

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Kervis Credit Management Srl procuratrice Speciale di Ontario SP Srl

contro:
XXX XXX

N° Gen. Rep. **118/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/03/2022 ore 9.45
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO N. 05

in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 20
Immobile ad uso garage + 1 cantina (sub 39)

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. Luca SALATI

LOTTO n. 05	
Immobile ad uso Garage + 1 cantina (sub 39)	
INDICE SINTETICO	
Immobile ad uso garage + 1 cantina	
In Milano 20133 - Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 20 in quartiere Zona Delle Regioni	
1	Identificazione dati catastali:
	Immobile ad uso Garage + 1 cantina Foglio 396 mapp. 316 sub. 39 Zona cens 2, Cat. D/8, rendita € 20.000,00, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 20, piano S1.
	Conformità catastale Non conforme
2	Descrizione generale:
	In zona semi-periferica a est del comune di Milano, tra Viale Piceno e Stazione Milano Forlanini
3	Stato di possesso:
	Utilizzato dal debitore come garage a pagamento
4	Vincoli e oneri giuridici:
	Creditore procedente: Kervis Credit Mangement Srl (quale procuratrice speciale di Ontario SPE Srl)
	Creditore Iscritto intervenuto: Agenzia delle Entrate – Riscossione
	Creditore intervenuto: Xxxx
5	Altre informazioni per l'acquirente:
	L'accesso all'immobile avviene da doppio passo carraio su Via Cardinale Mezzofanti 20.
	Attestato di prestazione energetica Non dovuto.
	Documentazione relativa agli impianti Conformità impianti parti comuni - non reperiti Conformità impianti unità immobiliare - non reperiti
6	Continuità nelle trascrizioni:
	Continuità nelle trascrizioni Sì
7	Pratiche edilizie:
	Super DIA n. 3775/2006 del 12/05/2006, PG 431459/2006 Variante DIA n. 1211/2008 del 13/02/2008, PG 134292/2008 Variante DIA n. 1901/2009 del 24/03/2009, PG 232727/2009 DIA per opere di completamento n. 4143/2009 del 09/06/2009, PG 438806/2009 Variante DIA n. 8921/2009 del 30/11/2009 PG 893825/2009 Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità del 24/11/2009 PG 893907/2009 Comunicazione di riscontro richiesta agibilità da parte del Comune di Milano datata 20/12/2012.
	Conformità edilizia: Non Conforme
8	Valutazione del Lotto 05
	Prezzo commerciale a mq € ---
	Prezzo commerciale totale lotto € 581.980,33
	Valutazione lotto da libero € 548.481,32 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da occupato (-20%) € 438.785,06 (comprese le decurtazioni di procedura)
Note: Custode Giudiziario Avv. Luca SALATI	

Date sopralluoghi:

28/06/2021

29/06/2021

01/07/2021

30/07/2021

Lotto: 05

Milano – Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 20 **Immobile ad uso Garage + 1 cantina (sub 39)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile ad uso Garage + 1 cantina

sito in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 20, piano S1

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di proprietà di XXX XXX nato a Www il kkkk

Cod. Fiscale –xxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXX XXX nato a Www il kkkk, CF:xxxxx, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 396, mapp. 316, sub. 39, Zona cens 2, Cat. D/8, rendita € 20.000,00, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 20, piano S1.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 21/09/2016 prot n. MI 0309331 in atti dal 21/06/2016, toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

Relativamente all'intestazione: costituzione del 25/09/2009 protocollo MI0902086 in atti dal 25/09/2009 Visura catastale allegato 6.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Immobile garage: vuoto su piani sottostanti; vuoto su piani sottostanti, altre unità, corridoio comune, cantina di pertinenza, altre unità; vuoto su piani sottostanti, mappale 151.

Conformità catastale: Non Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato la non conformità catastale.

La distribuzione degli spazi interni ed in particolare ai due corpi bagni, non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Per sanare la situazione catastale sarà necessario presentare una nuova pratica Docfa, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

I costi relativi alla pratica catastale sono pari a € 500,00. Planimetria catastale allegato 6.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il compendio immobiliare è situato in zona semi-periferica a est del Comune di Milano, tra viale Piceno e la stazione ferroviaria Milano Forlanini.

La zona in cui si inserisce il fabbricato che ricomprende le unità oggetto di perizia, si inserisce in un quartiere caratterizzato da differenti tipologie edilizie indicative del diverso tempo di insediamento delle stesse, nello sviluppo della città verso la periferia.

A meno di un chilometro è presente il complesso ed articolato quartiere di Città Studi.

Il fabbricato è nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Milano Forlanini.

Il Lotto oggetto di pignoramento si inserisce in un fabbricato di recente edificazione costruito nel 2006 costituito da 3 torri di cui, due di 10 piani fuori terra più sottotetto e una di 3 piani fuori terra, oltre a tre piani interrati ove ritroviamo cantine e box. Il tutto centralmente collegato da corpo scale e n. 3 ascensori.

L'accesso pedonale e carraio al condominio avviene da strada privata di collegamento con la strada principale Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti.

L'accesso carraio dell'unità oggetto della presente relazione avviene da due passi carrai direttamente da Via Mezzofanti al civico 20 (passando nel corpo di fabbrica del condominio al mapp. 151).

Dossier fotografico generale del condominio in cui si inserisce l'unità oggetto di perizia all'allegato 3.

Caratteristiche zona: semi-periferica

Area urbanistica: mista con traffico locale 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: No

Principali collegamenti pubblici.

A51 - ingresso Tangenziale Est a 1 km

Fermata Autobus di città a 50 mt

Stazione ferroviaria Milano Forlanini a 200mt

Aeroporto Linate 1 km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze) istituti e licei superiori (entro i 2 km), Politecnico di Milano (1,5 km) centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato dall'esecutato come Garage a pagamento.

L'Esperto ha effettuato inoltre 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 DP II Milano – UT Magenta ha risposto via email comunicando che a nome dell'esecutato risultano n. 3 contratti di locazione, nessuno dei quali è relativo al lotto di interesse. Qui allegato 7.

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:*

Atto unilaterale di asservimento dell'Area sita in Milano Via Cardinale Mezzofanti n. 20-24A, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G.,

Atto unilaterale di obbligo edilizio, atto autentico e conservato del 13/04/2006 rep 15411/5673 a firma Notaio Giuseppe Gallizia in Sant'Angelo Lodigiano (LO) a favore di Comune di Milano contro XXX XXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21/04/2006 ai nn. Rg. 32195 Rp. 17997

Nella sezione D – Ulteriori informazioni si legge:

“XXX XXX, nato a Www xxx il kkkk, ...omissis... da Atto con la presente scrittura, anche a salvaguardia dei diritti di terzi, che l'esecuzione delle opera di cui al progetto sopra indicato, determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata pari ad un indice fondiario di mc/mq 2,99, calcolato sulla superficie dichiarata di mq 2.423,71 con una volumetria totale di mc 7.269,45 (compresa quella già esistente da mantenersi). Il progetto prevede la demolizione di un edificio artigianale esistente e la ricostruzione con ampliamento per la realizzazione di un nuovo edificio per il quale si specifica di seguito il rapporto percentuale della funzione rispetto alla superficie lorda di pavimento(S.L.P.): destinazione industriale oggetto di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso a residenza = SLP esistente mq 1.614,38 pari al 66,62% della SLP totale – Destinazione residenziale S.L.P. nuova mq 808,77 pari al 33,38% della SLP totale e così in totale 100% . Il sottoscritto dà atto, inoltre che l'area come sopra identificata, costituisce, nei limiti degli indici sopraindicati, area di pertinenza dell'edificio di cui trattasi e, agli effetti dell'art. 113 del vigente regolamento edilizio, costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B1 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di mc/mq 3, destinazione funzionale riapplicato alla data della presente scrittura.

Allegato 11

4.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Volontaria**

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto pubblico con servato, del 29/06/2006 rep. 15883/5928, a firma Notaio Giuseppe Gallizia in Sant'Angelo Lodigiano (LO) a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Spa, contro XXX XXX

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 12/07/2006 ai nn. Rg 56412 Rp 12516.

Importo totale : € 15.000.000,00

Importo capitale: € 7.500.000,00

Importo interessi; €

7.500.000,00 Durata 20 anni

Note:

Ipoteca iscritta su 5 terreni e 2 fabbricati (sui quali sorgerà il compendio ricomprensivo i beni pignorati) identificati come segue:

Terreni:

Fg 396 part 207 - Ente Urbano

Fg 396 part 153 - Ente Urbano
Fg 396 part 51 - Terreno
Fg 396 part 152 - Ente Urbano
Fg 396 part 182 - Terreno

Fabbricati:

Fg 396 part 152 graffato Fg 396 part 153 – D/8

L'iscrizione ricomprende una serie di annotazioni a restrizione dei beni e due frazionamenti in quota.

Le annotazioni relative ai frazionamenti in quota sono le seguenti:

Annotazione - presentata in 12/04/2010 Reg. part. 3011 Reg. gen. 20419,

Annotazione - presentata in 09/07/2010 Reg. part. 5899 Reg. gen. 41575.

Le annotazioni relative alle restrizioni dei beni sono già in atti.

- Ipoteca Volontaria - CANCELLATA

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico conservato del 24/11/2009 a firma Notaio Giuseppe Gallizia in Sant'Angelo Lodigiano (LO), Rep. 20995/9296 a favore di Banco di Brescia Spa contro XXX XXX

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 30/11/2009 ai nn. Rg 68628 Rp 14337.

Importo totale : € 1.800.000,00

Importo capitale: € 900.000,00

Importo interessi: € 900.000,00

Durata 20 anni

Annotazione presentata in data 15/01/2010 Rp 322 Rg 2256 erogazione a saldo.

Annotazione presentata in data 15/01/2010 Rp 324 Rg 2258 restrizione dei beni

Annotazione presentata in data 15/01/2010 Rp 325 Rg 2259 Cancellazione totale

- Ipoteca Legale

Ipoteca legale a norma art.77 Dpr 602 29/09/1973, Atto amministrativo Equitalia Nord Spa del 03/02/2015 rep 6008/6815 a favore Equitalia Nord Spa contro XXX XXX, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13/02/2015 ai nn. RG 7120 Rp 1005.

Importo totale € 391.580,46

Importo capitale € 195.790,23

Annotazione a restrizione dei beni – presentata in data 15/05/2017 Reg. part. 4795 Reg. gen. 33076

- Ipoteca Legale

Ipoteca legale a norma art.77 Dpr 602 29/09/1973, Atto amministrativo Equitalia Nord Spa del 07/09/2015 rep 7089/6815 a favore Equitalia Nord Spa contro XXX XXX, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 17/09/2015 ai nn. Rg 51334 Rp 8424.

Importo totale € 266.453,34

Importo Capitale € 133.226,67

Annotazione a restrizione dei beni – presentata in data 15/05/2017 Reg. part. 4795 Reg. gen. 33076

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;
Atto giudiziario Unep Corte Di Appello di Milano in data 07/01/2021 rep 116/2021, a favore di

Ontario Spe Srl, contro XXX XXX; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16/02/2021 ai nn. Rg 10893 Rp 7261

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come in allegato 1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'esperto ha contattato l'Amministratore condominiale Dott. Xxxx in Milano il quale ha trasmesso le informazioni che si riportano a seguire come da allegato n. 9. **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non vi sono condòmini insolventi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: solo ultimo biennio **Millesimi di proprietà:** 12.35

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità in oggetto è a piano primo interrato, raggiungibile da doppio accesso carraio su Via Cardinale Mezzofanti 20 e da 3 ascensori interni al condominio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di un impianto di videosorveglianza nelle parti comuni di accesso e di un impianto di accesso controllato per gli accessi dal giardino ai piani interrati. I piani interrati sono dotati di impianto antincendio ed impianto sprinkler.

Nota:

Si dà atto che il condominio è attraversato lateralmente e precisamente sul lato Nord-est/est, con andamento approssimativamente nord-sud da un cavo d'acqua denominato cavo taverna che, tuttavia risulta interamente coperto. La manutenzione dello stesso è a carico delle proprietà del fabbricato in quota parte per le proprie spettanze.

Attestazione Prestazione Energetica – Immobile ad uso garage Non dovuta in quanto non riscaldato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato **Avvertenze ulteriori:** Non specificato

L'Amministratore trasmette all'Esperto il Regolamento Condominiale, che è parte integrante della presente relazione all'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Proprietario attuale dal 21/04/2005 XXX

XXX nato a Www xxx in data kkkk

In forza di atto tra vivi, cessione dei diritti reali a titolo oneroso, atto notarile pubblico in data 21/04/2005 rep. 80336/10628 a firma Notaio Zinni Germano in Castano Primo (MI), a favore di XXX XXX contro San

Paolo Leasint Spa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 06/05/2005 ai nn. Rg 31245 Rp 17489.

Sezione D- ulteriori informazioni, si legge:

“Si precisa che il Signor XXX XXX acquista quale titolare della ditta individuale “Xxxx XXX XXX”, corrente in Milano Via Mezzofanti n. 20, annotata al registro delle imprese di Milano con il codice fiscale del titolare, partita Iva #####, la piena proprietà di quanto meglio descritto nel quadro B”.

Terreno - Comune di Milano Fg 396 mapp 51 (280 mq)

Terreno - Comune di Milano Fg 396 mapp 182 (560mq)

Proprietario attuale dal 11/04/2006 XXX

XXX nato a Www xxx in data kkkk

In forza di atto tra vivi, compravendita, atto pubblico conservato, in data 11/04/2006 rep. 15371/5653 a firma Notaio Giuseppe Gallizia in Sant’Angelo Lodigiano (LO), a favore di XXX XXX contro San Paolo Leasint Spa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21/04/2006 ai nn. Rg 32193 Rp 17995 Sezione D – ulteriori informazioni, si legge:

“si dichiara quanto segue: con atto in data 13 giugno 2003 n. 74 003/9030 rep. Dott. Germano Zinni, Notaio in Castano Primo, registrato a Magenta - atti pubblici in data 3 luglio 2003 al n. 551 serie 1V trascritto a Milano 1 in data 30 giugno 2003 ai nn. 55245/36665, la società Sanpaolo Leasint Spa ha acquistato su incarico dell’utilizzatore gli immobili meglio infra descritti per il prezzo di € 1.125.876,04 oltre imposte- che con successivo atto per scrittura privata in data 13 giugno 2003 Sanpaolo Leasint spa ha stipulato contratto di locazione finanziaria per un importo complessivo di € 1.125.876,04. Relativamente ai predetti beni con previsione per l’utilizzatore di poter acquistare gli stessi alla scadenza contrattuale prevista; - che con atto in data 21 aprile 2005 n.80336/10628 Dott. Germano Zinni, notaio in Castano Primo, debitamente registrato a Magenta, trascritto a Milano 1 in data 6 maggio 2005 ai nn. 31245/17489 è stata stipulata cessione immobiliare contestuale parziale di risoluzione di contratto di locazione finanziaria in cui la Xxxx XXX XXX ha chiesto alla Sanpaolo Leasint spa di poter acquistare anticipatamente parte dell’immobile oggetto della locazione finanziaria offrendosi di pagare l’importo di € 140.119,77 oltre iva; il contratto continua ad avere efficacia tra le parti relativamente alle residue porzioni immobiliari e pertanto a partire dal giorno 01 marzo 2005 sino alla naturale scadenza del contratto l’importo del canone mensile che l’utilizzatore verserà al concedente; che nel suddetto contratto di locazione finanziaria era stabilito il diritto per l’utilizzatore di acquistare alla fine della stessa, dal concedente gli immobili oggetto del suddetto atto dietro versamento dell’importo di € 745.130,82 oltre iva. Che la Xxxx XXX XXX ha chiesto alla Sanpaolo Leasint spa di poter acquistare prima della scadenza pattuita, gli immobili oggetto della locazione finanziaria, offrendosi di pagare la somma complessiva di € 745.130,82 oltre iva, quale attualizzazione dei canoni a scadere e del valore finale di opzione, che la Sanpaolo Leasint spa ha aderito alla richiesta fattale. Atti di provenienza allegato 8.

Nota: Si precisa che è presente una trascrizione di vendita del compendio come segue:

Atto tra vivi, compravendita, atto pubblico conservato, in data 11/04/2006 rep. 15372/5654 a firma Notaio Giuseppe Galizia in Sant’Angelo Lodigiano (LO), a favore di Impresa di costruzione Floreani e Fornari Srl contro XXX XXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21/04/2006 ai nn. Rg 32193 Rp 17995

A cui segue Rettifica trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 30/07/2009 ai nn. RG 42633 Rp 26731

Nella sezione D-Ulteriori informazioni si legge:

“ con la trascrivendo formalità si rettifica la nota dell’atto trascritto in data 21/04/2006 ai nn. 32194/17996 presso la conservatoria di Milano 1 in quanto utilizzato erroneamente il codice convenzionale 11 2 mentre si trattava di un preliminare.

Si dichiara quanto segue:Premesso che A) Xxxx XXX XXX è proprietaria di un capannone con annessa area pertinenziale siti in Comune di Milano, Via Cardinale Mezzofanti n. 20, sotto descritto , per brevità più avanti

chiamato “immobile”; B) Xxxx XXX XXX è debitrice nei confronti dell’Impresa di Costruzioni dell’Impresa Costruzioni Floreani e Fornari Srl della somma di € 950.000,00 ...Omissis... a seguito di riscatto di Leasing, spese ed oneri accessori, che è stato effettuato con atto in data odierna n, 15371/5653 rep. A rogito Dott. Giuseppe Gallizia , notaio in Sant’Angelo Lodigiano, in corso di registrazione, con denaro messo a disposizione dell’impresa di Costruzioni Floreani e Fornari Srl, C)Xxxx XXX XXX è intenzionata ad effettuare il recupero edilizio dell’intero immobile sopra descritto, mediante l’edificazione di complesso costituito da tre corpi di fabbrica ad uso civile abitazione ed accessori ciascuno di nove piani fuori terra oltre tre piani interrati; D) che per sovvenire detta opera Xxxx XXX XXX è intenzionata a chiedere un finanziamento bancario con ipoteca legale sull’immobile . E) Xxxx XXX XXX Affiderà all’impresa di Costruzioni Floreani e Fornari Srl l’appalto dell’intera opera, tutto ciò premesso e confermato si conviene e stipula quanto segue: A) qualora Xxxx XXX XXX ottenga il finanziamento di cui sopra e quindi stipuli con l’impresa di Costruzioni Floreani e Fornari Srl il contratto di appalto nel termine perentorio del 30/09/2006 a titolo di adempimento dell’obbligo di restituire la somma di € 950.000,00 Xxxx XXX XXX si obbliga a trasferire all’impresa di costruzione Floreani e Fornari Srl le seguenti unità immobiliari da costruireOmissis... B) qualora alla data del 30 settembre 2006 le parti non si siano ancora verificate le condizioni di cui sopra al Punto A) è facoltà delle stesse di recedere unilateralmente dal presente contratto, dandone comunicazione scritta da far pervenire all’altra parte entro quindici giorni la scadenza del termine, trascorsi i quali le stesse perdono il diritto di recedere dal contratto. In caso di recesso Xxxx XXX XXX dovrà restituire all’Impresa di Costruzione Floreani e Fornari Srl l’intero importo pari ad € 950.000,00 con nota di accredito della relativa fattura – oltre agli interessi legali, null’altro essendo dovuto dalle parti . in mancanza di esercizio del diritto di recesso le parti si obbligano sin d’ora alla stipulazione di un nuovo contratto mediante il quale XxxxXXX XXX, trasferirà all’impresa Floreani e Fornari Srl o a persona da quest’ultima nominata , l’intero immobile di cui sopra, entro e non oltre la data del 31/12/2006 al presso complessivo di € 3.500.000,00. La somma di € 950.000,00già versata da Impresa Costruzioni Floreani e Fornari Srl a Xxxx XXX XXX sarà imputata a caparra confirmatoria.

Proprietaria dal 13/06/2003 al 11/04/2006

Sanpaolo Leasint Spa. Società di Leasing internazionale con sede in Milano

In forza di atto di compravendita atto notarile pubblico del 13/06/2003 rp 74003 a firma Notaio Zinni Germano in castano primo (MI) trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 30/06/2003 ai nn. Rg 55245 Rp 36665

Proprietaria dal xxxx al 13/06/2003

Xxxx, nata il xxxx in Xxxx

Xxxx, nato il xxxx a xxxx

Xxxx, nato il xxxx a xxxx

In forza di successione di Xxxx nato il 06/10/1926 a Giovinazzo xxxx e deceduto in data xxxx, Atto di successione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21/03/1979 ai nn. Rg 11643 Rp 10332

Accettazione dell’eredità con scrittura privata in data 23/03/1982 rep n. 59091 a firma Notaio Paolo Consolandi in Milano, trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 22/04/1982 ai nn. Rg 14006 Rp 11081.

L’esperto rileva la continuità delle trascrizioni come all’allegato n. 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

L’Esperto ha effettuato accesso atti presso l’ufficio visure del Comune di Milano, ed ha reperito le pratiche edilizie per l’edificazione del fabbricato come segue: Super DIA n. 3775/2006 del 12/05/2006, PG 431459/2006

Variante DIA n. 1211/2008 del 13/02/2008, PG 134292/2008

Variante DIA n. 1901/2009 del 24/03/2009, PG 232727/2009

DIA per opere di completamento n. 4143/2009 del 09/06/2009, PG 438806/2009

Variante DIA n. 8921/2009 del 30/11/2009 PG 893825/2009

Fine lavori e richiesta di Agibilità del 24/11/2009 PG 893907/2009

Comunicazione di riscontro richiesta agibilità da parte del Comune di Milano datata 20/12/2012.

Nota: L'edificazione del complesso immobiliare è stato realizzato in ottemperanza all' Atto unilaterale di asservimento dell'Area sita in Milano Via Cardinale Mezzofanti n. 20-24A, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. trascritto come al paragrafo 4 e allegato 11.

Stralcio della documentazione edilizia all'allegato 10

7. 1. Conformità edilizia:

Immobile ad uso garage - Non conforme.

L'esperto rileva che la distribuzione degli spazi interni non corrispondente all'ultima pratica edilizia assentita, ed in particolare nei due blocchi servizi.

Per sanare la situazione sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con costi come a seguire:

€ 1.500,00 pratica edilizia €

1.000,00 oblazione.

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?	Atto unilaterale di asservimento dell'Area sita in Milano Via Cardinale Mezzofanti n. 20-24A, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. Tutto quanto indicato nel regolamento condominiale
Note sulla conformità: Nessuna.	

Descrizione di cui al punto
Immobile ad uso Garage + 1 cantina (sub 39)

Trattasi di un immobile utilizzato dal debitore come garage a pagamento.

Trattasi di unico ambiente, servito da 2 scale interne che lo collegano direttamente a PT nel giardino condominiale; le scale ed i relativi accessi sono collegate ad impianto di sorveglianza attiva.

L'unità è illuminata naturalmente grazie alla presenza di n. 6 lucernari a cupola presenti sul plafone, posti nel giardino condominiale a piano terra.

L'Esperto rileva che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti n. 21 posti auto ed un box separato da un ulteriore cancello di circa 68 mq netti, serviti da corselli di manovra.

Sono inoltre presenti due corpi bagni nelle porzioni sotto le due rampe esterne.

L'accesso e l'uscita dal garage avvengono grazie a due rampe, curvilinee contrapposte, con accessi carrai direttamente su Via Cardinale Mezzofanti 20 (passando nel corpo di fabbrica del condominio su strada).

Completa l'unità una cantina a piano S1.

Il tutto in ottimo stato di manutenzione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXX XXX nato a Wwww il kkkk, CF:xxxxx, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 396, mapp. 316, sub. 39, Zona cens 2, rendita € 20.000,00, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 20, piano S1

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 886,00

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 14 piani complessivi di cui 11 fuori terra e 3 interrati
Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo Condizioni generali dell'immobile: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ed in parte fissi materiale: in ferro e vetro condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte Rei di collegamento ai corridoi comuni, porte a battente in legno laminato per i due blocchi servizi condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: muratura in C.A. rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: ottime
Pavim. interna	materiale: Battuto di cemento ubicazione: in tutto il garage condizioni: ottime materiale: gress porcellanato ubicazione: nei due blocchi bagni condizioni: ottime
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di gress porcellanato ubicazione : nei due blocchi bagni condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	materiale: Plafoni in predalles; murature intonacate e tinteggiate condizioni: ottime
Portone di ingresso	materiale: portone scorrevole a doppia anta in ferro e vetro condizioni: ottime
Cancelli carrai su strada	materiale: in alluminio motorizzati condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	tipologia: citofono condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: con canaline a vista condizioni: ottime conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non conosciute
Termico	Non riscaldato.
Ascensore	Presente: sono presenti n. 2 ascensori di collegamento ai piani e n. 1 ascensore da PT ai piani interrati. condizioni: ottime conformità: non conosciute

Impianto antincendio Presente: presente impianto antincendio
condizioni: ottime conformità: non
conosciute

Come da dossier fotografico allegato 4.

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: a)

100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm

c) 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 m ;
- 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".

CRITERI ESTIMATIVI:

L'immobile è definito catastalmente con destinazione d'uso D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

L'Esperto ritiene di effettuare la valutazione del lotto secondo 2 parametri differenti, ed in particolare: 1) considerando la destinazione a magazzino, secondo i bollettini relativi, applicati per la totalità della superficie commerciale. Comprese le aree esterne e le rampe.

2) suddividendo la superficie quali posti auto ricavabili, tenendo conto che i corselli e le rampe non vengono valutate in quanto aree di manovra. I corpi bagni e la cantina vengono considerati inclusi nei precedenti.

L'Esperto provvede poi a ricavare il valore medio risultante dalle due condizioni precedenti.

CALCOLO CONSISTENZA: 1° criterio di stima

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq

Immobile a destinazione magazzino	Sup Lorda di Pavimento	866,00	1,00	866,00
Rampe di accesso e cortile esclusivo	Sup Lorda di Pavimento	176,80	0,10	17,68
Cantina	Sup Lorda di Pavimento	9,20	0,25	2,30
Totale superficie commerciale				885,98

Destinazione d'uso: magazzino

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1-2021

Comune: Milano

Zona: Piola, Argonne, Corsica

Codice Zona: D12

Microzona: 34

Tipo di destinazione: Magazzino

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Comune: Milano

Zona: Piola, Argonne, Corsica

Tipologia: magazzini

Stato conservativo: in ottimo stato

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi a Camera Di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi

Periodo: 1-2021

Provincia: Settore Est

Comune: Milano – Argonne - Corsica

Tipo di destinazione: recenti

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: 1° criterio di stima (magazzino)

Fonte	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 450,00	€ 600,00	€ 525,00
Borsino Immobiliare	€ 334,00	€ 604,00	€ 469,00
Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi	€ 400,00	€ 500,00	€ 450,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)		€ 568,00*	

* L'Esperto estimatore in considerazione della particolarità commerciale del fabbricato, della recente edificazione, ritiene di utilizzare la media dei valori massimi della zona presa in considerazione dai listini.

Non viene applicato alcun coefficiente correttivo.

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'unità ad uso garage è pari a: €/mq 568,00 (secondo il 1° criterio di stima).

CALCOLO CONSISTENZA: 2° criterio di stima

DESTINAZIONE	Numero	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF. rispetto al box*	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Posti auto	25	17,00	0,70	297,00
Totale superficie commerciale				297,00

* Poiché nei listini è previsto il valore per il box chiuso, la superficie del posto auto viene ragguagliata a tale tipologia con coefficiente riduttivo.

Destinazione d'uso: box auto

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1-2021

Comune: Milano

Zona: Piola, Argonne, Corsica

Codice Zona: D12

Microzona: 34

Tipo di destinazione: Box

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Comune: Milano

Zona: Piola, Argonne, Corsica

Tipologia: box

Stato conservativo: in ottimo stato

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi a Camera Di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi

Periodo: 1-2021

Provincia: Settore Est

Comune: Milano – Argonne - Corsica

Tipo di destinazione: recenti

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: 2° criterio di stima (box)

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.700,00	€ 2.700,00	€ 2.200,00
Borsino Immobiliare	€ 1.759,00	€ 2.509,00	€ 2.134,00
Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi	€ 1.880,00	€ 2.800,00	€ 2.340,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 2.224,66*

* L'Esperto estimatore ritiene di utilizzare la media dei valori della zona presa in considerazione dai listini.

Non viene applicato alcun coefficiente correttivo.

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'unità ad uso box è pari a: €/mq 2.224,66 (secondo il 2° criterio di stima ove i mq ragguagliati sono minori).

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 - Monza Brianza -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 Tecnico Visure di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, Camera di Commercio Milano - Monza Brianza -Lodi, Borsino immobiliare

8.3. Valutazione corpi:

Valore commerciale – unità ad uso magazzino (1° criterio di stima)

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A – unità ad uso magazzino	€ 568,00	Mq 885,98	€ 503.804,64

Valore commerciale – unità ad uso box (2° criterio di stima)

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A – unità ad uso box	€ 2.224,66	Mq 297,00	€ 660.724,02

Valore definitivo sub 39

Si provvede a calcolare il valore medio tra i 2 precedenti, per individuare il valore commerciale effettivo del lotto: € 503.804,64 + € 660.724,02 / 2 = € 581.980,33

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%)	- € 29.099,01
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: € 1.400,00 unità ad uso garage	- € 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale Pratica edilizia in sanatoria + oblazione € 2.500,00 nuova scheda catastale € 500,00	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto 05:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 548.481,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 438.785,06

9. ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia di stima le seguenti documentazioni:

- 1) Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative.
- 2) Trascrizioni provenienze.
- 3) Dossier fotografico generali fabbricato
- 4) Dossier fotografico garage sub 39
- 5) Estratto mappa + elaborato planimetrico
- 6) Planimetrie + visura storico catastale
- 7) Documentazione inviata dall'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione
- 8) Copia atti di provenienza

- 9) Documentazione inviata dall'Amministratore condominiale + Regolamento Condominiale 10) Pratiche Edilizie - Documentazione reperita presso Ufficio visure Comune di Milano. 11) Atto unilaterale di asservimento

Data
10/02/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido