

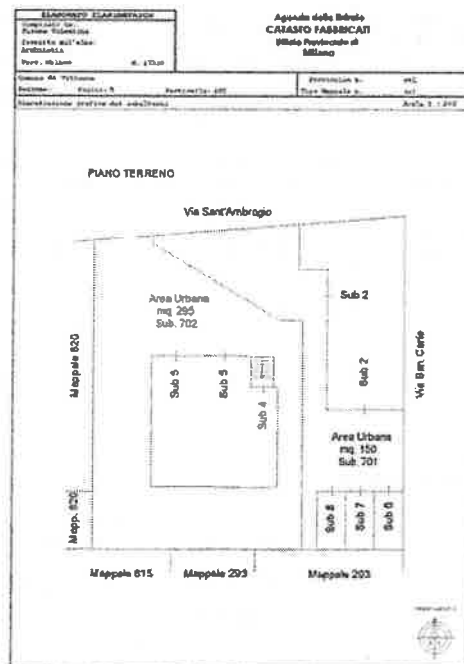
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 3696/2012

ON. GIUDICE DELL' ESECUZIONE:
Dott.ssa L. C. STELLA

FRAZIONAMENTO CORTILE

Visto il verbale di udienza del 17/01/2024, in cui il G.E. incarica il perito di procedere al frazionamento dell'area cortilizia posta nel Comune di Vittuone alla Via San Carlo n. 10, per rendere più fruibili e vendibili le due villette esistenti, si è proceduto con:

- soppressione dell'area cortilizia preesistente, BCNC individuato al FOGLIO: 5, P.LLA: 492, SUB: 1;
- costituzione di due aree urbane distinte e site nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10, individuate al FOGLIO: 5, P.LLA: 492, SUB: 701 (con superficie di mq 150 e accesso da Via San Carlo 10) e SUB 702 (con superficie di mq 295 e accesso da Via Sant' Ambrogio).



Visto che in seguito al rilievo celerimetrico effettuato la superficie dei cortili è leggermente variata, si ricalcola la stima aggiornando unicamente la superficie dei cortili.

1- SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1 accesso da Via San Carlo n. 10 - Vittuone

Si riportano le superfici commerciali come già calcolate in perizia, mentre si aggiorna unicamente la superficie del cortile al sub. 701 con 150 mq (25+125):

SUB 701 – CORTILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CORTILE	Sup. lorda	25,00 mq	0,10	2,5 mq
	Sup. lorda	125,00 mq	0,02	2,5 mq

TOT. 5,00 mq

SUB 2 e 3 – Villino su strada e Sottotetto non abitabile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.-1°	Sup. lorda	196,00 mq	1	196,00 mq
Balconi/Terrazzi	Sup. lorda	26,00 mq	0,30	7,80 mq
Sottotetto P. 2°	Sup h>1,50	2,00 mq	0,15	0,30 mq

TOT. arr. 204,00 mq

SUBB. 6 – 7 - 8 – n. 3 Posti auto scoperti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto Scoperto	Sup. lorda	12,00 mq	0,20	2,40 mq

TOT. 2,40 mq



2- SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 2 accesso da Via Sant'Ambrogio - Vittuone

Si riportano le superfici commerciali come già calcolate in perizia, mentre si aggiorna unicamente la superficie del cortile al sub. 702 di 295 mq (25+270):

SUB 702 CORTILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CORTILE	Sup. lorda	25,00 mq	0,10	2,5 mq
	Sup. lorda	270,00 mq	0,02	5,4 mq

TOT. 7,90 mq

SUB 4 – Villino INTERNO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Dep. Piano Terra	Sup. lorda	28,00 mq	0,60	16,80 mq
Abitazione P. 1°	Sup. lorda	90,00 mq	1	90,00 mq
Abitazione P. 2°	Sup. lorda	82,00 mq	1	82,00 mq
Balconi/Terrazzi	Sup. lorda	27,50 mq	0,30	8,25 mq

TOT. arr. 197,00 mq

SUB 5 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa P.T.	Sup. lorda	73,00 mq	0,50	36,50 mq

TOT. 36,50 mq



3- VALUTAZIONE IMMOBILI

Si ritiene che il più probabile valore di mercato per gli immobili sia di 1.300,00 €/mq.

Valore di mercato = 1.300,00 €/mq

4- STIMA LOTTO 1

CORPO / SUB	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
701	5,00 mq	1.300,00 €/mq	
2 - 3	204,00 mq	1.300,00 €/mq	
6	2,40 mq	1.300,00 €/mq	
7	2,40 mq	1.300,00 €/mq	
8	2,40 mq	1.300,00 €/mq	
	216,2 MQ	1.300,00 €/mq	281.060,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo Lotto 1	281.060,00 €
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- 14.053,00 €
Valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni	267.007,00 €



5- STIMA LOTTO 2

SUB	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
702	7,90 mq	1.300,00 €/mq	
4	197,00 mq	1.300,00 €/mq	
5	36,50 mq	1.300,00 €/mq	
	241,4 MQ	1.300,00 €/mq	313.820,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo Lotto 2	313.820,00 €
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- 15.691,00 €
Ammontare regolarizzazione edilizia	- 23.240,00 €
Valore del Lotto 2 al netto delle decurtazioni	274.889,00 €

Si allega Docfa per il frazionamento del cortile.

Milano, li 04 marzo 2024

Arch. Valentina Pirone



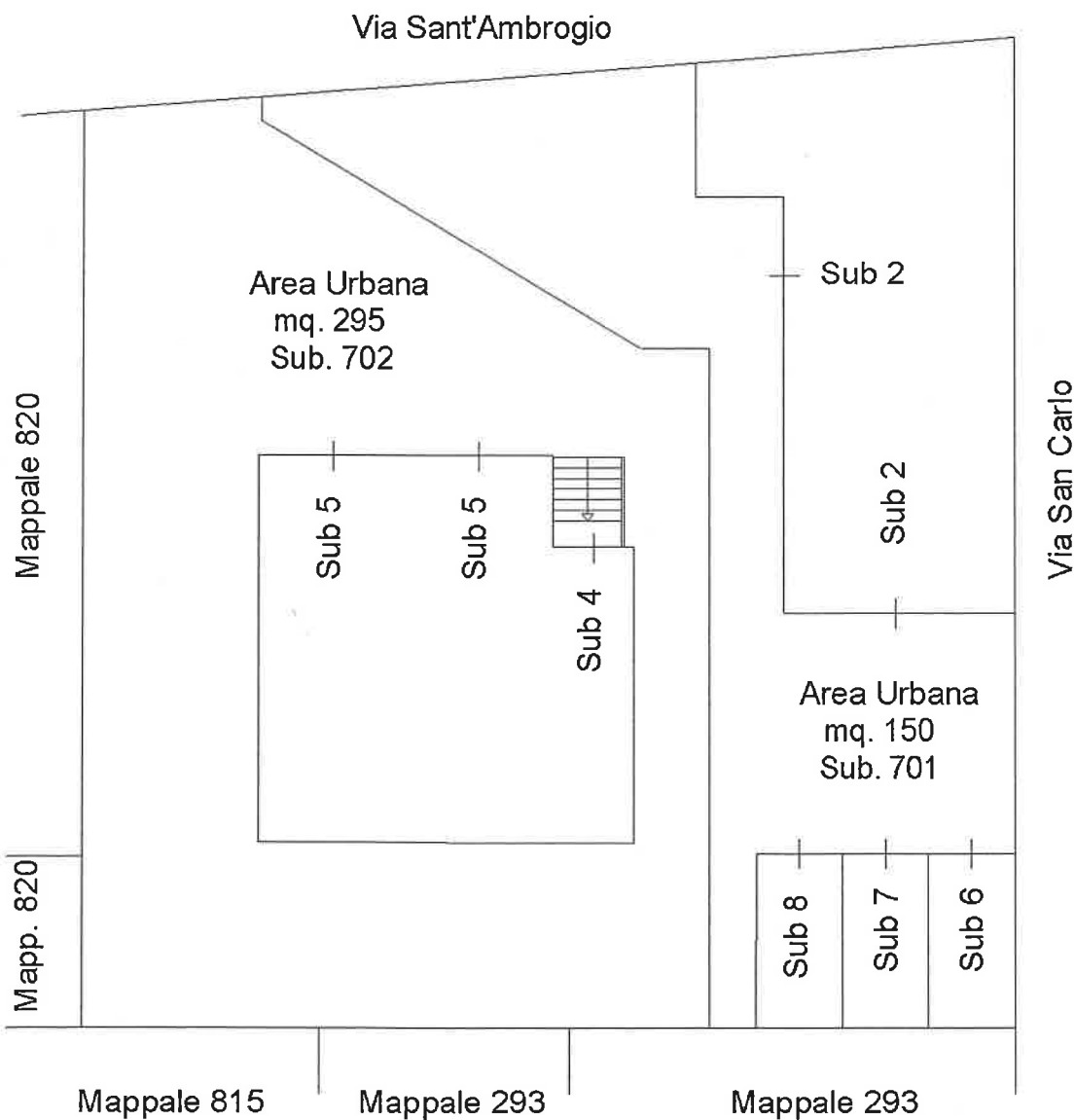
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

ELABORATO PLANIMETRICO

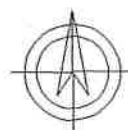
Compilato da:
Pirone Valentina
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Milano N. 17839

Comune di Vittuone		Protocollo n. MI0075053 del 28/02/2024	
Sezione:	Foglio: 5	Particella: 492	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti



MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652					
Tipo Mappale n.	del	Ditta n.	1 di	1	Unita' a destinazione ordinaria n.
Causale: Unita' afferenti - COSTITUZIONE AREE URBANE - idc :	5 -	492			speciale e particolare n. 2
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):					totali in costituzione n. 2
Già in atti al C.E.U. con Idc Com: CITW Sez:	Fgl: 5	Pla: 492	Sub: 5		
Documenti allegati: Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie n.
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico n. 1

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita Lotto	1N/2N	Plan. Edificio
1		C		5	492 701						F/1			150			
		via san carlo	10								T						
2		C		5	492 702						F/1			295			
		via san carlo	10								T						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
l'edificio sul mappale 492 e' tutto di proprieta' di lai raffaella e scuteri michele. docfa 2 di 2

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
quale soggetto obbligato, residente in VITTUONE (MI) - VIA SAN MARCO n. 00010 c.a.p. 20010
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Arch. PIRONE VALENTINA
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 17839
Codice Fiscale: PRNVNT74C61F839Y

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale del:		
VITTUONE			5	436				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE	
702							SOPPRESSO	
703							SOPPRESSO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale del:		
VITTUONE			5	492				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE	
							SOPPRESSO	
1	via san carlo	10	T				BENE COMUNE NON CENSIBILE	
2	via san carlo	10	T-1				ABITAZIONE IN VILLINO	
3	via san carlo	10	2				MAGAZZINO	
4	via san carlo	10	T-1-2				ABITAZIONE IN VILLINO	
5	via san carlo	10	T				STALLA	
6	via san carlo	10	T				STALLA	
7	via san carlo	10	T				STALLA	
8	via san carlo	10	T				STALLA	
701	via san carlo	10	T				AREA URBANA DI MQ. 150	
702	via san carlo	10	T				AREA URBANA DI MQ. 295	
Protocollo _____							data _____	
IL TECNICO Arch. PIRONE VALENTINA								
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 17839								
Codice Fiscale: PRNVNT74C61F839Y								_____
								firma e timbro

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1660185



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pirone Valentina
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Milano N. 17839

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

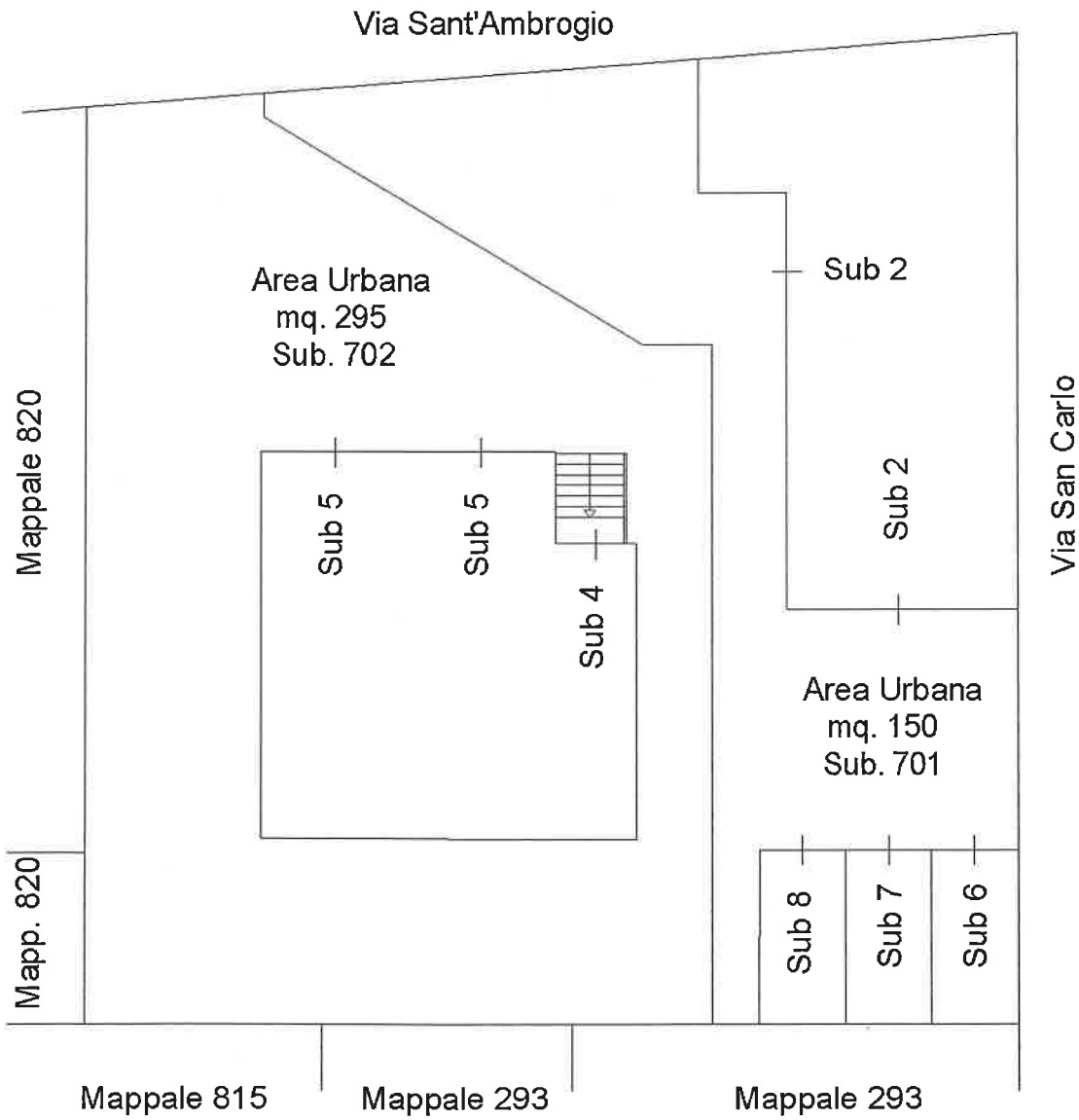
Comune di Vittuone
Sezione: Foglio: 5 Particella: 492

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del

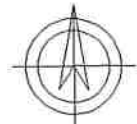
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.
Causali: SOPPRESSIONE DI BCNC						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 26/02/2024						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
Indirizzo										Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	BCNC	S	5	492	1											

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

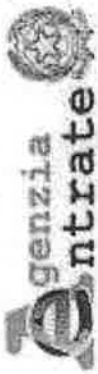
si usa la causale soppressione di bcnc e non di ridefinizione di bcnc in quanto il bcnc viene soppresso completamente e vengono costituite due aree urbane con il secondo docfa. si precisa che l'edificio mapp. 492 e' di proprieta' dei sig.ri lai raffaella e scuteri michele.docfa 1 di 2.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

quale soggetto obbligato, residente in **VITTUONE (MI) - VIA SAN CARLO n. 00010 c.a.p. 20010**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: **Arch. PIRONE VALENTINA**
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 17839
Codice Fiscale: **PRNVNT74C61F839Y**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



Ufficio Provinciale
di Milano - Territorio
Servizi Catastali

AGE.AGEUPTMI.REGISTRO
UFFICIALE.0040403.29-02-2024.U

Data: 29/02/2024

Ora: 9.29.39

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Pratica numero: MI0075038

Codice di Riscontro: 00006PP02

Operatore: GRIGPL

Comune di VITTUONE (Codice: CITW)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: -

Unita' in variazione n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: SOPPRESSIONE DI BCNC

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		5	492	1								

Prospetto di liquidazione N. 1261857 del 29/02/2024

Richiedente: PRNVNT74C61F839Y

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 18805 del 29/02/2024 della Direzione Provinciale di MILANO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 0,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 0,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	MI0075038		0,00	0/a.i.u cat. ordinaria	Esente	886T	0,00
				0/a.i.u cat. speciale	Esente	886T	0,00

0,00

TOTALI:

0,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

Il Cassiere
DBT/LSN

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati	Comune di VITTUONE (Codice: CITW)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: MI0075053		
Codice di Riscontro: 000A032XP		
Operatore: GRIGPL	Unita' a destinazione ordinaria n.: 2	Intestati n.: 2
	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 2
	Causale: COSTITUZIONE AREE URBANE	

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		5	492	701	VIA SAN CARLO, 10, p. T		F/1			150	0,00	
2	C		5	492	702	VIA SAN CARLO, 10, p. T		F/1			295	0,00	





Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare

Riscossioni

Data: 29/02/2024

Ora: 09.31.28

Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 100,00 Quietanza n. 1232857 del 29/02/2024

Richiedente: PRNVNT74C61F839Y

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 18807 del 29/02/2024 della Direzione Provinciale di MILANO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 100,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 100,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1261888 del 29/02/2024

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	MI0075053		100,00	2/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	100,00

TOTALI: 100,00

100,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

100,00

Il Cassiere
DBTL-SN

