



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1133/2020 + 717/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA BURZA

CUSTODE:

AVV. VINCENZO CAPUANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

08/02/2023

+

INTEGRAZIONE PERIZIA

28/09/2023

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1133/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO VIA FRANCESCO PETRARCA 24, della superficie commerciale di 195,35 mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto
- 1/1 di nuda proprietà

L'edificio di Via Francesco Petrarca 24 è un edificio signorile e d'epoca, posto in una zona residenziale e di pregio della città di Milano ben servita dai mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi. L'edificio è composto da un corpo con affaccio sulla via Petrarca e da un corpo con affaccio sui due cortili interni ovvero dove ai piani 1-2-sottotetto-S1 trova posto il bene oggetto di pignoramento. Lo stato complessivo del civico 24 è buono.

L'abitazione è distribuita su due piani con doppio accesso e scala interna di collegamento. Al piano 1 si trovano il disimpegno d'ingresso con scala, guardaroba/lavanderia, soggiorno con balcone, cucina, antibagno e bagno con doccia. Al piano secondo si trovano disimpegno d'ingresso con scala e corridoio, tre camere da letto di cui una con accesso a balcone e bagno con vasca. Al piano sottotetto è sito il vano solaio e al piano S1 si trovano due vani cantina attigui. Lo stato complessivo dell'abitazione è buono, di recente ristrutturazione (2005) eseguita con materiali di buona qualità.

NOTA: Attualmente la debitrice occupa altro vano solaio posto di fronte al vano solaio rappresentato nella planimetria catastale corrispondente al Sub. 704.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-sottotetto-S1, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 3,45 piano 1 - mt. 3,25 piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 343 particella 94 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, superficie 0, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 2.256,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA 24 MILANO, piano: 1-2 - 4-S1, intestato a

derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/06/2011 Repertorio n.: 1151 Rogante Sede  
PAULLO Registrazione: Sede: compravendita (n. 27357.1/2011)

Coerenze: ABITAZIONE piani 1 e 2 in un sol corpo: cortile comune, vano scala e proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, cavedio e altra proprietà. CANTINA (n.d.r. due cantine considerate in un sol corpo): terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune, altra cantina di terzi. SOLAIO: corridoio comune, altro stabile (n.d.r. cortile altro condominio), cortile comune, proprietà di terzi.

Le coerenze riportate corrispondono a quelle indicate nell'Atto di Compravendita a firma Notaio del 17/06/2011.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909 ristrutturato nel 2005.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,35 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.578.535,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.499.608,25
Data della valutazione:	07/02/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ e famiglia in qualità di usufruttuario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rilevano nel fascicolo telematico quali creditori intervenuti:

### 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: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 06/07/2009 a firma di TRIBUNALE DI CARRARA ai nn. 287 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a MILANO 1 ai nn. 37418/7973, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO

INGIUNTIVO TRIBUNALE CARRARA.

Importo ipoteca: € 700000,00.

Importo capitale: € 650015,13.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità al Foglio 343 Particella 94 Subalterni 6 e 702 oltre a Foglio 343 Particella 161 Sub. 428 .

Decreto ingiuntivo Tribunale di Carrara del 06/07/2009 rep. 287

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/09/2009 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 4330 di repertorio, iscritta il 18/09/2009 a MILANO 1 ai nn. 53165/10500, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI

BERGAMO.

Importo ipoteca: € 167673,00.

Importo capitale: € 141711,84.

La formalità è riferita solamente a proprietà delle unità al Foglio 343 Particella 94 Sub 704 oltre a proprietà superficaria Foglio 343 Particella 161 Sub. 428 .

DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BERGAMO 4330 del 10/09/2009



ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/09/2009 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 36627 di repertorio, iscritta il 02/10/2009 a MILANO 1 ai nn. 56313/11267, a favore di  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI

MILANO.

Importo ipoteca: € 415500,00.

Importo capitale: € 325000,00.

La formalità è riferita solamente a proprietà unità al Foglio 343 Part. 94 Sub. 704 oltre a proprietà superficaria Foglio 343 Part. 161 Sub. 428.

risulta creditore intervenuto DECRETO INGIUNTIVO  
TRIBUNALE DI MILANO del 16/09/2009 rep. 36627

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 19571 di repertorio, trascritta il 10/12/2012 a MILANO 1 ai nn. 61826/44527, a favore di  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a proprietà unità al Foglio 343 Part. 94 Sub. 704 oltre a proprietà superficaria Foglio 343 Part. 161 Sub. 428

pignoramento, stipulata il 08/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 12768 di repertorio, trascritta il 24/11/2020 a MILANO 1 ai nn. 77702/50534, a favore di  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Diritto di usufrutto unità al Foglio 343 Part. 94 Sub. 704 e diritto di usufrutto unità Foglio 343 Part. 161 Sub. 428

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 7085 di repertorio, trascritta il 29/06/2021 a MILANO 1 ai nn. 51820/36316, a favore di  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Diritto di nuda proprietà unità al Foglio 343 Part. 94 Sub. 704 oltre a diritto di nuda proprietà superficaria Foglio 343 Part. 161 Sub. 428

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 7.824,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.324,16
Millesimi condominiali:	84,0000

Ulteriori avvertenze:

Si allega documentazione condominiale relativa all'unità immobiliare di Via Francesco Petrarca 24 ricevuta dall'Amministrazione condominiale ALLEGATO 15.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Viste le risultanze delle ricerche ventennali svolte in merito ai trasferimenti delle proprietà dei SUB 6/704 (ALLEGATO 11) e SUB 10/738 descritte nell'ALLEGATO 16, si conferma che il vano solaio attualmente corrispondente al SUB. 738 è detenuto da terzi ) pur non essendo mai stato scorporato dalla scheda catastale SUB. 6 (ALLEGATO 12) e dalla scheda catastale 704 (ALLEGTO 13) dove tuttora è graficamente rappresentato.



Attualmente i debitori occupano altro vano solaio, posto di fronte a quello rappresentato nella scheda catastale SUB. 704.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di ATTO DI  
COMPRAVENDITA (dal 17/06/2011), con atto stipulato il 17/06/2011 a firma di NOTAIO  
ai nn. 1151/742 di repertorio, trascritto il 24/06/2011 a MILANO 1 ai nn.  
27357/40339.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà unità foglio 343 particella 94 subalterno 704 oltre a nuda proprietà foglio 343 particella 161 subalterno 428.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 23304/1902, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di  
NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 17/09/1902 con il n. 23304 di protocollo.

Si riscontra nella documentazione relativa agli atti di fabbrica (documento allegato) essere stata effettuata III visita al fine del rilascio della abitabilità. Nell'Archivio on line del Comune di Milano non risulta presente copia del certificato di abitabilità.

D.I.A. N. 150346/2005, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Fusione e diversa distribuzione  
interna, presentata il 15/02/2005 con il n. 150346/2005 P.G. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità identificata al foglio 343 particella 94 subalterno 704.

Dichiarazione di fine lavori e avvenuta variazione catastale del 28/04/2005 n. 411715/2005.



N. 104697/86, per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 24/03/1986 con il n. 104697/1986 di protocollo.

Inoltrata richiesta al Comune di Milano è stato risposto "... gli atti relativi alle modifiche identificati con P.G. 104697/1986 risultano irreperibili."

D.I.A. N. 452966/2004 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - OPERE INTERNE, presentata il 28/04/2004 con il n. 452966/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità identificata al foglio 343 particella 94 subalterno 704

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di C. C. n: 34 del 14/10/2019, l'immobile ricade in zona N.A.F.- Centro storico; T.U.C. - Tessuto urbano consolidato; Complesso edilizio con valore architettonico intrinseco; Beni paesaggistici D.Lgs. 42/2004 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - Norme di attuazione Art. 19 - 19.2.b - 18.2.c Beni paesaggistici D.Lgs. 42/2004 - Art. 136.1.c-d . Il titolo è riferito solamente al unità immobiliare identificata al foglio 343 particella 94 subalterno 704

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Attualmente i debitori occupano altro vano solaio, posto di fronte a quello rappresentato nella scheda catastale SUB. 704.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di messa a norma degli impianti gas ed elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianti ed emissione certificazioni di messa a norma degli stessi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto gas ed emissione certificato esecuzione a regola d'arte: € 800,00
- Revisione impianto elettrico ed emissione certificato esecuzione a regola d'arte: € 3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare identificata al foglio 343 particella 94 subalterno 704..

L'esperto non ha eseguito specifiche verifiche impiantistiche. Il contatore del gas si trova al piano primo, posizionato esternamente e accessibile dal balcone. Il contatore elettrico si trova al piano primo, posizionato internamente in prossimità della porta di ingresso.

BENI IN MILANO VIA FRANCESCO PETRARCA 24

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO VIA FRANCESCO PETRARCA 24, della superficie commerciale di 195,35 mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto
- 1/1 di nuda proprietà

L'edificio di Via Francesco Petrarca 24 è un edificio signorile e d'epoca, posto in una zona residenziale e di pregio della città di Milano ben servita dai mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi. L'edificio è composto da un corpo con affaccio sulla via Petrarca e da un corpo con affaccio sui due cortili interni ovvero dove ai piani 1-2-sottotetto-S1 trova posto il bene oggetto di pignoramento. Lo stato complessivo del civico 24 è buono.

L'abitazione è distribuita su due piani con doppio accesso e scala interna di collegamento. Al piano 1 si trovano il disimpegno d'ingresso con scala, guardaroba/lavanderia, soggiorno con balcone, cucina, antibagno e bagno con doccia. Al piano secondo si trovano disimpegno d'ingresso con scala e corridoio, tre camere da letto di cui una con accesso a balcone e bagno con vasca. Al piano sottotetto è sito il vano solaio e al piano S1 si trovano due vani cantina attigui. Lo stato complessivo dell'abitazione è buono, di recente ristrutturazione (2005) eseguita con materiali di buona qualità.

NOTA: Attualmente la debitrice occupa altro vano solaio posto di fronte al vano solaio rappresentato nella planimetria catastale corrispondente al Sub. 704.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-sottotetto-S1, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 3,45 piano 1 - mt. 3,25 piano 2 Identificazione catastale:

- foglio 343 particella 94 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, superficie 0, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 2.256,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA 24 MILANO, piano: 1-2 - 4-S1, intestato a

derivante da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/06/2011 Repertorio n.: 1151 Rogante Sede  
PAULLO Registrazione: Sede: compravendita (n. 27357.1/2011)

Coerenze: ABITAZIONE piani 1 e 2 in un sol corpo: cortile comune, vano scala e proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, cavedio e altra proprietà. CANTINA (n.d.r. due cantine considerate in un sol corpo): terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune, altra cantina di terzi. SOLAIO: corridoio comune, altro stabile (n.d.r. cortile altro condominio), cortile comune, proprietà di terzi.

Le coerenze riportate corrispondono a quelle indicate nell'Atto di Compravendita a firma Notaio del 17/06/2011.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909 ristrutturato nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

metropolitana distante mt. 300

autostrada distante km. 6,5

aeroporto distante km. 48,00

ferrovia distante mt. 900



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'Atto di compravendita Notaio è stato unito l'allegato "C" Attestato di Certificazione Energetica n. 1514600881809 con validità fino al 31/12/2019 pertanto non più valido. Da visita eseguita on line non risultano essere stati elaborati accessivi attestati di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo lavorato con apertura manuale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: a doppio battente realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: a doppio battente realizzati in legno e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
plafoni: realizzati in gesso	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso a doppio battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni persiane realizzate in legno	di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno piano 1 realizzato in marmo. Parziale rivestimento delle pareti	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno piano 2 realizzato in mosaico. Il rivestimento in mosaico riveste anche la vasca/piatto doccia oltre che pareti e pavimento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna. Scala metallica di collegamento tra i piani primo e secondo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: vocale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Non conforme per mancanza della certificazione di messa a norma dell'impianto. Il contatore è all'interno dell'abitazione ed a ciascun piano si trovano i quadri elettrici. Non sono state	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





eseguite verifiche specifiche sull'impianto dall'esperto. La proprietà non ha fornito all'esperto la certificazione di messa a norma dell'impianto.

gas: esterno con alimentazione a gas metano conformità: Non conforme per mancanza della certificazione di messa a norma dell'impianto.. Il contatore è posto in facciata ed è visibile dal balcone. Non sono state eseguite verifiche specifiche sull'impianto dall'esperto. La proprietà non ha fornito all'esperto la certificazione di messa a norma dell'impianto.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna

buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento . La ringhiera è metallica

nella media 

scale esterne a doppia rampa costruite in pietra. Scale condominiali, l'impianto ascensore non è presente.

nella media 

strutture verticali: costruite in laterizio. Muri portanti in laterizio di cui non sono stati eseguiti assaggi o verifiche. Si allegano tavole di progetto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale Superficie Lorda Pavimento (Slp)

Criterio di calcolo consistenza commerciale D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE PIANO 1	92,00	x	100 %	=	92,00
BALCONE PIANO 1	2,00	x	30 %	=	0,60
ABITAZIONE PIANO 2	92,00	x	100 %	=	92,00
BALCONE PIANO 2	2,00	x	30 %	=	0,60
CANTINA 1	9,80	x	25 %	=	2,45
CANTINA 2	12,80	x	25 %	=	3,20
SOLAIO	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	228,60				195,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - I semestre 2022



Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 9.100,00

Note: Valore esposto in riferimento ad abitazioni civili in stato ottimo.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI - I semestre 2022

Valore minimo: 6.200,00

Valore massimo: 9.000,00

Note: Valutazioni corrispondenti ad appartamenti ristrutturati, epoca e di pregio

IMMOBILIARE.IT - 01/2023

Valore minimo: 8.774,00

Valore massimo: 8.774,00

Note: Prezzo medio indicato per la zona Arco della Pace, Arena, Pagano al gennaio 2023.

IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: 750.000,00

Valore massimo: 750.000,00

Note: Offerta in vendita di abitazione con balcone + vano cantina al piano 2° di Via Francesco Petrarca 24 superficie pari a mq. 86 ovvero €/mq. 8.720.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare di Milano, in ripresa post pandemia, nel 2022 nelle zone centrali e di pregio ha evidenziato un aumento dei valori immobiliari pertanto il valore di mercato dell'abitazione oggetto di pignoramento si ritiene essere pari a €/mq. 8.100,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,35 x 8.100,00 = 1.582.335,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.582.335,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.582.335,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO, agenzie: IMMOBILIARE .IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE I semestre 2022 - CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO II semestre 2022

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	195,35	0,00	1.582.335,00	1.582.335,00
				1.582.335,00 €	1.582.335,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.578.535,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 78.926,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.499.608,25

data 08/02/2023

INTEGRAZIONE PERIZIA 28/09/2023 - STIMA UNITA' ESCLUSO VANO SOLAIO

In risposta alla richiesta del Giudice del 10/08/2023 si procede con una breve introduzione all'alienazione del vano solaio in favore di terzi.

L'unità immobiliare contraddistinta al FOGLIO 343 PARTICELLA 94 SUBALTERNO 704 e composta da abitazione distribuita su due piani oltre che da 2 vani cantina e da 1 vano solaio è intestata a ed è oggetto di

pignoramenti.

Il SUB. 704 è stato originato dalla fusione dei SUB. 6 al piano 1° e SUB. 702 al piano 2°.

Il SUB. 6 risultava avere quali pertinenze un vano solaio e un vano cantina come chiaramente rappresentato nella scheda catastale n. 9470510 del 29/12/1939 corrispondente all'unità contraddistinta al FOGLIO 343 PARTICELLA 94 SUBALTERNO 6.

Non risulta dalla ricostruzione relativa ai passaggi di proprietà che il solaio sia passato di proprietà separatamente dall'abitazione SUB 6.

Tuttavia lo stesso vano solaio a partire dal 21/01/2000 compare, rappresentato graficamente, anche nella scheda catastale relativa all'unità immobiliare identificata al FOGLIO 343 PARTICELLA 94 SUB. 10 dell'allora proprietaria

Con Atto di compravendita Notaio del 26/01/2000 n. 85929 di Rep. e n. 13438 di Racc. trascritto a Milano 1 in data 03/02/2000 ai nn. 5433/3663 la ha venduto la piena proprietà dell'abitazione e del solaio contraddistinta al FOGLIO 343 PARTICELLA 94 SUBALTERNO 10 sita al piano 3°-4°-S1 alla Sig.ra

NOTA: L'atto di compravendita si specifica "... in forza di scheda di variazione catastale presentata all'U.T.E. in data 21/01/2000 al n. 20314 di protocollo. ..."

La Sig.ra con successivo Atto di permuta, a firma Notaio del 04/03/2021 n. 52504 di Rep. e n. 21140 di Racc. trascritto a Milano 1 in data 09/03/2021 ai nn. 17384/11776, ha ceduto a titolo di permuta al Sig. il solaio, scorporato dalla scheda catastale, al quale è stata data una nuova identificazione catastale corrispondente al FOGLIO 343 PARTICELLA 94 SUBALTERNO 738.

Pertanto attualmente il risulta dalla documentazione catastale essere l'attuale proprietario del vano solaio già presente nella scheda catastale del 29/12/1939 come vano di pertinenza all'abitazione identificata al FOGLIO 343 PARTICELLA 94 SUB. 6 acquistata dalla in data 10/11/1999.

In risposta al Giudice si procede con le stime richieste.

A – STIMA COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Elaborazione pratica DOCFA causale divisione con soppressione SUB 704 per costituzione di unità contraddistinte da singoli subalterni comprensivo di deposito nuove planimetrie e pagamento dei diritti:

- ① Elaborato planimetrico abitazione piani 1° e 2° e costituzione nuovo subalterno € 500,00 + Diritti € 50,00



- ⌚ Elaborato planimetrico cantina piano S1 e costituzione nuovo subalterno € 250,00 + Diritti € 50,00
- ⌚ Elaborato planimetrico cantina piano S1 e costituzione nuovo subalterno € 250,00 + Diritti € 50,00
- ⌚ Elaborato planimetrico solaio piano 4° e costituzione nuovo subalterno € 250,00 + Diritti € 50,00
- ⌚ Elaborato planimetrico con elenco subalterni € 250,00

IMPORTO TOTALE elaborati planimetrici € 1.500,00 + diritti € 200,00 = € 1.700,00

#### B – STIMA IMMOBILE ESCLUSO SOLAIO

In risposta alla richiesta del Giudice del 10/08/2023 in merito alla nuova stima del solo immobile, comprendente l'abitazione distribuita ai piani 1 e 2 e i due vani cantina presenti al piano S1, escludendo il solaio si procede di seguito con il ricalcolo della superficie commerciale dell'unità pignorata:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO 1	92	x	100%	=	92
BALCONE PIANO 1	2	x	30%	=	0,6
ABITAZIONE PIANO 2	92	x	100%	=	92
BALCONE PIANO 2	2	x	30%	=	0,6
CANTINA 1	9,8	x	25%	=	2,45
CANTINA 2	12,8	x	25%	=	3,2
Totale	210,6				190,85

Con riferimento al valore identificato nella CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA 2023 del 08/02/2023 il valore di mercato risulta pari a €/mq. 8.100,00.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI					
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,85	0,00	1545885,00	1545885,00
				1.545.885,00 €	1.545.885,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (esposte al cap. 8 della CONSULENZA

ESTIMATIVA GIUDIZIARIA 2023 del 08/02/2023): € 3.800,00

Le spese di aggiornamento catastale (vedi precedente punto A): € 1.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.540.385,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 77.019,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile **escluso solaio** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :

€ 1.463.365,75

data 28/09/2023

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI:  
ALLEGATO 18 – COPIA PRIVACY

