

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1391/21**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Lotto 002**  
**Lotto 003**

**Esperto alla stima:** Ing. Alberto Mariani  
**Codice fiscale:** MRNLRT59D02F205U  
**Studio in:** Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone  
**Telefono:** 0248602809  
**Fax:** -  
**Email:** mariansson@tiscali.it  
**Pec:** alberto.mariani@pct.pecopen.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A3

**Dati Catastali:** foglio 437, particella 294, subalterno 526

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** A4

**Dati Catastali:** foglio 477, particella 301 subalterno 23

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** A3

**Dati Catastali:** foglio 477, particella 301 subalterno 709

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** locato con titolo opponibile al procedimento

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** locato con titolo opponibile al procedimento

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** locato con titolo opponibile al procedimento

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001 – 002 - 003

**Corpo:** A



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001 – 002 - 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** (sub 526), (sub 23)

**5**

**Comproprietari**

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001 – 002 - 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si



**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 409.525,00

**Prezzo da occupato:** € 307.000,00

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 294.500,00

**Prezzo da occupato:** € 230.000,00

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 619.000,00

**Prezzo da occupato:** € 460.000,00

**Beni in Milano**  
Località/Frazione  
Corso di Porta Romana 54  
Via Crivelli 26

**Lotto: 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20122, Corso di Porta Romana 54**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di** - **Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** - **Stato Civile:** coniugato - **Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Nota:** all'atto della compravendita

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



**Intestazione:** foglio 437, particella 294, subalterno 526, indirizzo Corso di Porta Romana 54, piano quarto, comune Milano, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.945,75€

**Confini:**

Confini abitazione: a nord: altra proprietà e Corso di Porta Romana; a est: altra proprietà; a sud: cortile comune; ad ovest: altra proprietà

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova in zona sud della zona centro di Milano, all'interno della circonvallazione interna, lungo la direttrice che porta a Corso Lodi e all'autostrada A1.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato Carrefour Express in Corso di Porta Romana 54 a 20m circa; farmacia Carlo Alberto in Via Mazzini 12 a 650m circa; farmacia Ponte Vittoria in Via Uberto Visconti di Modrone 1 a 780m circa; Istituto Europeo Milano in Corso Italia 48 a 600m circa; Goethe Istitut in Via San Paolo 10 a 900m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** metro linea 3 (Comasina – San Donato) a 50m circa; tram linea 16 (Segesta – San Siro) a 50m circa, tram linea 24 (P.za Fontana - Vigentino) a 50m circa; bus linea 65 (P.za Abbiategrasso – P.ta Romana) a 50m circa; bus linea 94 (Porta Volta – Cadorna) a 50m circa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo annuale di euro 13.146,93 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Milano il 20/01/2020 ai nn.000632 3T

Tipologia contratto: 6 anni con scadenza 31/12/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione della sentenza di condanna del 10.12.2021.**

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 12 mesi prima della naturale scadenza.

**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; a favore di Finecobank S.p.A.; contro \_\_\_\_\_ ; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 09/05/2018 ai nn. 36965/5784;

- Ipoteca giudiziale; a favore di \_\_\_\_\_  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/01/2022 ai nn. 179/23;

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- ordinanza di sequestro conservativo; a favore di \_\_\_\_\_  
; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 24/07/2018 ai nn. 60508/42051;

- sentenza di condanna esecutiva, a favore di \_\_\_\_\_  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/12/2021 ai nn. 97510/12142

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 4.000,00€ circa

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 2.384,20€ saldo gestione 2021 di gestione ordinaria, 6.111,55€ saldo gestione straordinaria rifacimento facciate.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Amm.re:** Citarella Gestioni S.r.l. in Milano MI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Certificato Idoneità statica:** Non presente  
**Problematiche strutturali:** Non presenti  
**Procedimenti giudiziari ulteriori:** Non noti  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** S.r.l. proprietario/i ante ventennio al 09/12/2015 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** dal 27/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 09/12/2015 ai nn. 70661/49084.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 21042/2015  
 Tipo pratica: CILA  
 Oggetto: modifica spazi interni  
 Rilascio in data 19/11/2015

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - NAF - art. 18.2.e ed art. 19.2.d delle Nda PdR
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Esiste ratifica di 02/11/1960 n. 35859 di Repertorio atti municipali, a rogito notaio Giacomo Chodi Daelli, Rep. n. 16587 del 29/10/1962 di attuazione di Piano Particolareggiato del P.R.G. 1953, registrata a Milano atti pubblici il 16/11/1962 al n. 19235 vol. 1410, trascritta in conservatoria R.. di Milano il 30/11/1962 ai nn. 62092/50123
Estremi delle convenzioni:	30.11.1962 trascrizione n.62092/50123
Obblighi derivanti:	Attuazione di piano urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	servitù aeroportuale Linate (SOE * + in zona a rischio archeologico Zona A e fascia di 100 mt tracciati storici Mediolanum-Placentia (art. 66 Regolamento Edilizio)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A  
**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20122, Corso di Porta Romana 54**

L'appartamento, posto al piano quarto nella scala unica del complesso immobiliare è composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, n°2 balconi.

Attualmente è utilizzato come ufficio del locatario.

L'immobile presenta impianto citofonico, servizio di portineria ed ascensore.

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Nota: all'atto della compravendita

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,50**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: precedente a settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato generale di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>





**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **condominiale** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

Note: è presente impianto di raffrescamento

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	82,50	1,00	82,50
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
		<b>100,50</b>		<b>87,90</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (5.000,00€ - 6.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2022 (4.000,00€ - 4.800,00€ al mq).
- osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021 (5.000,00€ al mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.000,00€ al mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,90	€ 5.000,00	€ 439.500,00
Valore corpo			€ 439.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 439.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 439.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		87,90	€ 439.500,00	€ 439.500,00

**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% )	€ 21.975,00
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:	€ 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 409.525,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 307.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 409.525,00

**Lotto: 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20122, Via Crivelli 26

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: -

Nota: all'atto della compravendita



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 477, particella 301, subalterno 23, indirizzo Via Crivelli 26, piano interrato, comune Milano, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € 908,96€

Confini:

Confini abitazione: a nord: altra proprietà; a est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete per creare locale cucina. Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

**Totale: 1.000€**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova in zona sud della zona semi-centrale di Milano, all'interno della cerchia dei bastioni, in prossimità della direttrice Corso di Porta Romana che porta a Corso Lodi e all'autostrada A1.

**Caratteristiche zona:** semi-centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato Carrefour Express in Via Fiamma 31 a 1.900m circa; farmacia Ticinese in C.so San Gottardo 1 a 1.200m circa; farmacia Ponte Vittoria in Via Uberto Visconti di Modrone 1 a 1.200m circa; Istituto Europeo Milano in Corso Italia 48 a 700m circa; Goethe Istitut in Via San Paolo 10 a 1.500m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** tram linea 24 (P.za Fontana - Vigentino) a 100m circa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 10/10/2021 per l'importo annuale di euro 8.160,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Milano il 27/10/2021 ai nn.017157 3T

Tipologia contratto: 6 anni con scadenza 31/12/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione della sentenza di condanna del 10.12.2021.**

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 12 mesi prima della naturale scadenza.



#### 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; a favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A.; contro  
: Importo ipoteca: € 217.500,00; Importo capitale: € 145.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 03/11/2009 ai nn. 63055/13113;

- Ipoteca giudiziale; a favore di  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/01/2022 ai nn. 179/23;

###### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- ordinanza di sequestro conservativo; a favore di  
; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 24/07/2018 ai nn. 60508/42051;

- sentenza di condanna esecutiva, a favore di  
; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/12/2021 ai nn. 97510/12142

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.000,00€

Spese condominiali scadute ed insolute: 6.022,00€ al 12.12.2022

Millesimi di proprietà: 26,74

Amm.re: Studio Sartorio in Milano MI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio al 03/11/2009 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** dal 29/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 03/11/2009 ai nn. 63054/40759.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2314

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/09/1955

Numero pratica: 3047

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Oggetto: sistemazione locali sottotetto

Rilascio in data 17/12/1955

Numero pratica: 686

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: abitabilità

Rilascio in data 04/10/2002

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata nelle pratiche edilizie poiché è stata inerita una parete per formare il locale cucina.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.



Descrizione delle opere da sanare: nuova disposizione interna.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: € 2.500,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - NAF - art. 18.2.e ed art. 19.2.d delle Nda PdR
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Esiste convenzione per gli immobili dal civ.20 al 26 di via Crivelli del 11/11/1959, che definisce come dovranno essere edificati i lotti secondo il piano di ricostruzione (Atti Municipali n. 14544/530 P.R. - 56, Repertorio atti municipali n. 31999, resa esecutoria con visto prefettizio n. 20354 Div. 4 <sup>^</sup> del 30/03/1960, registrata a Milano al n. 108988 il 15/04/1960 atti privati Vol. 6015/B)
Estremi delle convenzioni:	15.04.1960 n.108988
Obblighi derivanti:	Attuazione di piano urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	servitù aeroportuale Linate (SOE) + in zona a rischio archeologico Zona B (art. 66 Regolamento Edilizio)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

**Abitazioni di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20122, Via Crivelli 26**

L'appartamento, posto al piano interrato nella scala unica del complesso immobiliare è composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, cantina.

Attualmente è utilizzato come ufficio del locatario.



L'immobile presenta impianto citofonico, servizio di portineria, cortile interno ed ascensore.

#### Quota e tipologia del diritto

**100/100** di **PIENA PROPRIETÀ** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **00000000000** - Stato Civile: **celibe** - Regime Patrimoniale: **-**

Nota: all'atto della compravendita

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: **interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **precedente a settembre 1967**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3,20** piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. **9** piani complessivi di cui fuori terra n. **7**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato generale di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo e doppio vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: <b>tapparelle motorizzate</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Note: <b>in bagno piastrelle in ceramica</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>

##### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>condominiale</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>buone</b> Note: <b>è presente impianto di raffrescamento</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimen- to	63,00	1,00	63,00
cantina	sup lorda di pavimen- to	4,00	0,25	1,00
		<b>67,00</b>		<b>64,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (7.000,00€ - 9.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2022 (4.000,00€ - 4.800,00€ al mq).
- osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021 (5.000,00€ al mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;  
<http://www.immobiliare.it/>  
<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.000,00€ al mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	64,00	€ 5.000,00	€ 320.000,00
Valore corpo			€ 320.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 320.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equiva- lente</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		64,00	€ 320.000,00	€ 320.000,00





**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% )	€ 16.000,00
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:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 294.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 230.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 294.500,00

**Lotto: 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20122, Via Crivelli 26**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Nota: all'atto della compravendita sub 24

Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: -

Nota: all'atto della compravendita sub 25

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: foglio 477, particella 301, subalterno 709, indirizzo Via Crivelli 26, piano interrato, comune Milano, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.602,31€**

**Confini:**

Confini abitazione: a nord: altra proprietà; a est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: cortile interno



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona sud della zona semi-centrale di Milano, all'interno della cerchia dei bastioni, in prossimità della direttrice Corso di Porta Romana che porta a Corso Lodi e all'autostrada A1.

**Caratteristiche zona:** semi-centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato Carrefour Express in Via Fiamma 31 a 1.900m circa; farmacia Ticinese in C.so San Gottardo 1 a 1.200m circa; farmacia Ponte Vittoria in Via Uberto Visconti di Modrone 1 a 1.200m circa; Istituto Europeo Milano in Corso Italia 48 a 700m circa; Goethe Istitut in Via San Paolo 10 a 1.500m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** tram linea 24 (P.za Fontana - Vigentino) a 100m circa.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da locatario con contratto di locazione stipulato in data 25/09/2021 per l'importo annuale di euro 15.000,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Milano il 14/10/2021 ai nn.015610 3T

Tipologia contratto: 6 anni con scadenza 31/12/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione della sentenza di condanna del 10.12.2021.**

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 12 mesi prima della naturale scadenza.

## 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; a favore di Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A.; ;  
; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 195.000,00;  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 17/02/2009 ai nn. 7281/1303;
- Ipoteca giudiziale; a favore di  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/01/2022 ai nn. 179/23;

### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- ordinanza di sequestro conservativo; a favore di  
; contro  
; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 24/07/2018 ai nn. 60508/42051;
- sentenza di condanna esecutiva, a favore di  
; contro  
; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/12/2021 ai nn. 97510/12142

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 4.000,00€

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 8.486,00€ al 29.11.2022

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Amm.re:** Studio Sartorio in Milano MI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Certificato Idoneità statica:** Non presente

**Problematiche strutturali:** Non presenti

**Procedimenti giudiziari ulteriori:** Non noti

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

**Avvertenze ulteriori:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo  
canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e  
tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**L'immobile in oggetto deriva dalla fusione di due differenti immobili con sub 24 e sub 25**

**Sub 24**

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio al 12/11/2010 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** dal 28/10/2010 al 03/04/2015 in forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 12/11/2010 ai nn. 67563/43790.

**Titolare/Proprietario:** dal 18/03/2015 al 21/11/2016 in forza di atto di permuta trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 03/04/2015 ai nn. 17222/12248.

**Titolare/Proprietario:** dal 09/11/2016 ad oggi (attuale proprietario) in forza di prestazione con trasferimento di diritti trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 21/11/2016 ai nn. 75852/51293.

**Sub 25**

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio al 17/02/2009 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** dal 12/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 17/02/2009 ai nn. 7280/4552.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 466621/2016

Tipo pratica: CILA

Oggetto: fusione di due unità e nuova distribuzione interna

Rilascio in data 17/10/2017

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile è attualmente utilizzato in due appartamenti mediante una divisione fittizia con un mobile, dunque la planimetria reale dell'appartamento è coerente con le ultime pratiche.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - NAF - art. 18.2.e ed art. 19.2.d delle NdA PdR
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se sì, di che tipo?	Esiste convenzione per gli immobili dal civ.20 al 26 di via Crivelli del 11/11/1959, che definisce come dovranno essere edificati i lotti secondo il piano di ricostruzione (Atti Municipali n.



	14544/530 P.R. - 56, Repertorio atti municipali n. 31999, resa esecutoria con visto prefettizio n. 20354 Div. 4 <sup>a</sup> del 30/03/1960, registrata a Milano al n. 108988 il 15/04/1960 atti privati Vol. 6015/B)
Estremi delle convenzioni:	15.04.1960 n.108988
Obblighi derivanti:	Attuazione di piano urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	servitù aeroportuale Linate (SOE) + in zona a rischio archeologico Zona B (art. 66 Regolamento Edilizio)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20122, Via Crivelli 26**

L'appartamento, posto al piano interrato nella scala unica del complesso immobiliare è composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, cantina.

Nella parte segregata con pannello in cartongesso sono presenti camera, salotto con parete attrezzata cucina ed un bagno.

L'immobile presenta impianto citofonico, servizio di portineria, cortile interno ed ascensore.

**Quota e tipologia del diritto****100/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Nota: all'atto della compravendita sub 24

Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: -

Nota: all'atto della compravendita sub 25

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,50**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: precedente a settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 piano terra



L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato generale di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                            tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo e doppio vetro**  
 protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni:  
**buone**  
 Note: tapparelle motorizzate anti-intrusione

Infissi interni                            tipologia: **anta singola** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna                            materiale: **parquet** condizioni: **buone**  
 Note: in bagno piastrelle in ceramica

Plafoni                                    materiale: **gesso** condizioni: **buone**

Rivestimento                            ubicazione: **locali** materiale: **gesso** condizioni: **buone**

##### Impianti:

Condizionamento                        tipologia: **condominiale** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condi-  
 zioni: **buone**  
 Note: è presente impianto di raffrescamento

Elettrico                                    tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavi- mento	130,50	1,00	130,50
cantina	sup lorda di pavi- mento	6,00	0,25	1,50
		<b>136,50</b>		<b>132,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (7.000,00€ - 9.000,00€ al mq);



- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2022 (4.000,00€ - 4.800,00€ al mq).
- osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021 (5.000,00€ al mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/><http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.000,00€ al mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	132,00	€ 5.000,00	€ 660.000,00
Valore corpo			€ 660.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 660.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		132,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00

**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% )	€ 33.000,00
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:	€ 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.	



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 619.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 460.000,00
Prezzo di vendita nello stato di "libero":	€ 619.000,00

**9. INVIO RELAZIONE:**

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:  
03-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**





**Studio Tecnico  
ING. ALBERTO MARIANI**

**SUPPLEMENTO RAPPORTO VALUTAZIONE  
PROCEDURA PROMOSSA DA  
CONTRO**

**NUMERO DI RUOLO GENERALE: 1391/2021**

**03/02/2023**

**TRIBUNALE DI MILANO  
ILL. MO SIG. GIUDICE  
DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO  
SEZIONE CIVILE III  
Via Freguglia n°1  
20100 MILANO**



**INDICE**

PREMESSA .....	3
CRITERIO DI STIMA.....	3
MISURAZIONE IMMOBILE VIA CRIVELLI 26 SUB 709.....	4
DURATA CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	5
CONGRUITA' CANONI DI LOCAZIONE .....	6
CONCLUSIONI.....	7



## **PREMESSA**

In ottemperanza a quanto indicato nel verbale d'udienza del 11.01.2023 lo scrivente di seguito espone le risultanze delle proprie indagini ed attività suppletive.

## **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima adottato per definire il rateo da applicare per il calcolo del più probabile valore di mercato è l'osservazione di tre parametri:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (5.000,00€ - 9.000,00€ al mq); il campo di valori deriva dai comparabili osservabili sui siti di maggiore diffusione, fra i quali: <http://www.immobiliare.it/>, <http://www.casa.it/>.  
Nel caso in esame sono allegati i comparabili scaricati dai siti dove si può osservare il campo di valore per gli immobili:  
Per il sub 526 (Porta Romana): 5.600€/mq - 6.200€/mq  
Per i sub 23 e 709 (Via Crivelli): 5.500€/mq - 9.000€/mq  
Questi sono i prezzi richiesti, in realtà poi, nel corso del perfezionamento della trattativa commerciale, occorre considerare almeno un 5% di decurtazione sul valore richiesto.
- Valore di mercato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2022.  
Per gli immobili di zona 4.000€/mq - 4.800€/mq.
- Valore di mercato secondo osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021.  
Per gli immobili di zona 5.000€/mq.  
Nella fattispecie lo scrivente si è riferito al borsino immobiliare della rete Tecnocasa.



	Usato			Nuovo			Locazioni	
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONDOLCALI	SAJUDI
<b>MILANO CITTA'</b>								
1 Centre								
CADORNA - VIA VINCENZO MONTI	8500	7000	4000	12000	9000	5000	850	1300
SAN BABILA - BRERA - PALESTRO	10000	8000	7000	16000	Nd	Nd	1300	2100
CITY LIFE	8000	6500	5000	10000	Nd	Nd	1000	1500
CORSO GENOVA - DE AMICIS	5800	5500	4800	8400	6000	5500	600	800
CORSO MAGENTA	8000	7000	4000	12000	9000	5000	850	1300
GARIBOLDI - MOSCOVA	9000	7500	6000	14000	Nd	Nd	1500	2500
PORTA NUOVA	8000	6500	5000	12000	Nd	Nd	1200	2000
PORTA ROMANA - CROCETTA	8500	5500	5000	8000	6500	6000	700	1000
SEMPIONE	7000	5500	4000	8500	Nd	Nd	1000	2000
<b>2 VerCELLI-Lorenteggio</b>								
BAGGIO - MUGGIANO	2800	2200	1950	2800	2500	2300	575	700
BAGGIO - QUINTO ROMANO	2550	2000	1800	2750	2450	2250	575	700
BANDE NERE - PRIMATICO - SIENA	4200	4000	3500	4400	4200	4000	800	900
CORSO VERCELLI	7500	6500	4000	8500	7500	5000	750	1200
DE ANGELI - BAMBARA - BANDE NERE	5500	5000	4000	Nd	Nd	Nd	Nd	800
FORZE ARMATE	2700	2100	1800	3500	2500	2100	700	800
INGANNI - PRIMATICO - BISCEGLIE	4000	3500	3000	Nd	Nd	Nd	600	800
INGANNI - ZURIGO	3400	2800	2200	4000	3600	2800	500	700
LORENTEGGIO - FRATTINI	3350	3300	2600	Nd	Nd	Nd	500	800
PAGANO	7000	6000	4000	8500	7500	5500	750	1250
PIAZZALE AQUILEIA	8000	6000	3000	7500	6500	4000	700	1000
QUARTO CAGNINO	3000	2500	2100	4000	3600	3200	550	750
SANTAGOSTINO - PARCO SOLARI	5400	4800	4300	5800	5200	4700	550	800
SAVONA - TORTONA - PORTA GENOVA	4500	4000	3800	5600	5100	4400	580	850
SIENA - BANDE NERE - PRIMATICO - FORZE ARMATE	3800	3200	2700	4400	3800	3000	550	850
SOLARI - FOIPA	5750	5250	4750	7000	6000	5500	700	850
TOLSTOJ	4500	3700	3400	5000	4600	3800	600	750
WAGNER - DE ANGELI	6000	5500	4800	7500	7000	Nd	700	1000
WASHINGTON	5500	4500	4000	7500	Nd	Nd	600	1000

Individuato il campo dei valori di mercato di zona lo scrivente ha preferito considerare i valori minimi per le seguenti motivazioni:

- il valore individuato è un prezzo di base d'asta; un valore superiore al valore che il mercato è in grado di sostenere porta a diversi tentativi di vendita, mentre un valore inferiore, con il meccanismo dei rilanci, porta il valore a quello corretto;
- per il sub 526 (Porta Romana) occorre considerare che l'immobile necessita di ristrutturazione essendo stato utilizzato come ufficio da diverso tempo;
- per i sub 23 e 709 (Via Crivelli) occorre considerare che gli immobili sono in buone condizioni, ma sono posizionati nell'interrato dell'immobile, con affaccio sul cortile comune e non hanno balconi.

### MISURAZIONE IMMOBILE VIA CRIVELLI 26 SUB 709

Lo scrivente ha avuto accesso all'immobile, unitamente al custode Avv. Paola Murru, in data 19.01.2023 ed ha provveduto a misurare tutti i locali dell'immobile in esame.

A seguito delle misure effettuate, lo scrivente ha calcolato la somma delle aree dei singoli locali.

A questa somma sono stati aggiunti il 100% dei tramezzi interni di spessore 10cm ed il 50% dei tramezzi esterni di spessore 30cm: le superfici finestrate



sono state considerate come tramezzi esterni e le aperture per i vani porta di comunicazioni tra i locali sono state considerate come tramezzi interni.

Le risultanze sono state riassunte nella tabella che segue che porta ad una superficie commerciale di 130,36mq.

Il risultato è praticamente coincidente con quello indicato nella perizia che registrava una superficie di 130,50mq che sommata alla superficie equivalente della cantina pari a 1,50mq portava ad una somma di 132,00mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 709					
LOCALE	DIMENSIONI (m)		AREA	NOTE	
cucina	3,20	3,06	9,79		
ingresso	6,55	1,59	10,41		
soggiorno	3,82	4,15	15,85		
wc1 + antibagno	4,10	1,44	5,90		
camera 1	2,98	4,97	17,05	-2,24	1
sala pranzo	5,08	3,07	15,60		
camera 2	2,63	2,40	6,31		
camera 2	3,15	2,67	8,41		
ripostiglio	2,20	3,01	6,62		
wc2	1,54	2,01	3,10		
camera 3	4,02	3,76	15,12		
corridoio	0,93	1,29	1,20		
corridoio	1,13	3,36	3,80		
tramezzi interni	40,00	0,10	4,00		
tramezzi esterni	48,00	0,30	7,20	*0,5	2
		TOTALE	130,36		

1 ridotto per vano colonna

2 50% dei tramezzi esterni

Le misure rilevate non si discostano significativamente da quelle della planimetria acclusa alle osservazioni, quindi, lavorando solo su questa planimetria, si arriverebbe allo stesso risultato.

Il valore indicato nella visura catastale dell'immobile pari a 157mq, riportato nelle osservazioni, benché si riferisce alla superficie catastale, e non alla superficie commerciale, non appare coerente con la realtà.

### **DURATA CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Nella perizia trasmessa, unitamente al presente supplemento, sono state corrette le durate indicate nei contratti di locazione.



## CONGRUITA' CANONI DI LOCAZIONE

Per determinare se i canoni di locazione si possano o meno considerare vili ai sensi dell'art. 2923 comma 3 CPC lo scrivente ha calcolato il minimo, medio e massimo canone possibile, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2022 qui di seguito riportate, e lo ha confrontato al canone applicato.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/PORTE VIGENTINA, PORTA ROMANA

Codice di zona: B20

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4800	5800	L	14,1	19	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	4000	4800	L	11,4	14	L
Box	NORMALE	2650	3600	L	10,5	15	L

Il valore di canone minimo di zona è pari a 11,4€ al mq al mese.

Per il sub 526 (Porta Romana) corrisponde a:

11,4€ x 87,90mq x 12 mesi = 12.024,72€ minimo

12,7€ x 87,90mq x 12 mesi = 13.395,96€ medio

14,0€ x 87,90mq x 12 mesi = 14.767,20€ massimo

Canone attuale: 13.146,93€

Il canone è di poco superiore ai valori minimi ed inferiore ai valori medi e massimi di zona ma non è inferiore di un terzo.



Per il sub 23 (Via Crivelli) corrisponde a:

11,4€ x 64,00mq x 12 mesi = **8.755,20€** minimo  
12,7€ x 64,00mq x 12 mesi = **9.753,60€** medio  
14,0€ x 64,00mq x 12 mesi = **10.752,00€** massimo

Canone attuale: 8.160,00€

Il canone è inferiore al canone minimo, medio e massimo di zona, ma non di un terzo.

Per il sub 709 (Via Crivelli) corrisponde a:

11,4€ x 132,00mq x 12 mesi = **18.057,60€** minimo  
12,7€ x 132,00mq x 12 mesi = **20.116,80€** medio  
14,0€ x 132,00mq x 12 mesi = **22.176,00€** massimo

Canone attuale: 15.000,00€

Il canone è inferiore al canone minimo, medio e massimo di zona, ma non di un terzo.

## CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra indicato, relativamente alle misure effettuate dell'immobile in Via Crivelli 26 sub 706 ed ai criteri di stima adottati, si confermano i valori indicati nella relazione depositata in data 12.12.2022 qui di seguito riportati:

**Bene:** Corso di Porta Romana 54 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 409.525,00

**Prezzo da occupato:** € 307.000,00

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 294.500,00

**Prezzo da occupato:** € 230.000,00

**Bene:** Via Carlo Crivelli 26 – Milano MI – 20122

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 619.000,00

**Prezzo da occupato:** € 460.000,00

**In Fede**  
**Alberto Mariani**



