

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

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

contro:  
**XXXX XXXX**

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. 02**

in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A  
Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo (sub 37)  
+ Box di pertinenza (sub 78)

**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

<b>LOTTO n. 02</b>							
Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo (sub 37) Corpo B - box di pertinenza (sub 78)							
<b>INDICE SINTETICO</b>							
<b>Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo</b>							
<b>Corpo B – Box pertinenziale</b>							
In Milano 20133 - Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A in quartiere Zona delle Regioni							
<b>1</b>	<b>Identificazione dati catastali:</b>						
	<p><b>Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo</b>  <b>Foglio 396 mapp. 316 sub. 37</b>, Zona cens 2, Cat. A/2, Classe 7, Cons.5,5 vani, rendita € 1.562,28, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano 9-10-S1, interno 32 scala A.</p> <p><b>Corpo B - Box pertinenziale</b>  <b>Foglio 396 mapp. 316 sub. 78</b>, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 8, Cons. 18 mq, Sup Cat. totale 20 mq, rendita € 205,45, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano S2.</p>						
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td><b>Corpo A – Non conforme</b> <b>Corpo B – Conforme</b></td> </tr> </table>	Conformità catastale	<b>Corpo A – Non conforme</b> <b>Corpo B – Conforme</b>				
Conformità catastale	<b>Corpo A – Non conforme</b> <b>Corpo B – Conforme</b>						
<b>2</b>	<b>Descrizione generale:</b>						
	In zona semi-periferica a est del comune di Milano, tra Viale Piceno e Stazione Milano Forlanini						
<b>3</b>	<b>Stato di possesso:</b>						
	<p><b>Corpo A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano 9° occupato con titolo non opponibile in quanto successivo al pignoramento -</li> <li>- Piano 10° in uso al figlio del debitore</li> <li>- Piano 11° lastrico solare, occupato con titolo opponibile per 35 mq in comune con sub 38 (antenne telefonia)</li> </ul> <p><b>Corpo B</b> : occupato con titolo non opponibile in quanto successivo al pignoramento</p>						
<b>4</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici:</b>						
	<table border="1"> <tr> <td>Creditore precedente:</td> <td>Kervis Credit Mangement Srl (quale procuratrice speciale di Ontario SPE Srl)</td> </tr> <tr> <td>Creditore Iscritto intervenuto:</td> <td>Agenzia delle Entrate – Riscossione</td> </tr> <tr> <td>Creditore intervenuto:</td> <td>Xxxx</td> </tr> </table>	Creditore precedente:	Kervis Credit Mangement Srl (quale procuratrice speciale di Ontario SPE Srl)	Creditore Iscritto intervenuto:	Agenzia delle Entrate – Riscossione	Creditore intervenuto:	Xxxx
Creditore precedente:	Kervis Credit Mangement Srl (quale procuratrice speciale di Ontario SPE Srl)						
Creditore Iscritto intervenuto:	Agenzia delle Entrate – Riscossione						
Creditore intervenuto:	Xxxx						
<b>5</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente:</b>						
	<p>Lo stabile è dotato di n. 3 ascensori                      L'appartamento è posto a panno 9° e 10° con accesso al lastrico solare in uso esclusivo da botola presente sul plafone del pianerottolo comune di fronte all'ascensore.                      Le n. 3 cantine sono a piano primo interrato.                      Il box di pertinenza è a piano secondo interrato.</p>						
	<table border="1"> <tr> <td>Attestato di prestazione energetica</td> <td>Presente e parziale solo per il piano 9° - classe energetica C</td> </tr> </table>	Attestato di prestazione energetica	Presente e parziale solo per il piano 9° - classe energetica C				
Attestato di prestazione energetica	Presente e parziale solo per il piano 9° - classe energetica C						
	<table border="1"> <tr> <td>Documentazione relativa agli impianti</td> <td>Conformità impianti parti comuni - non reperiti Conformità impianti unità immobiliare - non reperiti</td> </tr> </table>	Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti parti comuni - non reperiti Conformità impianti unità immobiliare - non reperiti				
Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti parti comuni - non reperiti Conformità impianti unità immobiliare - non reperiti						
<b>6</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni:</b>						
	<table border="1"> <tr> <td>Continuità nelle trascrizioni</td> <td>Si</td> </tr> </table>	Continuità nelle trascrizioni	Si				
Continuità nelle trascrizioni	Si						
<b>7</b>	<b>Pratiche edilizie:</b>						

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:	<b>Corpo A</b> – Non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento unità immobiliare <b>Corpo B</b> – Non conforme
<b>8</b>	<b>Valutazione del Lotto 02</b>	
	Prezzo commerciale a mq Corpo A	€ 4.960,54
	Prezzo commerciale a mq Corpo B (box)	€ 2.224,66
	Prezzo commerciale totale lotto	€ 1.189.137,80
	Valutazione lotto da libero	€ 1.107.869,91 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da occupato (-20%)	€ 886.290,32 (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		
<p><b>Nota:</b> L'esperto precisa che essendo beni in prima vendita, il vincolo di pertinenzialità del box non è ancora stato costituito, ma nella documentazione edilizia, il Committente del nuovo fabbricato ovvero l'esecutato, ha dichiarato la pertinenzialità di n. 37 box (essendo in origine 37 il numero delle unità immobiliari che si venivano a costituire con la nuova costruzione).</p> <p>L'Esperto ritiene quindi che a fronte di tale documento e nel rispetto della legislazione in materia, la singola unità immobiliare debba essere alienata con box pertinenziale.</p>		

**Lotto: 02**

Milano – Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A

**Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo (sub 37)**

**Corpo B –Box pertinenziale (sub 78)**

**Nota:** L'esperto precisa che essendo beni in prima vendita, il vincolo di pertinenzialità del box non è ancora stato costituito, ma nella documentazione edilizia, il Committente del nuovo fabbricato ovvero l'esecutato, ha dichiarato la pertinenzialità di n. 37 box (essendo in origine 37 il numero delle unità immobiliari che si venivano a costituire con la nuova costruzione).

L'Esperto ritiene quindi che a fronte di tale documento (allegato 12) e nel rispetto della legislazione in materia, la singola unità immobiliare debba essere alienata con box pertinenziale.

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

**CORPO A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo**

sito in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A, piano 9-10-S1, interno 32, scala A

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/1 di proprietà di XXXX XXXX** nato a Wwww il /////  
Cod. Fiscale –kkkk

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

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

**Foglio 396, mapp. 316, sub. 37**, Zona cens 2, Cat. A/2, Classe 7, Cons. 5,5 vani, rendita € 1.526,28, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n.24/A, piano 9-10-S1, interno 32 scala A.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 21/09/2016 prot n. MI 0309329 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

Appartamento: giardino comune; giardino comune; corridoio comune e corpo scale; giardino comune.

Cantina 1: Altra unità; altra unità ;altra unità, corridoio comune.

Cantina 2: altra unità; corridoio comune e altra unità;vuoto su piani sottostanti; altro immobile.

Cantina 3: altra unità e corridoio comune; corridoio comune e intercapedine; intercapedine e altra unità; altra unità.

Conformità catastale: Non Conforme

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

Relativamente all'appartamento la distribuzione degli spazi interni sia a piano 9° che a piano 10° non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. A Piano 9° in una delle camere da letto non è presente una finestra, rappresentata sulla planimetria catastale.

È stata inoltre eliminata la scala di collegamento interno tra il piano 9° ed il 10° e chiuso il foro della scala sul solaio tra i due relativi piani.

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

Il costo per sanare la situazione catastale è pari a € 500,00 Planimetria catastale allegato 6.

**CORPO B - Box** sito in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A piano S2.

**L'esperto rimanda a quanto descritto in premessa relativamente alla pertinenzialità del box.**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/1 di proprietà di XXXX XXXX** nato a Wwww il /////  
Cod.

Fiscale -kkkk

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

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

**Foglio 396, mapp. 316, sub. 78**, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 8, Cons. 18 mq, Sup Cat. totale 20 mq, rendita € 205,45, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A piano S2 Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 21/09/2016 prot n. MI 0309370 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 7.

**Coerenze in contorno da nord in senso orario**

Box: corsello comune; altra unità; corridoio e corpo scale ed ascensore comune; corsello comune

**Conformità catastale: Conforme**

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la consistenza e conformazione del box corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Planimetria catastale allegato 7.

**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 una 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 2 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.

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:

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, 2 di tali contratti sono relativi al lotto di interesse.

Qui allegato 8.

A seguire la situazione specifica

#### **Corpo A – Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo Piano**

**9° :**

Occupato con titolo non opponibile in quanto successivo al pignoramento, dal Sig. Xxxx.

Contratto stipulato in data 23/03/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPMI2 Ut Milano 6 in data 01/04/2021 al n. 7764 Serie 3T

Il contratto ricomprende una delle 3 cantine ed il **box (Corpo B) sub 78.**

Durata del contratto dal 01/05/2021 al 30/04/2025 con tacito rinnovo per altri 4 anni.

L'importo annuo pattuito è pari a € 24.000,00 oltre a € 2.400,00 per acconto spese condominiali.

Canone mensile di € 2.200,00 con scadenza ogni 15 del mese.

L'Esperto rileva la congruità del canone di locazione

Allegato 8

**Piano 10°:** utilizzato come abitazione dal figlio dell'esecutato.

**Piano 11° :** Lastrico Solare ad uso esclusivo

Occupato da Cellnex Italia Spa (già Iliad spa) con titolo opponibile alla procedura stipulato in data 27/11/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPMI2 Ut Milano 6 in data 03/12/2018 al n.7516 serie 3T.

Il contratto ricomprende anche il lastrico solare del Sub 38 per una superficie complessiva di 35 mq distribuita su entrambi i subalterni.

Si tratta della realizzazione di antenne per telefonia poste sul lastrico solare più alto dell'edificio.

Dossier fotografico 14.

Si precisa che da comunicazione di cui all'allegato 8 con contratto di ramo d'azienda con atto a rogito prof Mario Notari, stipulato in data 03/12/2019 rep 24426/14609 Iliad ha ceduto a Cellnex Spa (già Galata) un ramo di azienda comprendente una parte dell'infrastruttura passiva di Iliad, incluso del contratto di locazione ad uso non abitativo oggetto della procedura .

Durata del contratto ad uso non abitativo di 6 anni dal 01/10/2019 rinnovabili tacitamente per ulteriori 6 anni. L'importo annuo pattuito è pari a € 12.000,00 comprensivo delle spese generali. Il canone verrà corrisposto in rate trimestrali anticipate 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio, 1° ottobre. L'Esperto rileva la congruità del canone di locazione. Allegato 8

#### **Corpo B - Box**

Occupato con titolo non opponibile in quanto successivo al pignoramento, dal Sig. Xxxx di cui l'Esperto ha già dato conto appena più sopra.

### **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 XXXX XXXX, 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:

*“XXXX XXXX, nato a Kkkk /// il //, ...omissis... da Atto con la presente scrittura, anche a salvaguardia dei diritti di terzi, che l'esecuzione delle opere 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 sopra indicati, 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 12*

##### *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 XXXX XXXX

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 ricomprendente 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 XXXX XXXX

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 XXXX XXXX, 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 XXXX XXXX, 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 Onta rio Spe Srl, contro XXXX XXXX; 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. 10.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Corpo A - Appartamento € 5.400,00

Corpo B - Box € 35,00

**Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate:** nessuna

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

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

**Millesimi di proprietà Corpo A :** Appartamento 85.68

**Millesimi di proprietà Corpo B :** Box 0.76

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'appartamento è posto a piano 9° e 10°, il fabbricato è dotato di n. 3 ascensori.

**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 - Corpo A, appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo:**

E' presente in banca dati un Attestato di prestazione energetica relativamente alla sola porzione del piano 9° che riporta la classe energetica C . Allegato 13

L'Esperto precisa che sarà necessario redigere una nuova certificazione energetica ricomprendente tutte le porzioni dell'unità immobiliare.

**Note Indice di prestazione energetica: Corpo B - Box,** l'Attestazione di Prestazione energetica non è dovuta.

**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 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

### Proprietario attuale dal 21/04/2005 XXXX

XXXX nato a Wwww /// in data ////

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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX acquista quale titolare della ditta individuale “Xxxx XXXX XXXX”, 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 XXXX

XXXX nato a Wwww /// in data ////

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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX 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 9.

**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 XXXX XXXX, 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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX è intenzionata a chiedere un finanziamento bancario con ipoteca legale sull’immobile. E) Xxxx XXXX XXXX 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 XXXX XXXX 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 XXXX XXXX si obbliga a trasferire all’impresa di costruzione Floreani e Fornari Srl le seguenti unità immobiliari da costruire ....Omissis... 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 XXXX XXXX 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 XxxxXXXX XXXX, 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 € 950.000,00 già versata da Impresa Costruzioni Floreani e Fornari Srl a Xxxx XXXX XXXX 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 xxxx a Xxxx 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 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.

Allegato 12

Stralcio della documentazione edilizia relativa allegato 11.

### 7.1. Conformità edilizia:

#### Corpo A – Appartamento, Non conforme.

L'esperto rileva che:

- La distribuzione degli spazi interni non corrispondente all'ultima pratica edilizia assentita.
- La scala di collegamento interna tra piano 9° e 10° inoltre è stata eliminata ed è stato chiuso il foro passante della scala stessa nel solaio interpiano.
- in una delle due camere da letto a piano 9° non è presente una finestra, rappresentata nei disegni in pianta, ma non rappresentata sui prospetti dell'ultima pratica assentita.

#### Corpo B– Box Non conforme.

L'Esperto rileva che la conformazione e la consistenza del box a piano S2, non corrisponde all'ultima pratica assentita.

Per sanare la situazione complessiva del Lotto di intesse, sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e rettifica finestra camera da letto, relativamente all'appartamento, come anche per la diversa consistenza e conformazione del box, con costi come segue:

€ 3.000,00 pratica edilizia

€ 2.000,00 oblazione (€ 1.000,00 per ciascun subalterno)

Sarà inoltre necessario effettuare delle opere edili per la rimessa in pristino stato della scala di collegamento interna all'appartamento tra piano 9° e piano 10° con opere e costi stimati dall'esperto come segue:

- Demolizione porzione di tamponamento del solaio, abbassamento al piano e trasporto del materiale di risulta alla Pubbliche discariche, previa protezione della pavimentazione lignea nell'immediato intorno del punto di lavorazione sia a piano 9° che 10°; rasatura completa del foro interno del solaio. 3 uomini x 2gg x €/h 35 = € 1.680,00 + € 300 materiale
- Fornitura e posa di scala a chiocciola prefabbricata comprensiva di ogni onere alla corretta posa € 3.500,00 .

Totale costi per pratica edilizia e opere edili : € 10.480,00

**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?	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
<b>Note sulla conformità:</b> Nessuna.	

<p>Descrizione di cui al punto <b>CORPO A Appartamento con n. 3 cantina e lastrico solare ad uso esclusivo - Sub 37</b></p>
---

Trattasi di un appartamento al piano attico che si sviluppa su due piani così composto:

A piano 9° ampia zona a giorno con cucina a vista, zona pranzo e zona living, con doppia esposizione e affaccio diretto su due balconi semicircolari. Dalla zona giorno attraverso un disimpegno, si accede al bagno e a due camere da letto, anch'esse con affaccio diretto sul terzo balcone semicircolare.

Una scala circolare di ampie dimensioni posta nella zona giorno (nello stato attuale non presente), collega il piano 9° al piano 10° (sottotetto agibile non abitabile) ove sono presenti diversi ambienti e due bagni. Il piano 10° è circondato da un terrazzo continuo lungo i tre lati esposti dell'appartamento.

Completano l'unità immobiliare n. 3 cantine a piano primo interrato.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile sia da piano 9° che da piano 10° entrambi serviti dall'ascensore. Il lastrico solare ad uso esclusivo è accessibile grazie ad una botola con di scala retrattile, presente nel plafone antistante gli ascensori.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

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

**Foglio 396, mapp. 316, sub. 37**, Zona cens 2, Cat. A/2, Classe 7, Cons. 5,5 vani, rendita € 1.562,28, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano 9-10-S1, interno 32 scala A.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 225,00

E' posto al piano: 9-10-S1

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m a piano 9° e di 2,35 m a piano 10°.

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 materiale: in PVC con vetrocamera protezione: Tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: laminato bianco condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: muratura in blocco doppio Uni coibentato rivestimento: intonaco tinteggiato + piastrelloni in gress color bianco condizioni: ottime
Pavim. interna	materiale: gress porcellanato ubicazione: in tutto l'appartamento condizioni: ottime
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di gress porcellanato ubicazione : cucina e bagno condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: ottime
Porta di ingresso	materiale: blindata con pannelli in laminato condizioni: ottime
Pavimentazione balconi e lastrico solare	materiale: piastrelle per esterni condizioni: ottime
Parapetti balconi e lastrico solare	materiale: In c.a. con vetrocimento + copertina condizioni: ottime
Cancellata esterna	materiale: in parte in muratura e in parte in ferro verniciato condizioni: ottime
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: video citofono condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano per piano cottura condizioni: ottime conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non conosciute

Termico

Tipologia riscaldamento: Caldaia Autonoma con produzione di acqua calda sanitaria diffusori: a pavimento condizioni: ottime conformità: non conosciute

Ascensore

Presente: Il fabbricato è dotato di n. 3 ascensori

- n. 2 ascensori di collegamento ai piani S2-10
- n. 1 ascensore di collegamento da PT a S3 condizioni: ottime conformità: non conosciute

Impianto di condizionamento Presente: SI è presente uno split in ogni stanza.  
condizioni: ottime conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 3.

Descrizione di cui al punto **CORPO B**  
**Box pertinenziale - sub 78**

Trattasi di un box pertinenziale di discrete dimensioni accessibile da corsello di manovra a cui si accede dalla rampa carraia che conduce al cortile condominiale e successivamente al cancello carraio prospettante su strada privata di collegamento con Via Cardinale Mezzofanti.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

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

**Foglio 396, mapp. 316, sub. 78**, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 8, Cons. 18 mq, Sup Cat. totale 20 mq, rendita € 205,45, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A piano S2.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 20,00

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel 2006, il piano S2 ha un'altezza interna di circa 3.20 m

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo Condizioni generali dell'immobile: ottimo

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Porta di ingresso	tipologia: Basculante elettrica materiale: lamiera zincata verniciata condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: ottime
Pavim. interna	materiale: battuto di cemento ubicazione: interno box condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	Plafoni materiale: prefabbricati predalles condizioni: buone murature materiale: blocchi cls condizioni: ottimo



Pavimentazione corsello materiale: battuto di cemento  
 condizioni: ottime

Impianti:  
 Elettrico tipologia: a vista  
 condizioni: ottime conformità:  
 non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 3.

**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".

**CALCOLO CONSISTENZA : CORPO A – Appartamento**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento Piano 9°	Sup Lorda di Pavimento	122,40	1,00	122,40
Balcone 1	Sup Lorda di Pavimento	16,10	0,30	4,83
Balcone 2	Sup Lorda di Pavimento	9,50	0,30	2,85
Balcone 3	Sup Lorda di Pavimento	16,10	0,30	4,83
Sottotetto Piano 10°	Sup Lorda di Pavimento	114,05	0,60	68,43

Terrazzo	Sup Lorda di Pavimento	69,00	0,30 fino a 25 m 0,10 oltre i 25 mq	11,90
Cantina 1	Sup Lorda di Pavimento	8,07	0,25	2,01
Cantina 2	Sup Lorda di Pavimento	3,75	0,25	0,93
Cantina 3	Sup Lorda	3,10	0,25	0,77
	di Pavimento			
Lastrico Solare ad uso Esclusivo	Sup Lorda di Pavimento	68,00	0,30 fino a 25 m 0,10 oltre i 25 mq	11,80
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>230,75</b>

**CALCOLO CONSISTENZA : CORPO B - box**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
BOX	Sup Lorda di Pavimento	20,00	1,00	20,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>20,00</b>

**CRITERI ESTIMATIVI:**

Destinazione d'uso: Residenziale

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: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: Lorda

**Valore relativi Borsino Immobiliare**

Periodo: gennaio 2022

Comune: Milano

Zona: Piola, Argonne, Corsica

Tipologia: Abitazioni civili

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: CORPO A**

<b>FONTI</b>	<b>PREZZO MINIMO</b>	<b>PREZZO MASSIMO</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 3.500,00	€ 5.000,00	€ 4.250,00
Borsino Immobiliare	€ 3.220,00	€ 4.423,00	€ 3.821,50
Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi	€ 3.600,00	€ 4.750,00	€ 4.175,00
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)</b>		<b>€ 4.724,33*</b>	

\* L'Esperto estimatore in considerazione della particolarità commerciale del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di pignoramento, della recente edificazione, ritiene di utilizzare la media dei valori massimi della zona presa in considerazione dai listini.

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>	<b>% di incremento o decremento</b>
Morfologia del fabbricato (attico)	+ 5
Stato di Manutenzione dell'immobile	+ 0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %</b>	<b>+5 %</b>

**In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento corpo A è pari a: €/mq 4.960,54**

**DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO B**

<b>FONTI</b>	<b>PREZZO MINIMO</b>	<b>PREZZO MASSIMO</b>	<b>PREZZO MEDIO</b>
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
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)</b>			<b>€ 2.224,66</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+0
Stato di Manutenzione dell'immobile	+0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %</b>	<b>0%</b>

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a: **€/mq 2.224,66**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02:

### 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:

#### CORPO A - Valore commerciale - Appartamento con n. 3 cantina e lastrico solare ad uso esclusivo

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo - sub 37	€ 4.960,54	Mq 230,75	<b>€ 1.144.644,60</b>

#### CORPO B - Valore commerciale - Box

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
B- Box - sub 78	€ 2.224,66	Mq 20,00	<b>€ 44.493,20</b>

**TOTALE VALUTAZIONE COMMERCIALE – Lotto 02**

**Corpo A + Corpo B = € 1.144.644,60 + € 44.493,20= € 1.189.137,80**

#### 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% )	- € 59.456,89
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: € 10.800,00 appartamento + € 70,00 box	- € 10.870,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale Catastale € 500,00 + Pratica edilizia in sanatoria € 5.000,00 + edili € 5.480,00	- € 10.948,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del Lotto 02:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 1.107.869,91
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 886.290,32

### 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 appartamento, cantine e box
- 5) Estratto mappa + elaborato planimetrico
- 6) Planimetrie + visura storico catastale, appartamento
- 7) Planimetrie + visura storico catastale, box
- 8) Documentazione inviata dall'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione + n. 2 contratti di locazione
- 9) Copia atti di provenienza
- 10) Documentazione inviata dall'Amministratore condominiale + Regolamento Condominiale
- 11) Stralcio Pratiche Edilizie - Documentazione reperita presso Ufficio visure Comune di Milano.
- 12) Atto unilaterale di asservimento + Dichiarazione pertinenzialità dei box
- 13) Attestazione di prestazione e energetica parziale (solo relativa al piano 9°)
- 14) Dossier fotografico lastrico solare (antenne)

Data  
10/02/2022

L'Esperto alla stima  
**Ing Luca Guido**