

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:
Xxxxxx

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. 01

in Milano, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A
Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo (sub 8)
+ box di pertinenza (sub 75)

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

Custode Giudiziario: Avv. Luca SALATI

LOTTO n. 01	
Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo (sub 8) Corpo B - box di pertinenza (sub 75)	
INDICE SINTETICO	
Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo Corpo B - Box pertinenziale In Milano 20133 - Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A in quartiere Zona delle Regioni	
1	Identificazione dati catastali:
	Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo Foglio 396 mapp. 316 sub. 8 , Zona cens 2, Cat. A/2, Classe 7, Cons. 7,5 vani , Sup Cat. 164 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 2.130,38, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano 1-S1, interno 3 scala A. Corpo B - Box pertinenziale Foglio 396 mapp. 316 sub. 75 , Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 8, Cons. 31 mq, Sup Cat. totale 34 mq, rendita € 353,82, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano S2.
	Conformità catastale Corpo A - Conforme Corpo B – Non conforme
2	Descrizione generale:
	In zona semi-periferica a est del comune di Milano, tra Viale Piceno e Stazione Milano Forlanini
3	Stato di possesso:
	Corpo A - Occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura Corpo B – libero
4	Vincoli e oneri giuridici:
	Creditore procedente: Kervis Credit Mangement Srl (quale procuratrice speciale di Ontario SPE Srl)
	Creditore iscritto intervenuto: Agenzia delle Entrate – Riscossione
	Creditore intervenuto: Xxxxxx
5	Altre informazioni per l'acquirente:
	Lo stabile è dotato di n. 3 ascensori L'appartamento è posto a piano primo, con accesso diretto al lastrico solare in uso esclusivo a piano secondo. Le n. 3 cantine sono a piano primo interrato. Il box di pertinenza è a piano secondo interrato.
	Attestato di prestazione energetica Scaduto per decorrenza 10 anni in data 21/10/2019
	Documentazione relativa agli impianti Conformità impianti parti comuni - non reperiti Conformità impianti unità immobiliare - non reperiti
6	Continuità nelle trascrizioni:
	Continuità nelle trascrizioni Si
7	Pratiche edilizie:
	Super DIA n. 3775/2006 del 12/05/2006, PG 431459/2006 Variante DIA n. 1211/2008 del 13/02/2008, PG 134292/2008 Variante DIA n. 1901/2009 del 24/03/2009, PG 232727/2009 DIA per opere di completamento n. 4143/2009 del 09/06/2009, PG 438806/2009 Variante DIA n. 8921/2009 del 30/11/2009 PG 893825/2009 Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità del 24/11/2009 PG 893907/2009 Comunicazione di riscontro richiesta agibilità da parte del Comune di Milano datata 20/12/2012.
	Conformità edilizia: Corpo A - Non conforme relativamente ad una delle 3 cantine Corpo B - Conforme
8	Valutazione del Lotto 01
	Prezzo commerciale a mq Corpo A € 4.866,05

	Prezzo commerciale a mq Corpo B	€ 2.224,66
	Prezzo commerciale totale lotto 01	€ 839.613,89
	Valutazione lotto da libero	€ 790.093,20 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da occupato (-20%)	€ 632.074,56 (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

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 e nel rispetto della legislazione in materia, la singola unità immobiliare debba essere alienata con box pertinenziale.

Lotto: 001

Milano – Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti 24/A

Corpo A - Appartamento con n. 3 cantine e lastrico solare ad uso esclusivo (sub 8)

Corpo B - Box pertinenziale (sub 75)

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 1-S1, interno 3, scala A.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di proprietà di XXXXXX Xxxxxxnato a Xxxx il xxxx

Cod. Fiscale – XXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXX Xxxxxxnato a Xxxx il xxxx, CF: XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 396, mapp. 316, sub. 8, Zona cens 2, Cat. A/2, Classe 7, Cons. 7,5 vani, Sup Cat. 164 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 2.130,38, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano 1-S1, interno 3 scala A.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 21/09/2016 prot n. MI 0309300 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; corridoio comune e corpo scale; giardino comune, giardino comune.

Cantina 1: Ente comune corridoio e corpo scale ascensore; altra unità ;altra unità e corridoio comune, corridoio comune.

Cantina 2: altra unità; corridoio comune; altra cantina di proprietà; altra unità.

Cantina 3: altra cantina di proprietà; corridoio comune; altra unità; altra unità.

Conformità catastale: Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Planimetria catastale allegato 6.

CORPO B - Box pertinenziale

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 XXXXXX Xxxxxxnato a Xxxx il xxxx

Cod. Fiscale – XXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXX Xxxxxxnato a Xxxx il xxxx, CF: XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 396, mapp. 316, sub. 75, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 8, Cons. 31 mq, Sup Cat. totale 34 mq, rendita € 353,82, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A piano S2.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 21/09/2016 prot n. MI 0309367 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: vuoto su piani sottostanti; cavedio; corsello comune; altra unità.

Conformità catastale: Non conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Il Box ha una forma rettangolare regolare, la porzione irregolare rappresentata nella planimetria catastale in realtà è spazio intercluso con una grata che si affaccia su un piove.

Essendo la pratica edilizia assentita conforme allo stato rilevato, la situazione catastale potrà essere sanata attraverso la presentazione di una nuova planimetria catastale con pratica DOCFA per migliore identificazione, con un costo pari a € 500,00

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:

Corpo A - Appartamento - Occupato senza titolo

L'appartamento è occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

Corpo B - Box - libero

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, tali contratti non sono relativi al Lotto di interesse.
Qui allegato 8.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 Xxxxx 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:

"Xxxxx Xxxx, 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 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 conservato, 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 Xxxxxx Xxxxxx

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 Xxxxxx 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 Xxxxxx 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 Xxxxxx 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 Ontario Spe Srl, contro Xxxxxx 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 € 2.450,00

Corpo B - Box € 70,00

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: nessuna

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

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

Millesimi di proprietà Corpo A : Appartamento 60.57

Millesimi di proprietà Corpo B : Box 1.44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento è posto a piano primo, 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 inter-

rati.

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, Attestato di prestazione energetica scaduta per decorrenza dei 10 anni.

Note Indice di prestazione energetica: Corpo B - 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 10.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Proprietario attuale dal 21/04/2005

XXXXXX XXXXXXnato 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 XXXXXX XXXXXXcontro 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 XXXXXX XXXXXXacquista quale titolare della ditta individuale “Top Car di XXXXXX XXXX”, 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

XXXXXX XXXXXXnato 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 XXXXXX XXXXXXcontro 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 Top Car di XXXXXX XXXXXXha 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 Top Car di Xxxxxx Xxxxxxha chiesto alla Sanpaolo Leasing 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 Leasing 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 Xxxxxx 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 au 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) Top Car di Xxxxxx Xxxxxxè 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) Top Car di Xxxxxx Xxxxxxè 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) Top Car di Xxxxxx Xxxxxxè 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 Top Car di Xxxxxx Xxxxxxè intenzionata a chiedere un finanziamento bancario con ipoteca legale sull'immobile. E) Top Car di Xxxxxx XxxxxxAffiderà 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 Top Car di Xxxxxx Xxxxxxotten- ga 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 Top Car di Xxxxxx Xxxxxxsi obbliga a trasferire all'impresa di costruzione Floreani e Fornari Srl le seguenti unità immobiliari da costruireOmissis... B) qualora alla data del 30 settembre 2006 le parti non si siano ancora verificate le condizioni di cui sopra al Punto A) è facoltà delle stesse di recedere unilateralmente dal presente contratto, dandone comunicazione scritta da far pervenire all'altra parte entro quindici giorni la scadenza del termine, trascorsi i quali le stesse perdono il diritto di recedere dal contratto. In caso di recesso Top Car di Xxxxxx Xxxxxxdovrà 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 Top Car di Xxxxxx 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 prezzo complessivo di € 3.500.000,00. La somma di € 950.000,00 già versata da Impresa Costruzioni Floreani e Fornari Srl a Top Car di Xxxxxx Xxxxxxsarà 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 n. 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato accesso atti presso l'ufficio visure del Comune di Milano, ed ha reperito le pratiche edilizie per l'edificazione del fabbricato come segue:

Super DIA n. 3775/2006 del 12/05/2006, PG 431459/2006

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

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

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

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

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

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

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

Allegato 12

Stralcio della documentazione relativa allegato 11.

7.1. Conformità edilizia:

Corpo B- Conforme

Relativamente al Sub 8 l'esperto rileva che l'appartamento ha una distribuzione degli spazi interni corrispondente all'ultima pratica edilizia assentita, mentre per quanto concerne una delle 3 cantine, l'esperto rileva la non conformità edilizia in quanto tale porzione nell'ultima pratica assentita risulta essere divisa in due.

Per sanare la situazione sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria con costi come segue:

€ 1.000,00 pratica edilizia

€ 1.000,00 oblazione

Corpo B- Conforme

Lo stato assentito nell'ultima pratica edilizia, corrisponde allo stato dei luoghi.

7.2 Conformità urbanistica:

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

Descrizione di cui al punto
CORPO A
Appartamento con n. 3 cantina e lastrico solare ad uso esclusivo - Sub 8

Trattasi di un appartamento a piano primo è composto da: ampio soggiorno con camino, con affaccio diretto su balcone semicircolare; cucina abitabile, locale lavanderia, con accesso diretto su un ulteriore balcone semicircolare; disimpegno, due camere da letto, con affaccio diretto su altro balcone semicircolare e due bagni. Dal locale soggiorno, si accede ad un locale disimpegno ove presente una scala di collegamento verso il lastrico solare ad uso esclusivo a piano secondo di ampie dimensioni.

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

Il tutto in ottimo stato di manutenzione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXX Xxxxxxnato a Xxxx il xxxx, CF: XXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 396, mapp. 316, sub. 8, Zona cens 2, Cat. A/2, Classe 7, Cons. 7,5 vani, Sup Cat. 164 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 2.130,38, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A, piano 1-S1, interno 3 scala A.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 148,83.

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato edificato nel 2006, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m.

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

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente
materiale: in PVC con vetrocamera
protezione: Tapparelle
materiale protezione: PVC

Infissi interni	condizioni: ottime tipologia: a battente e scorrevoli materiale: laminato bianco + vetro satinato condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: muratura in blocco doppio Uni coibentato rivestimento: intonaco tinteggiato + piastrelloni in gress color bianco condizioni: ottime
Pavim. interna	materiale: Parquet in tutto l'appartamento 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 vetrocemento + copertina condizioni: ottime
Cancellata esterna	materiale: in parte in muratura e in parte in ferro verniciato condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video citofono condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano 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: termosifoni in alluminio 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, (tranne nei bagni) con macchina esterna posizionata sul balcone
condizioni: ottime
conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 4.

Descrizione di cui al punto CORPO B Box pertinenziale - sub 75
--

Trattasi di un box pertinenziale di buone dimensioni a piano secondo interrato, 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:

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

Foglio 396, mapp. 316, sub. 75, Zona cens 2, Cat. C/6, Classe 8, Cons. 31 mq, Sup Cat. totale 34 mq, rendita € 353,82, Via Cardinale Giuseppe Mezzofanti n. 24/A piano S2.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 26,50

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel 2006, il piano S2 ha un'altezza interna di circa 2,40 m

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	tipologia: Basculante 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: plafoni prefabbricati predalles, Murature in blocchi di cemento condizioni: buone, sulla prete di fondo nell'angolo a sx è presente una macchia di umidità murature materiale: blocchi cls condizioni: buone
Pavimentazione corsello	materiale: battuto di cemento condizioni: ottime

Impianti:

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO B

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
BOX	Sup Lorda di Pavimento	26,50	1,00	26,50
Totale superficie commerciale				26,50

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 - appartamento

Fonte	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
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
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)		€ 4.724,33*	

* 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.

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato (uso esclusivo del lastrico)	+ 3
Stato di Manutenzione dell'immobile	+ 0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+ 0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	3%

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento Corpo A è pari a: €/mq 4.866,05

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO B

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

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
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	0%

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:

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 8	€ 4.866,05	Mq 160,43	€ 780.660,40

CORPO B - Valore commerciale - Box

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
B- Box - sub 75	€ 2.224,66	Mq 26,50	€ 58.953,49

TOTALE VALUTAZIONE COMMERCIALE - LOTTO 01

Corpo A + Corpo B = € 780.660,40 + € 58.953,49 = € 839.613,89
--

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%)	- € 41.980,69
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: € 4.900,00 appartamento + € 140,00 box	- € 5.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale Costi per regolarizzazione catastale (Box) € 500,00 Costi per regolarizzazione Edilizia (cantina) € 2.000,00	- € 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto 01:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 790.093,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 632.074,56

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
- 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

Data

10/02/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido