

TRIBUNALE DI MILANO
Volontaria Giurisdizione
G.U. : Dott.ssa BORONI

Num. R.G. 2370/2024

Perito: Geom. Michele Bonanzinga

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

01. Premesse

Lo scrivente Geom. Michele Bonanzinga iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 7857 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7590 conformemente all'incarico ricevuto dall'Avvocato Valentina ROBERTO in qualità di Curatore di Eredità Giacente, su autorizzazione del Giudice Dottoressa BORONI, ha provveduto alla valutazione del bene ricadente all'interno dell'eredità rilasciata dal sig. Leonardo Secondo Lualdi, posto nel Comune di Milano, via Mosè Bianchi 20 composto da un appartamento al piano secondo, oltre a cantina al piano interrato.

"Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione"

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte integrante di una palazzina a sei piani fuori terra oltre interrato, ubicata in Milano e posta a fregio della Via Mosè Bianchi con accesso dal numero civico 20.

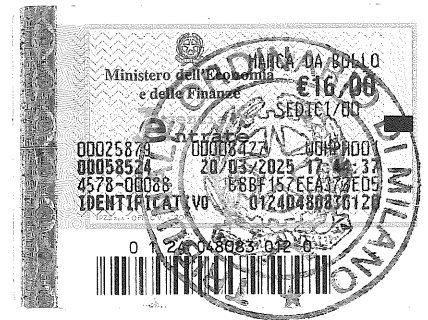
La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale, commerciale di vicinato, e terziario.

Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

Descrizione del fabbricato all'esterno e parti comuni

L'edificio che ingloba la nostra unità è posto a fregio della via e si proietta in elevazione con sei piani fuori terra, oltre a piano interrato. Costruito negli anni 40', si presenta con struttura portante in muratura, copertura a doppia falda, facciate in parte intonacate e tinteggiate in color pastello ed il piano terra e il piano nobile rivestito in pietra.

Il vano scala ha gradini in marmo, e sbarchi in palladiana. L'edificio è servito da ascensore.



Il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

Descrizione dell'unità.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, camera, soggiorno con cucinotto, bagno e balcone.

Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

Le finiture sono con piastrelle in marmo, rivestimenti in ceramica nel bagno e nel cucinotto.

I serramenti esterni sono in pvc nel soggiorno e bagno ed in legno dell'epoca nella camera da letto, il portoncino d'ingresso non è blindato.

La sua consistenza catastale è di mq. 62,00 circa. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrico e di riscaldamento condominiale.

Le pareti sono rasate e tinteggiate.

Il suo stato di conservazione risulta mediocre.

L'unità non è dotata di certificazione energetica perché scaduta- Codice identificativo APE1514605339912 Registrato il 07/12/2012 Valido fino a 07/12/2022 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio VIA MOSE' BIANCHI, 20 Provincia e comune catastali MILANO.

Dati catastali e le coerenze

L'immobile in oggetto risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio

Provinciale di Milano - Territorio nel seguente modo:

Comune di Milano, Via Mosè Bianchi 20, piano 2-S1

Foglio 338 mappale 303 Subalterno 12 cat. A/3 classe 3 vani 4 R.C. 464,81

Intestato a LUALDI Leonardo Secondo nato a MILANO (MI) il 27/09/1949

LLDLRD49P27F205D Proprieta' 1/1

Unità immobiliare

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario in corpo unico:

proprietà di terzi, cortile comune, vano scala, proprietà di terzi;

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno;



Situazione edilizia

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante 01 settembre 1967. L'unità risulta conforme alla planimetria catastale.

Provenienza

Il cespite in questione risulta pervenuto al sig. Lualdi Leonardo Secondo per successione legittima in morte della sorella Lualdi Mariangela, nata a Milano il 30-11-1941, deceduta il 29-12-2015, dichiarazione di successione registrata a Milano 6 il 12-12-2016 n.3163 volume 9990, il cui certificato risulta trascritto a Milano 1 in data 24-01-2017 ai nn. 4977/3388. Non risulta trascritta accettazione tacita o espressa dell'eredità.

Gravami

Come si evince dalla relazione notarile allegata, il bene è colpito dai seguenti gravami:
Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 21-03-2023 ai nn. 19400/2992 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione per la somma di € 232.973,32

Valore di mercato

Scelta del procedimento estimativo

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca

profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

VALORE DI MERCATO

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene quindi individuato attraverso il criterio di stima con procedimento sintetico.

Gli immobili vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi, consultate le pubblicazioni di settore come Osservatorio del Mercato

Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare Camera di Commercio in collaborazione con F.I.M.A.A., consultati i siti specializzati come Immobiliare.it, Casa.it avendo le seguenti risultanze:

O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2024

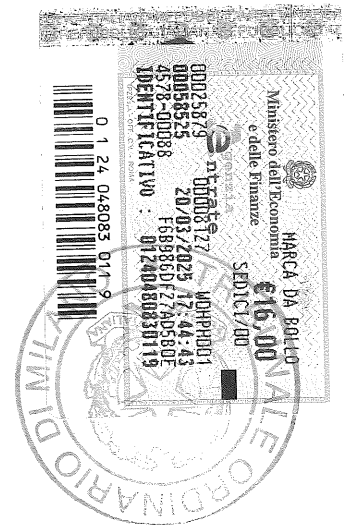
Abitazioni civili in normale stato conservativo €/mq 4.800/6.300

Borsino Immobiliare

Abitazioni civili in stabili di fascia media €/mq 5.350/7.550

F.I.M.A.A. Milano-Monza e Brianza

Appartamenti da ristrutturare €/mq 4.500/5.000



Immobiliare.it /Idealista

- Trilocale ristrutturato via Mosè Bianchi 29, Amendola - Buonarroti, Milano piano rialzato mq 95 € 475.000,00 (€/mq 5.000)
- Trilocale ristrutturato via Mosè Bianchi 29, Amendola - Buonarroti, Milano piano quarto mq 119 € 848.000,00 (€/mq 7.100)
- Trilocale ristrutturato via via Correggio, Milano piano secondo mq 47 € 320.000,00 (€/mq 6.800)

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V/m = n \text{ num1, num2, num3...} =$$

$$\text{Valore Medio} = n \text{ 5000+7100+6800} = \text{€/mq 6300}$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di Tecnocasa ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,3% – spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A

condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 6.300,00 lo sconto dell' 8% si ha un valore medio di € 5.796,00 in c.t. € **5.800,00**.

Tale valore di mercato per unità di superficie risulta inoltre in linea con quanto estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2024-2025".

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - *Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 405.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA MOSÈ BIANCHI 00020, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 65,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); (€/mq 6.194)*

B - *Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 500.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA MOSÈ BIANCHI 00022, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); (€/mq 6.024)*

C - *Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2024 al prezzo di 530.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA MOSÈ BIANCHI 00022, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,92 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); (€/mq 6.315)*

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 6.177,36$$

Arrotondabile ad € 6.200

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, viste le caratteristiche costruttive e di finiture, visto lo



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 21 del mese di luglio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 1 Signor. :

MICHELE FOUNZINSA identificato con documento C.I. AV6241191

n° _____ rilasciato da COMUNE DI ASSAGO

il 13 / 10 / 2015

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 7590
il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 20/05/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
d.ssa Angela D'AURIA

Il dichiarante

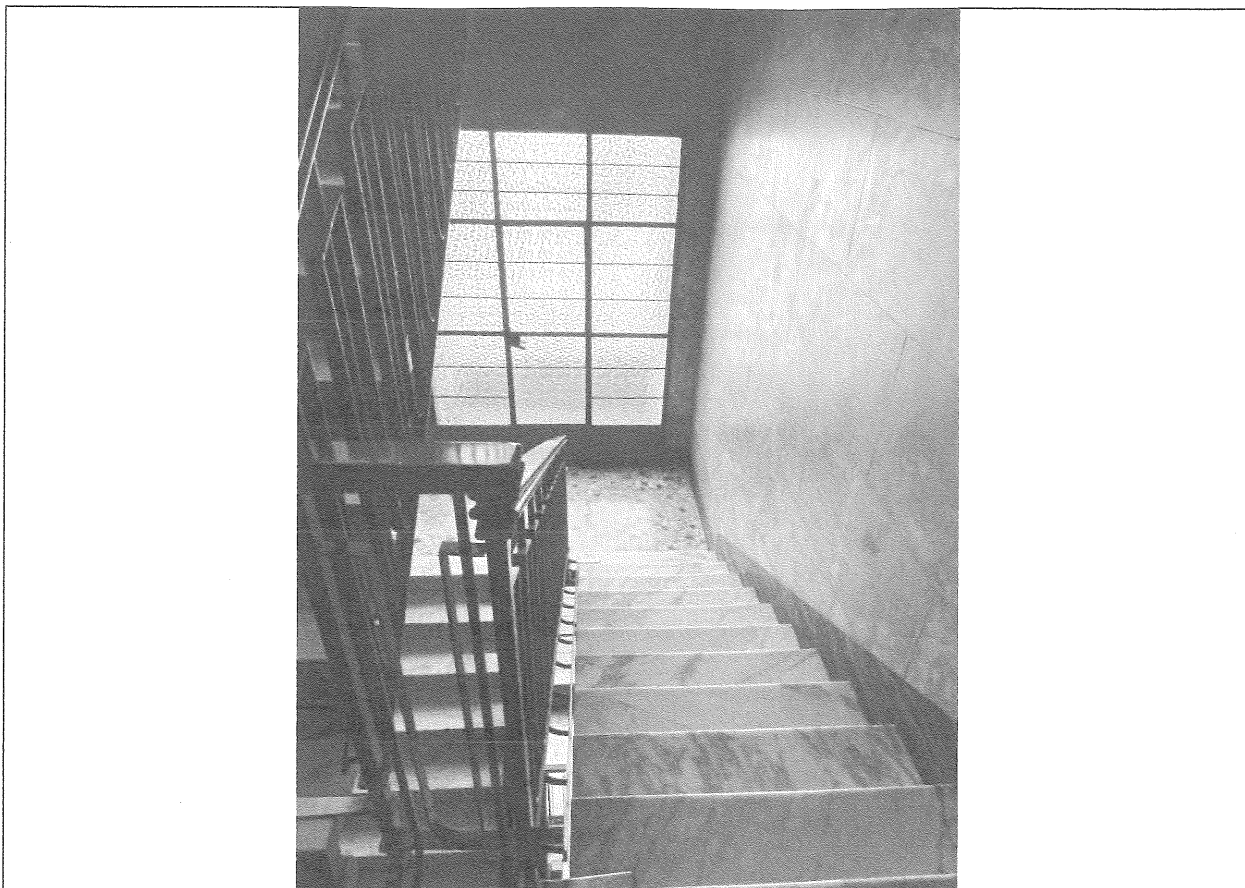
NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Appartamento piano secondo e cantina, via Mosè Bianchi 20-Milano



Appartamento piano secondo e cantina, via Mosè Bianchi 20-Milano



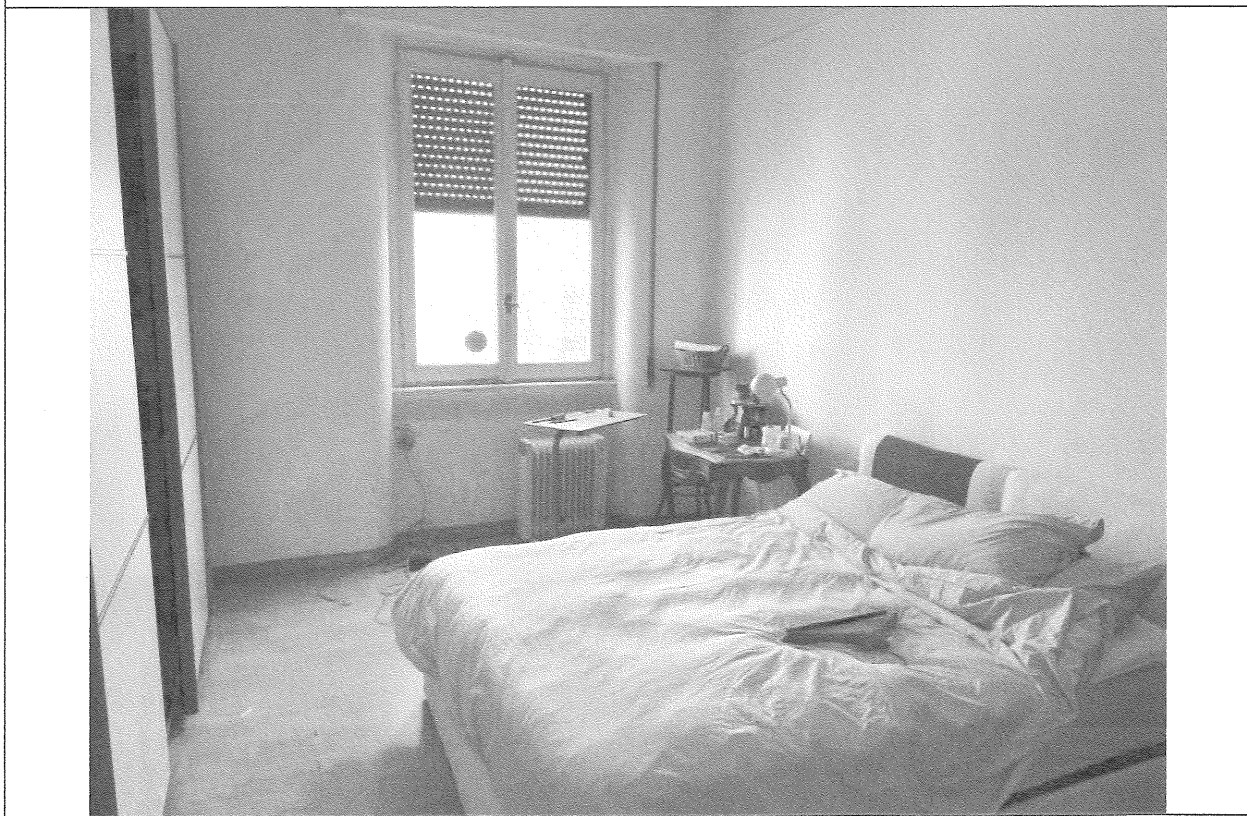
Appartamento piano secondo e cantina, via Mosè Bianchi 20-Milano



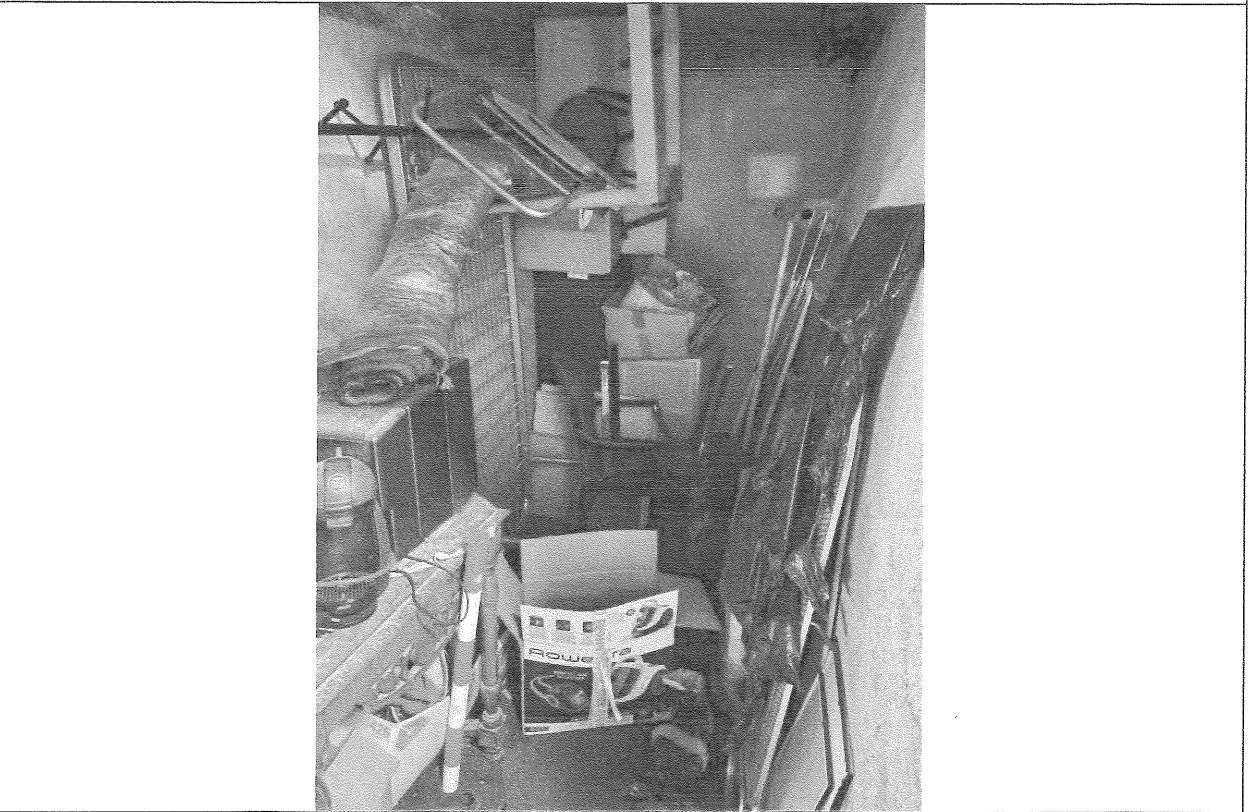
Appartamento piano secondo e cantina, via Mosè Bianchi 20-Milano



Appartamento piano secondo e cantina, via Mosè Bianchi 20-Milano



Appartamento piano secondo e cantina, via Mosè Bianchi 20-Milano





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTRALI

ACCETTABILE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Comune Milano

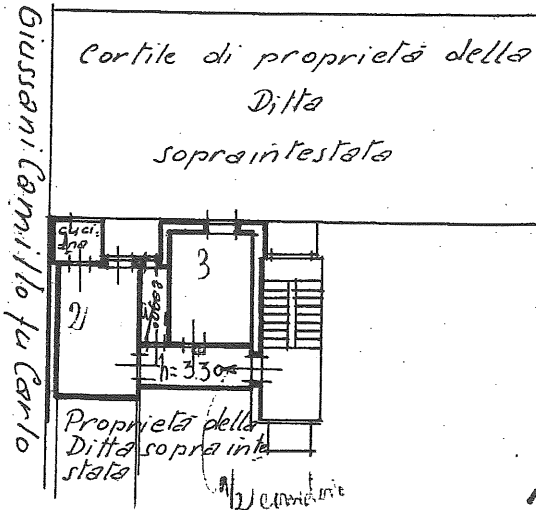
Ditta Cunietti Mario fu Ales-

Via Mose Bianchi 20

sandro

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

15389 I

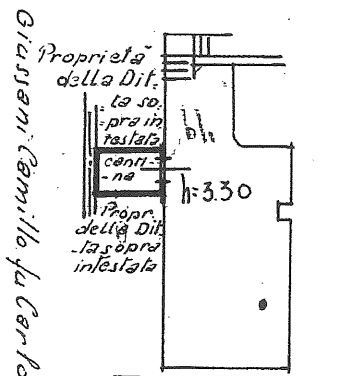


ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di Milano

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
15389
3096769

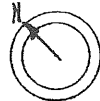
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Via Mose Bianchi

p. 1° inter.

ORIENTAMENTO



12'

SCALA di 1:200

Compilata da:

arch. Franco Rossi

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Milano

Data 15-1-40-XVIII Firma enf. Franco Rossi

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2024

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice:F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 338 Particella: 303 Sub.: 12

INTESTATO

1	LUALDI Leonardo Secondo nato a MILANO (MI) il 27/09/1949	LLDLRD49P27F205D*	(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 15/10/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		338	303	12	2		A/3	3	4 vani	Totale: 62 m ² Totale: esuse aree scoperte**:	Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2021 Pratica n. MI0325625 in atti dal 15/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 118885.1/2021)
Indirizzo		VIA MOSE BIANCHI n. 20 Piano S1 - 2										
Notifica		Partita		Mod.58								

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune F205 - Foglio 338 - Particella 303

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		338	303	12	2		A/3	3	4 vani	Totale: 62 m ² Totale: esuse aree scoperte**:	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MOSE BIANCHI n. 20 Piano S1 - 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2024

Notifica		Partita	15389	Mod.58	
----------	--	---------	-------	--------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		338	303	12	2		A/3	3	4 vani		L. 900.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MOSE' BIANCHI n. 20 Piano SI - 2										
Notifica		Partita		15389		Mod.58						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		338	303	12	2		A/3	3	4 vani		Euro 0,87 L. 1.688	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA MOSE' BIANCHI n. 20 Piano SI - 2										
Notifica		Partita		15389		Mod.58						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/12/2015

N.	LUALDI Leonardo Secondo nato a MILANO (MI) il 27/09/1949	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/12/2015 - UI Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 3163 registrato in data 05/12/2016 - IN MORTE DI LUALDI MARIANGELA Voltura n. 47436.1/2021 - Pratica n. MI0387188 in atti dal 22/11/2021		LDDLRD49P27F205D*	(1) Proprietà' 1/1

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/06/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	LUALDI Mariangela nata a MILANO (MI) il 30/11/1941	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA del 28/06/1979 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 6484 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 37969 registrato in data 16/07/1979 - Voltura n. 285561/979 in atti dal 09/09/1988		LDDMNG41S70F205J*	(1) Proprietà' 10000/10000 fino al 29/12/2015

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/04/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENNARI Delia ; Mar Sofianata il 30/08/1921		(1) Proprietà 5000/10000 fino al 28/06/1979
2	SOFIA Luciano nato il 29/09/1921		(1) Proprietà 5000/10000 fino al 28/06/1979

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 29/04/1977 Pubblico ufficiale MORETTI Sede PADERNO DUGNANO (MI) Repertorio n. 13494 - UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. 2661 registrato in data 13/05/1977 - Voltura n. 11568/1977 in atti dal 09/09/1988

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CUNETTI GIUSTINA DI MARIO		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 29/04/1977

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Agenrate Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

NOTAIO MAURO GRANDI

20145 MILANO - Via F. Cherubini n. 6

Telefono: 02/4987961 Fax: 02/4691458

C.F. GRN MRA 81H09 F205X - P.IVA 06461680966

E-mail: studiograndi@notariato.it

RELAZIONE NOTARILE

Io sottoscritto Avv. MAURO GRANDI Notaio in Milano, iscritto nel ruolo dei Notai del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ed esperito ogni altro opportuno accertamento

DICHIARO

in base ai detti documenti e registri, che:

a) la porzione immobiliare posta in Comune di Milano, Via Mosè Bianchi n. 20, costituita dall'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari:

Foglio 338 (trecentotrentotto) - mappale 303 (trecentotré) sub. 12 (dodici) - Via Mosè Bianchi n. 20 - P. S1-2 - z.c. 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 - vani 4 - sup. Cat. mq. 62 - R.C.Euro 464,81;

1) risulta alla data del 31 marzo 2025 di proprietà del Signor LUALDI LEONARDO SECONDO, nato a Milano il 27 settembre 1949, Cod. Fisc. LLD LRD 49P27 F205D;

pervenuta per successione legittima in morte della sorella LUALDI MARIANGELA, nata a Milano il 30 novembre 1941 (Codice fiscale LLD MNG 41S70 F205J), deceduta in data 29 dicembre 2015 (dichiarazione di successione registrata a Milano 6 in data 12 dicembre 2016 N. 3163 Volume 9990, il cui certificato risulta trascritto a Milano 1 in data 24 gennaio 2017 ai numeri 4977/3388);

alla signora LUALDI MARIANGELA, come sopra generalizzata, la detta porzione è pervenuta per acquisto da SOFIA LUCIANO, nato a Venezia il 29 settembre 1921 e GENNARI DELIA, nata a Vigatto il 30 agosto 1921, con atto del Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano in data 28 giugno 1979 N. 6484 di Rep., trascritto a Milano 1 in data 19 luglio 1979 con nota n. 27857/23761;

2) risulta, alla data del 31 marzo 2025, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:

* dell'ipoteca iscritta a Milano 1 in data 21 marzo 2023 con nota n. 19400/2992, a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma per la somma di Euro 232.973,32.



Si dà atto che non risultano trascrizioni di accettazione
espressa o tacita dell'eredità della predetta LUALDI
MARIANGELA.

Milano, 31 trentuno marzo 2025 duemilaventicinque.

