

contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **254/2017**

Giudice: Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA
Custode Giudiziario: Dott. MARIO FRANCO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO
Isritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Isritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in Assago (MI) - via Aldo Moro n. 23
Telefono 02/45709801 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

**Beni immobili siti in BARANZATE (MI)
VIA PALMANOVA N. 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà pro quota di ½ ciascuno di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Baranzate (MI), Via Palmanova n. 14, piano: 7° (sottotetto); composto, allo stato attuale in data sopralluogo, da: **ingresso, ripostiglio, locale camera, soggiorno/cucina, ripostiglio (basso), disimpegno, servizio e balcone al piano.**

L'unità immobiliare abitativa sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 64,00.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI), alla data del 14/11/2017, come segue:

Intestazione:

OSSERVAZIONI:

In relazione al codice fiscale della comproprietaria si fa presente _____
quanto segue:

il codice fiscale corretto risulta: come risulta da atto di _____
provenienza/compravendita e relativa nota di trascrizione, altresì come risulta da atto di mutuo e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria;
la visura storica catastale, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione riportano invece un codice fiscale errato: . _____

Descrizione:

folgio 70, particella 95, subalterno 27, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 74, totale escluse aree scoperte: mq. 72, Rendita Catastale Euro 253,06, Via Palmanova n. 14, piano: 7.

- Variazione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 – proveniente dal Comune di Bollate (MI), in forza di istituzione del Comune di Baranzate (MI), avvenuta con Legge della Regione Lombardia n. 13 del 22/05/2004.

Coerenze, in contorno da nord in senso orario:

Via Palmanova, vicolo, cortile, vano scala e pianerottolo comuni, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona, **Caratteristiche zona:**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Baranzate (MI), in Via Palmanova, con accesso dal numero civico 14.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di aree destinate ad attività artigianali e industriali poste ad ovest e a Nord del compendio, altresì, dell'Ospedale Sacco a sud.

contro

Servizi offerti dalla zona:

Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, Ospedale, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano nel raggio di circa 400m, e sulla Via Milano SS233, compresi i trasporti pubblici di superficie.

Collegamenti pubblici e privati:

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 600m e raggiungibile mediante il vicino innesto (Milano Fiera) dell'Autostrada dei Laghi A8 distante circa 2,5 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

patrimonio edilizio

3. STATO DI POSSESSO:

Ri

A seguito del sopralluogo effettuato, previo appuntamento concordato, con il Custode Giudiziario nominato (Dott. Mario Franco), nella persona dell'Avv. Marco Mancuso, **in data 18/01/2018, l'esperto attesta dapprima che in data sopralluogo i beni immobili oggetto della procedura risultavano arredati e liberi da persone.**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 Via Ugo Bassi, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data **17/11/2017** dall'Ufficio preposto, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria risulta un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 30/12/2016 al n. 12993 serie 3t, inerente l'immobile esecutato, la cui copia è stata trasmessa all'esperto dall'Ufficio Territoriale stesso.

Indi, l'esperto richiama i contatti telefonici intercorsi e la corrispondenza a mezzo mail intervenuta con il Custode Giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Marco Mancuso, durante l'iter delle operazioni peritali, laddove, in sintesi, il Custode ha comunicato dapprima all'esperto che, dagli accertamenti effettuati presso l'Amministratore Condominiale, l'immobile pignorato risulterebbe essere abbandonato; altresì, in seguito a un accesso in loco effettuato dal Custode, lo stesso ha comunicato all'esperto che l'immobile in esame risulterebbe disabitato, privo di campanello funzionante né indicazione di nominativo sulla porta di ingresso; conseguentemente, il sopralluogo interno congiunto si è svolto previo l'intervento del fabbro. Inoltre, successivamente al sopralluogo, il Custode ha comunicato all'esperto di essere stato contattato direttamente dall'ex conduttore dell'immobile in esame, il quale ha dichiarato di non voler continuare nella locazione, ma di voler ritirare solo i propri oggetti personali dall'immobile in esame.

Successivamente, in data 06/02/2018, l'esperto ha ricevuto ulteriore comunicazione a mezzo mail dal Custode nominato, il quale ha informato che, in occasione dell'ulteriore accesso all'immobile in esame avvenuto in data **05/02/2018**, (come si evince dal verbale di visita dell'immobile redatto dal Custode), lo stesso risultava occupato dalla _____ che ha dichiarato di essere la nuova conduttrice dell'immobile in esame, in forza di un nuovo contratto di locazione prodotto in copia al Custode e quindi trasmesso all'esperto, datato 01/12/2017 e registrato in data 05/12/2017.

contro

Per tali sopravvenute incombenze, e per la verifica della sussistenza di tale nuovo contratto locativo, l'esperto ha immediatamente e doverosamente inoltrato a mezzo mail PEC la rispettiva richiesta di informazioni all'Agenzia delle Entrate di Milano PEC DP 1 e 2, la quale, in data 14/02/2018, sempre a mezzo mail PEC, ha comunicato e confermato la sussistenza e la regolarità di tale contratto di locazione.

Si riportano di seguito, in sintesi, gli elementi essenziali del contratto stesso:

il contratto di locazione è stato stipulato in Baranzate (MI) **in data 01/12/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 05/12/2017 al n. 13659 serie 3t**;

con scrittura privata, i proprietari (al riguardo, si segnala che il codice fiscale della comproprietaria è indicato correttamente) hanno concesso in locazione alla i beni immobili pignorati;

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni UNO, con decorrenza dal 01/12/2017 e scadenza 30/11/2018;

Il canone annuo è convenuto in Euro 4.800,00.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto G):

l'esperto dapprima precisa che il contratto di locazione registrato in data 30/12/2016 è da considerarsi risolto, in quanto precedente al nuovo contratto di locazione registrato in data 05/12/2017;

in merito allo stesso, l'esperto dà atto che la data di registrazione di suddetto contratto (05/12/2017) è **posteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (02/03/2017).

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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/02/2007, ai nn. R.G./R.P. 21218/5040, capitale in , per un totale in Euro , a favore di:
contro: per la
quota di ½ ciascuno.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/09/2015, ai nn. R.G./R.P. 87478/57091, a favore di:

OSSERVAZIONI:

tale pignoramento non risulta, alla data dell'ispezione ipotecaria effettuata dall'esperto del 14/11/2017 assentito di cancellazione, peraltro l'esperto richiama il Verbale di udienza del 18/10/2017, laddove il G.E. rileva che la procedura esecutiva originata dal precedente pignoramento risulta essere estinta.

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/03/2017, ai nn. R.G./R.P.

contro

24223/15695, a favore di: –
contro: , per la quota di
½ ciascuno;

OSSERVAZIONI:

In relazione al codice fiscale della comproprietaria I si fa presente quanto segue:

il codice fiscale corretto risulta: , come risulta da atto di provenienza/compravendita e relativa nota di trascrizione, altresì come risulta da atto di mutuo e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria;
la visura storica catastale, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione riportano invece un codice fiscale errato:

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Non Conforme

4.3.2. Conformità catastale: Conforme

DESCRIZIONE:

In merito alla conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, l'esperto può eseguire la comparazione della planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, **e può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto E' conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita;**

in merito alla regolarità edilizia, in riferimento alla comparazione dello stato di fatto con la planimetria Comunale acquisita, di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria del 23/06/1997, descritta *infra* al Capitolo 7°, l'esperto può attestare la non conformità edilizia ed esclusivamente come di seguito descritta:

la difformità edilizia riscontrata è riconducibile all'assenza della parete divisoria tra il locale cucina e il locale soggiorno, indicata nella sanatoria, ovvero, allo stato di fatto si rileva un muretto basso parziale rivestito in legno, a formazione di un ambiente unico; in merito alla presenza della tettoia precaria a protezione del balcone, realizzata in tubolari in ferro e ondulux, l'esperto ritiene il manufatto facilmente demolibile.

Per tale difformità riscontrata, anche se non pregiudica la commerciabilità del bene, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, anche per limitati interventi di opere interne e/o esterne, possono essere preventivabili in € 500,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 500,00, per un totale in € 1.000,00 (inglobati nella percentuale di riduzione del valore di stima).

contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ONERI CONDOMINIALI:

Dalle indagini effettuate e dalla comunicazione via mail ricevuta in data 16/11/2017 dall'Amministrazione Condominiale precedente, si riporta che i proprietari hanno una situazione debitoria complessiva pari a Euro 16.064,55, alla data del 15/01/2018.

Si espone inoltre che le spese di gestione annue ammontano approssimativamente ad Euro 2.650,00 circa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Con atto di compravendita del 06/02/2007, Notaio Trezza Antonio, nn. rep. 59772/13230, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/02/2007, R.G./R.P. 21217/10929, il Signor P ha venduto ai Signori E (coniugi in regime di comunione legale dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno.
La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 14/11/2017, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo della procedura in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, mediante accesso agli atti presso il Comune di Baranzate (MI) effettuato in data 04/12/2017, si attesta dapprima che la costruzione del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata **in data anteriore al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

ATTI DI FABBRICA:

- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n. 359/61 del 20/05/1962** (e relativa domanda);
- **Certificato di abitabilità, pratica n. 359/61 del 20/12/1963;**

SUCCESSIVE MODIFICHE:

- **Concessione Edilizia in sanatoria, istanza condono edilizio prot. N. 21575, pratica edilizia n. 2180 del 23/06/1997** (e relativa domanda).

Descrizione Beni immobili di cui al punto A

A. Piena proprietà pro quota di 1/2 ciascuno di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Baranzate (MI), Via Palmanova n. 14, piano: 7° (sottotetto); composto, allo stato attuale in data sopralluogo, da: **ingresso, ripostiglio, locale camera, soggiorno/cucina, ripostiglio (basso), disimpegno, servizio e balcone al piano.**

contro

L'unità immobiliare abitativa sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 64,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI), alla data del 14/11/2017, come segue:

Intestazione:

OSSERVAZIONI:

In relazione al codice fiscale della comproprietaria si fa presente quanto segue:

il codice fiscale corretto risulta: , come risulta da atto di provenienza/compravendita e relativa nota di trascrizione, altresì come risulta da atto di mutuo e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria; la visura storica catastale, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione riportano invece un codice fiscale errato: .

Descrizione:

foglio 70, particella 95, subalterno 27, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 74, totale escluse aree scoperte: mq. 72, Rendita Catastale Euro 253,06, Via Palmanova n. 14, piano: 7.

- Variazione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 – proveniente dal Comune di Bollate (MI), in forza di istituzione del Comune di Baranzate (MI), avvenuta con Legge della Regione Lombardia n. 13 del 22/05/2004.

Coerenze, in contorno da nord in senso orario:

Via Palmanova, vicolo, cortile, vano scala e pianerottolo comuni, proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni '60.

Descrizione: Fabbricato e Abitazione di tipo economico (A/3) di cui al Punto A

Il bene immobile oggetto della procedura è posto al piano settimo (sottotetto), sito in un fabbricato risalente agli inizi degli anni '60, costituito da sette piani fuori terra, compreso il piano mansardato (settimo), ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via stessa, mediante un portone realizzato in alluminio colore bronzo e vetro, che immette nell'atrio e nel corpo scala realizzato in marmo; l'edificio è provvisto di elevatore e sprovvisto di custode. L'appartamento in questione, composto da due locali oltre un balcone al piano, risulta parzialmente mansardato, con presenza di un ripostiglio ubicato nella parte bassa (soffitto a decrescere, da 260 a 30 cm. circa).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano settimo					
Appartamento	58,20	1	58,20	Nord/Sud Est/Ovest	DISCRETE
Balcone	4,00	0,50	2,00	Est	DISCRETE
Ripostiglio (basso)	11,40	0,30	3,80		DISCRETE
Totale	73,60				
Totale			64,00		

Caratteristiche descrittive (tutte le voci si riferiscono limitatamente: a corpo unico):

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: struttura in c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale: struttura in c.a. e mattoni pieni
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: struttura mista e in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in c.a./ laterizio in opera
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni forati o doppio uni, rivestimento esterno – mattoni e intonaco civile tinteggiato Condizioni: stato discreto (piano mansardato da restaurare)
<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: struttura in c.a., copertura a falde inclinate.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in legno a battente/soffietto (in alluminio rip.) Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio colore bronzo Condizioni: discrete Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura, lo stato dei plafoni è buono (presenza di controsoffitti e riv. in doghe di legno.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura di colore bianco ed altri colori; Lo stato delle pareti è discreto
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica e altro materiale condizioni discrete ubicazione: cucina, materiale: rivestimento in doghe di legno condizioni buone
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: ingresso, ripostiglio, soggiorno e camera: materiale: palladiana (condizioni buone) ubicazione: cucina, disimpegno/antibagno/rip cucina e bagno: materiale: ceramica (condizioni discrete)
<i>Portoni di ingresso (componente edilizia):</i>	esterno fabbricato tipologia: porta ad ante in alluminio e vetro; unità immobiliare: porta in legno.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Non conosciuto
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano; condizioni: funzionante

contro

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discreto, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni : discrete - Certificazioni: non conosciute Bagno con tre apparecchi (oltre una doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: discrete
<i>Scala interna edificio (componente edilizia):</i>	tipologia: a 2 rampe parallele, materiale in c.a., Condizioni: buone
Certificazione energetica:	Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, dalle indagini effettuate dall'esperto presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si attesta che il fabbricato e l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura sono forniti di attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1525000006909, registrato il 21/10/2009, valido fino al 21/10/2019, la cui visura è in allegato alla presente relazione di stima.
Ascensore(impianto)	presente
<i>Condizionamento (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1.Criterio di stima:

PREMESSA:

Al fine della valutazione finale, l'esperto comunque ritiene di esprimersi sulla proprietà, ubicata in una zona di Baranzate (MI) avente un'alta densità urbana e con le caratteristiche tipiche di inserimento da parte di cittadini extracomunitari, e che gode comunque delle stesse condizioni di buona appetibilità, principalmente, per la vicinanza ai servizi pubblici in generale e di trasporto in superficie, nonché per le attività commerciali presenti sulla Via Milano SS233.

Per quanto concerne il fabbricato, la manutenzione e tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno, l'esperto

contro

conferma che le condizioni generali sono da ritenere buone/discrete, evidenziando la necessità di restauro delle facciate esterne al piano settimo. In merito all'unità immobiliare oggetto di stima ubicata al piano settimo sottotetto, l'esperto ritiene di dare un giudizio discreto in merito alla tipologia e alla consistenza dei locali, confermando quanto precedentemente descritto, in discreto stato di manutenzione e correlata da tutti gli impianti.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti **“correttivi di valutazione”**, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, caratteristiche tipologiche e manutentive generali dello stato di fatto, tipologia, altezza di piano (settimo), presenza di elevatore, consistenza ed esposizione dei locali, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Baranzate (MI) – via Palmanova, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

VALORE DEI BENI IMMOBILI - CONSIDERATI LIBERI:

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati delle loro consistenze, che viene definito dall'esperto in **€ 1.250,00/mq.**

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata - Comune di Baranzate (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Via Ugo Bassi
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017
- Agenzie immobiliari presenti nell'area appartenente all'immobile

contro

Valutazioni corpi - piena proprietà:**8.3.**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	64,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
Totale				€ 80.000,00

8.4. VALORE DEI BENI IMMOBILI - CONSIDERATI OCCUPATI:

Richiamando l'attenzione al contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/12/2017 e registrato in data 05/12/2017, in riferimento alla descrizione completa di cui al Capitolo specifico "3. Stato di possesso", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determina il valore delle unità immobiliari secondo l'attuale regime di locazione, in considerazione dell'inopponibilità del suddetto contratto locativo alla presente procedura esecutiva in essere, ritenendo che non sia opportuno valutare lo stesso secondo la capitalizzazione dei redditi, in quanto la data della prima scadenza è stata fissata per il prossimo 30/11/2018, altresì, che il relativo contratto non è commerciale, e quindi, l'esperto ritiene di determinare il valore delle unità immobiliari secondo l'attuale regime di locazione operando la decurtazione del valore di mercato che sarà meglio esposta di seguito al Paragrafo "8.5 Adeguamenti e correzioni della stima".

Inoltre, come da quesito del G.E., l'esperto ritiene che il canone di locazione annuo esposto al capitolo 3° risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, anche in caso di occupazione, precisando che trattasi del caso specifico, e richiamando le considerazioni sopra esposte al Paragrafo "8.4 Valore dei beni immobili - considerati occupati", per il rimborso forfettario delle spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (arrotondato):

- € 300,00

8.6 . Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano **(arrotondato)**

= € 76.000,00

contro

Giudizio di comoda divisibilità:

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati, separati su file in formato pdf.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- COPIA DOC. ACQUISITA ACCESSO ATTI COMUNE BARANZATE (MI)
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO AGENZIA ENTRATE MILANO 2 – CTR LOCAZIONE DEL 2016
- COPIA CTR LOCAZIONE DEL 01/12/2017
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO AGENZIA ENTRATE MILANO 2 – CONFERMA CTR DEL 2017
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO ONERI CONDOMINIALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURA APE

Assago (MI), lì 26 Febbraio 2018

Il Perito
Arch. Franco Angelico

