

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

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

contro:  
**XXX XXX**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO N. 16**

in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A  
Box (sub 81)

**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. 16</b><br>Box (sub 81)   |  |
|--|--|
| <b>INDICE SINTETICO</b>  |  |
| <b>Box</b><br>In Milano 20133 - Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A in quartiere Zona Delle Regioni |  |
| <b>1</b>   | <b>Identificazione dati catastali:</b>   |
|  | <b>Box</b><br><b>Foglio 396 mapp. 316 sub. 81</b> , Zona cens 2, Cat. C/6, Cl. 8, Cons. 18 mq, Sup tot. 19 mq, rendita € 205,45, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano S3.  |
|  | Conformità catastale      Non conforme   |
| <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>  |
|  | Libero – occupato senza titolo   |
| <b>4</b>   | <b>Vincoli e oneri giuridici:</b>  |
|  | Creditore procedente:      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>  |
|  | L'Accesso all'immobile avviene da passo carraio da strada privata di collegamento su Via Cardinale Mezzofanti  |
|  | Attestato di prestazione energetica      Non dovuto  |
|  | Documentazione relativa agli impianti      Conformità impianti parti comuni - non reperiti<br>Conformità impianti unità immobiliare - non reperiti   |
| <b>6</b>   | <b>Continuità nelle trascrizioni:</b>  |
|  | Continuità nelle trascrizioni      Si  |
| <b>7</b>   | <b>Pratiche edilizie:</b>  |
|  | Super DIA n. 3775/2006 del 12/05/2006, PG 431459/2006<br>Variante DIA n. 1211/2008 del 13/02/2008, PG 134292/2008<br>Variante DIA n. 1901/2009 del 24/03/2009, PG 232727/2009<br>DIA per opere di completamento n. 4143/2009 del 09/06/2009, PG 438806/2009<br>Variante DIA n. 8921/2009 del 30/11/2009 PG 893825/2009<br>Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità del 24/11/2009 PG 893907/2009<br>Comunicazione di riscontro richiesta agibilità da parte del Comune di Milano datata 20/12/2012. |
|  | Conformità edilizia:      Non Conforme   |
| <b>8</b>   | <b>Valutazione del Lotto 16</b>  |
|  | Prezzo commerciale a mq      € 2.224,66  |
|  | Prezzo commerciale totale lotto      € 41.378,67   |
|  | Valutazione lotto da libero      € 36.067,74 (comprese le decurtazioni di procedura)   |
|  | Valutazione lotto da occupato (-20%)      € 28.854,20 (comprese le decurtazioni di procedura)  |

|   |
|---|
| Note: Custode Giudiziario Avv. Luca SALATI                                    |
| Date sopralluoghi:<br>28/06/2021,<br>29/06/2021,<br>01/07/2021,<br>30/07/2021 |

**Lotto: 016**

Milano – Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A

**Box (sub 81)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

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

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/1 di proprietà di XXX XXX** nato a Xxxx il xxxx

Cod. Fiscale – XXXX

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

**XXX XXX** nato a Xxxx il xxxx, CF: XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 396, mapp. 316, sub. 81**, Zona cens 2, Cat. C/6, cl. 8, cons. 18 mq, sup. tot. 19 mq, rendita € 205,45, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano S3.

**Derivante da:**

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 21/09/2016 prot n. MI 0309373 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**

Box: corsello comune; altra unità; piove; altra unità.

**Conformità catastale: Non conforme**

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

La conformazione del box non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, non è rappresentata la colonna strutturale verso il fondo del box.

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

Il costo della pratica catastale è pari a € 500,00 Planimetria catastale allegato 6.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

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

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

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

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

Il Lotto oggetto di pignoramento si inserisce in un fabbricato di recente edificazione costruito nel 2006 costituito da 3 torri di cui, due di 10 piani fuori terra più sottotetto e una di 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:

Libero – occupato senza titolo

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

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

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

*“XXX XXX, nato a Xxxx xxxx il xxxx, ...omissis... da Atto con la presente scrittura, anche a salvaguardia dei diritti di terzi, che l'esecuzione delle opera di cui al progetto sopra indicato, determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata pari ad un indice fondiario di mc/mq 2,99, calcolato sulla superficie dichiarata di mq 2.423,71 con una volumetria totale di mc 7.269,45 (compresa quella già esistente da mantenersi). Il progetto prevede la demolizione di un edificio artigianale esistente e la ricostruzione con ampliamento per la realizzazione di un nuovo edificio per il quale si specifica di seguito il rapporto percentuale della funzione rispetto alla superficie lorda di pavimento(S.L.P.): destinazione industriale oggetto di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso a residenza = SLP esistente mq 1.614,38 pari al 66,62% della SLP totale – Destinazione residenziale S.L.P. nuova mq 808,77 pari al 33,38% della SLP totale e così in totale 100% . Il sottoscritto dà atto, inoltre che l'area come sopra identificata, costituisce, nei limiti degli indici sopraindicati, area di pertinenza dell'edificio di cui trattasi e, agli effetti dell'art. 113 del vigente regolamento edilizio, costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B1 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di mc/mq 3, destinazione funzionale riapplicato alla data della presente scrittura. Allegato 11*

4.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Volontaria**

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

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

Importo totale : € 15.000.000,00

Importo capitale: € 7.500.000,00

Importo interessi; €

7.500.000,00 Durata 20 anni

Note:

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

Terreni:

Fg 396 part 207 - Ente Urbano

Fg 396 part 153 - Ente Urbano

Fg 396 part 51 - Terreno

Fg 396 part 152 - Ente Urbano

Fg 396 part 182 - Terreno

Fabbricati:

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

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

Le annotazioni relative ai frazionamenti in quota sono le seguenti:

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

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

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

- Ipoteca Volontaria - CANCELLATA

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

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

Importo totale : € 1.800.000,00

Importo capitale: € 900.000,00

Importo interessi: € 900.000,00

Durata 20 anni

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

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

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

- Ipoteca Legale

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

Importo totale € 391.580,46

Importo capitale € 195.790,23

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

- Ipoteca Legale

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

Importo totale € 266.453,34

Importo Capitale € 133.226,67

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;  
Atto giudiziario Unep Corte Di Appello di Milano in data 07/01/2021 rep 116/2021, a favore di Ontario Spe Srl, contro XXX XXX; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16/02/2021 ai nn. Rg 10893 Rp 7261

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come in allegato 1.

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

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 121,00

**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:** 0.82

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità in oggetto è a piano terzo interrato, raggiungibile da accesso carraio e rampa box.

**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.

**Note Indice di prestazione energetica: Box,** l'Attestazione di Prestazione energetica non è dovuto.

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

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

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

**Proprietario attuale dal 21/04/2005 XXX**

**XXX** nato a Xxxx xxxx in data xxxx

In forza di atto tra vivi, cessione dei diritti reali a titolo oneroso, atto notarile pubblico in data 21/04/2005 rep. 80336/10628 a firma Notaio Zinni Germano in Castano Primo (MI), a favore di XXX XXX contro San Paolo Leasint Spa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 06/05/2005 ai nn. Rg 31245 Rp 17489.

Sezione D- ulteriori informazioni, si legge:

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

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

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

**Proprietario attuale dal 11/04/2006 XXX**

**XXX** nato a Xxxx xxxx in data xxxx

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

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

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

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

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

Nella sezione D-Ulteriori informazioni si legge:

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

Si dichiara quanto segue: Premesso che A) Xxxx XXX XXX è proprietaria di un capannone con annessa area pertinenziale siti in Comune di Milano, Via Cardinale Mezzofanti n. 20, sotto descritto, per brevità più avanti chiamato “immobile”; B) Xxxx XXX XXX è debitrice nei confronti dell'Impresa di Costruzioni dell'Impresa Costruzioni Floreani e Fornari Srl della somma di € 950.000,00 ...Omissis... a seguito di riscatto di Leasing, spese ed oneri accessori, che è stato effettuato con atto in data odierna n, 15371/5653 rep. A rogito Dott. Giuseppe Gallizia, notaio in Sant'Angelo Lodigiano, in corso di registrazione, con denaro messo a disposizione dell'impresa di Costruzioni Floreani e Fornari Srl, C)Xxxx XXX XXX è intenzionata ad effettuare il recupero edilizio dell'intero immobile sopra descritto, mediante l'edificazione di complesso costituito da tre corpi di fabbrica ad uso civile abitazione ed accessori ciascuno di nove piani fuori terra oltre tre piani interrati; D) che per sovvenire detta opera Xxxx XXX XXX è intenzionata a chiedere un finanziamento



bancario con ipoteca legale sull'immobile . E) Xxxx XXX XXX Affiderà all'impresa di Costruzioni Floreani e Fornari Srl l'appalto dell'intera opera, tutto ciò premesso e confermato si conviene e stipula quanto segue: A) qualora Xxxx XXX XXX ottenga il finanziamento di cui sopra e quindi stipuli con l'impresa di Costruzioni Floreani e Fornari Srl il contratto di appalto nel termine perentorio del 30/09/2006 a titolo di adempimento dell'obbligo di restituire la somma di € 950.000,00 Xxxx XXX XXX si obbliga a trasferire all'impresa di costruzione Floreani e Fornari Srl le seguenti unità immobiliari da 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 XXX XXX dovrà restituire all'Impresa di Costruzione Floreani e Fornari Srl l'intero importo pari ad € 950.000,00 con nota di accredito della relativa fattura – oltre agli interessi legali, null'altro essendo dovuto dalle parti . in mancanza di esercizio del diritto di recesso le parti si obbligano sin d'ora alla stipulazione di un nuovo contratto mediante il quale Xxxx XXX XXX, trasferirà all'impresa Floreani e Fornari Srl o a persona da quest'ultima nominata , l'intero immobile di cui sopra, entro e non oltre la data del 31/12/2006 al presso complessivo di € 3.500.000,00. La somma di € 950.000,00 già versata da Impresa Costruzioni Floreani e Fornari Srl a Xxxx XXX XXX sarà imputata a caparra confirmatoria.

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

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

In forza di atto di compravendita atto notarile pubblico del 13/06/2003 rep 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 06/11/1975 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 06/11/1975, 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 11.

Stralcio della documentazione edilizia relativa allegato 10.

**7. 1. Conformità edilizia:**

**Box - Non conforme.**

L'esperto rileva che la conformazione non corrisponde all'ultima pratica edilizia assentita, non è indicato il pilastro strutturale verso il fondo del box.

Per sanare la situazione sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria con costi pari a: €

1.500,00 pratica edilizia in sanatoria

€ 1.000,00 oblazione

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Al momento della edificazione |
| In forza della delibera:         | Al momento della edificazione |

|   |  |
|---|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | Atto unilaterale di asservimento dell'Area sita in Milano Via Cardinale Mezzofanti n. 20-24A, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G.<br>Tutto quanto indicato nel regolamento condominiale |
| <b>Note sulla conformità:</b> Nessuna.                          |  |

Descrizione di cui al punto  
**Box (sub 81)**

Trattasi di un box di normali dimensioni accessibile da corsello di manovra e rampa a cui si accede da cancello carraio prospettante su strada privata di collegamento con Via Cardinale Mezzofanti.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**XXX XXX** nato a Xxxx il xxxx, CF: XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 396, mapp. 316, sub. 81**, Zona cens 2, Cat. C/6, cl. 8, cons. 18 mq, sup. tot. 19 mq, rendita € 205,45, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano S3.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 18,60

E' posto al piano: S3

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 14 piani complessivi di cui 11 fuori terra e 3 interrati

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo Condizioni

generali dell'immobile: ottimo

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Porta di ingresso          | tipologia: Basculante<br>materiale: lamiera zincata verniciata<br>condizioni: ottime                                      |
| pareti esterne             | materiale: cemento armato condizioni:<br>ottime   |
| Pavim. interna             | materiale: battuto di cemento<br>ubicazione: interno box condizioni:<br>ottime  |
| Plafoni e murature interne | Plafoni materiale: prefabbricati predalles<br>condizioni: ottime<br>murature materiale: blocchi cls<br>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 4.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

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

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

100% delle superfici calpestabili;

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

c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

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

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

CALCOLO CONSISTENZA: Box

| DESTINAZIONE                         | PARAMETRO              | SUPERFICIE REALE in mq | COEFF. | SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--------|------------------------------|
| Box                                  | Sup Lorda di Pavimento | 18,60                  | 1,00   | 18,60                        |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                        |                        |        | <b>18,60</b>                 |

**CRITERI ESTIMATIVI:**

Destinazione d'uso: box

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: BOX**

| <b>FONTE</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>   |

| <b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>                                      | <b>% di incremento o decremento</b> |
|---|-------------------------------------|
| 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:**

**8.1. Criterio di stima:**

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

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

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio Tecnico Visure di Milano;

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

**8.3. Valutazione corpi:**

**Valore commerciale – BOX**

| <i>ID</i> | <i>Valore a mq</i> | <i>Superficie lorda commerciale</i> | <i>Valore intero commerciale</i> |
|-----------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Box       | € 2.224,66         | Mq 18,60                            | <b>€ 41.378,67</b>               |

**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% ) | - € 2.068,93 |
| 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: € 242,00  | - € 242,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale<br>Spese catastali € 500,00 , Pratica edilizia + oblazione € 2.500,00                  | - € 3.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00       |

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del Lotto 16:**

|   |             |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: |             |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"                               | € 36.067,74 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)                      | € 28.854,20 |

## 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 box
- 5) Estratto mappa + elaborato planimetrico
- 6) Planimetrie + visura storico catastale, box
- 7) Documentazione inviata dall'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione
- 8) Copia atti di provenienza
- 9) Documentazione inviata dall'Amministratore condominiale + Regolamento Condominiale
- 10) Stralcio Pratiche Edilizie - Documentazione reperita presso Ufficio visure Comune di Milano.
- 11) Atto unilaterale di asservimento

Data  
10/02/2022

**Ing Luca Guido**

L'Esperto alla stima