
Mappale 255
Sub. 1

3833 05 FEB 1987

Compiuta dal geometra
Pano A. Torresi
Iscritta all'Albo de Geometri
della Provincia di Milano n. 5997
DATA 15 Dic. 1986
Firma: [Signature]

UFFICIO PROVINCIALE MILANO - TERRITORIO

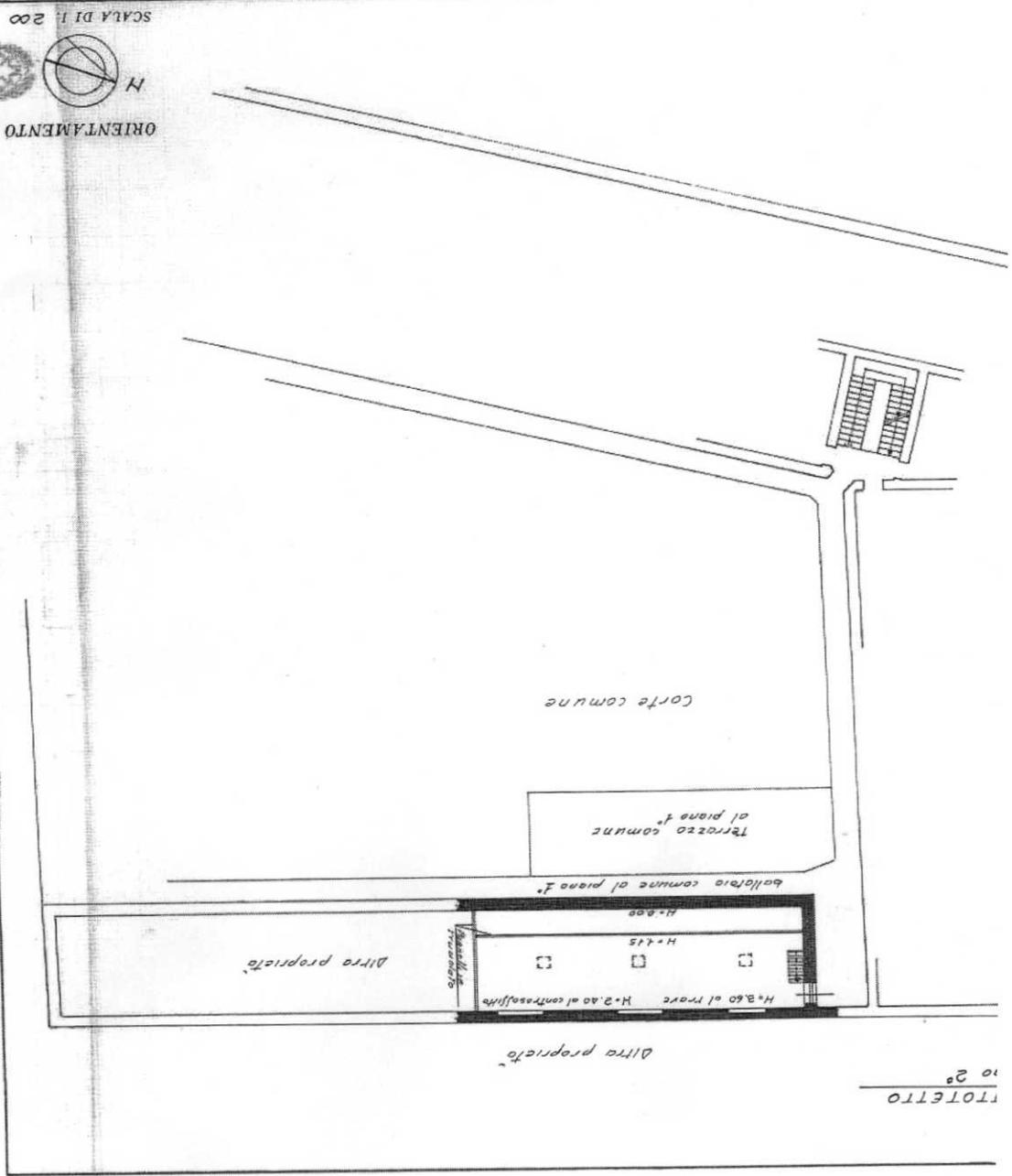
COPIA DI PLANIMETRIA PRESENTATA A TERMINI DELL'ART. 7
DELLA LEGGE 1 APRILE 1938 N. 652 E SUCCESSIVA

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN FODO VIRTUALE
AI SENSI DEL D. INTER. N. 27374 DEL 10/12/88
D. L. N. 298 DEL 19/12/98

DIRITTI 16,00
BOLLO 16,00
TOTALE 32,00

PROTOCOLLO N. 68013
MILANO 27 FEB 2021

L'UFFICIO MORE
MILANO
Via Lario
10100



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

via dell'immobile situato nel Comune di Milano
Via G. Meda 43
CERIO Luisa Maria n. Pozzuoli il 4-8-1952 - c.f. PROLMR22MTAA6964J
alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



N=5031900

E=1513900

5-Ago-2021 14:59:8
Prot. n. T207598/2021
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Comune: MILANO
Foglio: 547

1 Particella: 255