

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 45/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano via Arturo Carlo Jemolo 8 comprensiva di soffitta giardino e box pertinenziale



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano via Arturo Carlo Jemolo 8

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **454**, particella **229**, subalterno **32**, classe **5**, z.c. **3**, consistenza **6 vani**, superficie catastale 89 mq, rendita **€ 945,12** PT-5

Categoria: **C6** [Box]

Dati Catastali: foglio **454**, particella **229**, subalterno **27**, classe **8**, z.c. **3**, consistenza **16 mq**, superficie catastale **16** mq, rendita **€ 109,08**, S1

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla Signora XXX (esecutata) e dai figli.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Gli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

Trattandosi di proprietà superficaria della durata di 90 anni dal 13.03.1996 nell'atto d'acquisto sono indicate tutte le clausole per cedere tale tipo di proprietà ovvero che la cessione degli alloggi e delle autorimesse può avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti per gli alloggi di edilizia economica popolare e che le autorimesse costituiscono pertinenze degli alloggi e che tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni. Nel medesimo atto è indicato anche il prezzo dei successivi trasferimenti determinato come segue:

al prezzo di prima assegnazione deve essere aggiunta la quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale prezzo deve essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'entità dell'edificio secondo una tabella che nel nostro caso indica:

- Da 20 a 30 anni fino al 20%

Pertanto il valore che si viene a determinare è di € 191.446,13

Vanno inoltre considerate le decurtazioni che riguardano:

l'abbattimento del 5% per assenza di garanzie per vizi € 9.572,30

Si avrà pertanto tale valore da libero € 181.873,83 arrotondato in **€ 181.874,00**



LOTTO UNICO

(Appartamento al PT + giardino + solaio al P5 e box al S1)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ubicata nel XXX in via Arturo Carlo Jemolo 8, sita al piano terreno di un complesso immobiliare che risale al 1996.

Il bene è costituito da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, zona notte costituita da due camere e un bagno servite da un disimpegno, ulteriore bagno, terrazzino e giardino esclusivo con accesso privato su strada. Al P5 è ubicato il solaio e al S1 il box.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà superficaria** di XXX XXX nata a Terranova da Sibari 09/08/1968 c.f. XXX e **1/2** di **proprietà superficaria** di XXX, nato a Milano il 03/08/1965 c.f. XXX.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del XXX come segue (all. da 1 a 2)

Intestato a XXX per **1/1** proprietà dell'area

XXX XXX, proprietà superficaria per **1/2** in regime di comunione dei beni

XXX, proprietà superficaria per **1/2** in regime di comunione dei beni

- dati identificativi: foglio **454**, particella **299**, subalterno **32**
dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 6 vani; sup. catastale 89 mq; rendita € 945,12
- dati identificativi: foglio **454**, particella **299**, subalterno **27**
dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 16 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 109,08

indirizzo: XXX, via Arturo Carlo Jemolo 8, PT- P5, scala unica;

dati derivanti da: voltura d'ufficio del 09/03/2011 in atti dal 07/05/2020 (attraverso cui il XXX è subentrato per la quota di 1/1 alla proprietà dell'area precedentemente di proprietà XXX.

N.B. L'indirizzo sui documenti catastali risulta essere Via Antonio Mosca 170/12, il Rogito riporta Via Arturo Carlo Jemolo 8, il Pignoramento nelle premesse indica Via Arturo Carlo Jemolo 8 ma nella descrizione indica Via Antonio Mosca, il Comune lo riporta come Via Arturo Carlo Jemolo 8 dove effettivamente è ubicato. Potrebbe essere conveniente, anche se non obbligatorio, effettuare una correzione dei dati catastali. Costo approssimativo di tale operazione a cura di tecnico abilitato: circa € 400,00.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da N/E in senso orario: enti comuni su due lati, proprietà di terzi, area in esclusiva, proprietà di terzi, pianerottolo comune e proprietà di terzi.

Del solaio da N/E in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, porzione di sottotetto non accessibile, proprietà di terzi

Del box da N/E in senso orario: proprietà di terzi, area di manovra, proprietà di terzi



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna mentre restano in essere le discrepanze indicate al paragrafo N.B del punto 1.3.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In XXX

Fascia/zona: suburbana/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili/abitazioni di tipo economico e provvisto di alcune attività commerciali

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: a circa 150 m fermata della line autobus 63 per Muggiano. La fermata della MM1 più prossima è Bisceglie non raggiungibile a piedi ma con autobus linea 63 per 14 fermate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzo di edilizia economica popolare di ottimo livello con accesso pedonale e carraio, costituita da sei piani fuori terra oltre al piano interrato adibito ad autorimesse.

- facciate: rivestimento con mattoni a vista ad eccezione dell'ultimo piano intonacato color giallino;
- accesso: portone pedonale ad unica anta a battente in metallo, condizioni: buone;
- accesso a autorimesse: portone a doppia anta con apertura automatizzata in metallo, condizioni: buone;
- accesso a vano scale: unica anta a battente in metallo e vetro di semplice fattura;
- androne e scale: pareti intonacate, pavimentazione in laste di pietra;
- ascensore: presenti due ascensori interni e un montacarichi da quota stradale a -1;
- servizio di portineria: assente;
- impianto di riscaldamento: centralizzato;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: molto buono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Unità immobiliare sita in XXX via Arturo Carlo Jemolo 8, consistente in appartamento in buone condizioni manutentive anche a livello di finiture interne, posto al piano terreno, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, zona notte servita da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere da letto e al bagno; ulteriore bagno, terrazzino e giardino esclusivo con accesso privato su strada.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e a est;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppia anta a battente provvisti di zanzariera e griglie scorrevoli;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno per wc e camere da letto, le altre scorrevoli in sufficienti condizioni;
- pareti: in ceramica nei bagni e in cucina fino h 2,00 m circa mentre negli altri locali tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica in bagno, cucina, soggiorno e disimpegni; in parquet nelle camere da letto;
- impianto citofonico: presente (solo audio) ma al momento del sopralluogo fuori esercizio;



- impianto elettrico: sotto traccia, non sono state consegnate certificazioni;
- impianto idrico: sotto traccia, non sono state consegnate certificazioni;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato, non sono state consegnate certificazioni;
- servizio igienico 1 zona notte: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, vaso igienico, doccia, attacco lavatrice;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia Beretta, non sono state consegnate certificazioni;
- aereazione locale cucina: presente foro di legge comunicante con l'esterno;
- impianto di condizionamento: presente con corpo esterno marca Daikin sul terrazzino a servizio delle due camere da letto e del soggiorno anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: discrete.

Solaio

- porta d'accesso: in ferro con serratura;
- pavimento: piastrellato;
- pareti e plafone: in parte intonacati;
- illuminazione: presente sia nelle parti comuni che all'interno del solaio;
- altezza media: circa mt 1,85.

Box

- porta d'accesso: basculante in ferro con serratura;
- pavimento passaggio comune: cemento liscio;
- pavimento: piastrellato;
- pareti e plafone: rasati, intonacati e tinteggiati;
- illuminazione: presente sia nelle parti comuni che all'interno del box;
- altezza media: circa mt 2,40.

2.4. Certificazione energetica

Per la messa in vendita del solo diritto di superficie risulta non essere necessaria l'attestazione della certificazione/prestazione energetica dell'edificio di cui è stato comunque chiesto all'Amministratore se ne avesse fatto redarre la pratica ma di cui non ho ricevuto risposta nonostante i solleciti scritti effettuati.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 15.10.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dagli esecutari, che si sono dimostrati collaborativi. La Signora XXX ha dichiarato di abitare il bene con i figli mentre il Sig. XXX di risiedere ad altro indirizzo e di essere divorziati dal 2017.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa gli esecutari, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 4)**.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Maria Landolfo, che fa stato fino al 15/04/2021 in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie



eseguite dalla scrivente mediante acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 6**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà superficaria per **1/2** di XXX XXX, nata a Terranova di Sibari il 09/08/1968 c.f. XXX e per **1/2** di XXX, nato a Milano il 03/08/1965 c.f. XXX. Data immissione in possesso: 06/03/1998.

La piena proprietà superficaria indivisa dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuta in forza di assegnazione dalla Cooperativa Edilizia Case Lavoratori I.A.C.P. di Milano s.r.l. in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Grazia Borgna del 30/10/1998 Rep. 56646 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 05/11/1998 ai nn. 46046/32043.

N.B.

In data 17.09.2014 è stato emesso il provvedimento di assegnazione di casa coniugale all'attuale ex-coniuge (al tempo coniuge separato), Signora XXX XXX che occupa l'immobile (**all. 7**).

4.2. Precedenti proprietà

Con atto a rogito Notaio A. Zagara di Milano del 21/11/1961 al n. 52985/8830 di Rep. trascritto a Milano il 19/12/1961 ai nn. 59473/47813, lo I.A.C.P. di Milano acquistò tra l'altro l'area e a seguito di frazionamento del 25/10/1961 è stata distinta al NCT con il mappale 7a che è stato inserito nel Foglio 545 comprendente i mapp. 1 e 2 dai quali sono derivati i mapp. 242 e 245. Dal frazionamento del 21/07/1994 è stato creato il mapp. 202 del foglio 410.

Le aree corrispondenti ai mappali di cui sopra sono state espropriate dal XXX. e acquistate con atto di Acquisto sostitutivo di esproprio a rogito del Notaio L. Moretti di Milano in data 05/12/1977 al nn 61122/12717 di Rep. 985/8830 di Rep, trascritto a Milano il 26/02/1997 ai nn. 7304/5317 e con la stipula della Convenzione (vedi cap. 5.1) il XXX. ha concesso alla Cooperativa il diritto di superficie sui terreni contraddistinti come segue:

foglio 454 mapp 242, 245, 202. Su tali aree in forza di regolari autorizzazioni la Cooperativa ha costruito un fabbricato ad uso civili abitazioni e autorimesse secondo quanto previsto dalla menzionata Convenzione e che in data 26/09/1997 le aree sopra menzionate sono state fuse nel mappale **299** di nostro interesse. Per quanto sopra e per quanto concerne i beni immobili oggetto di pignoramento si evidenzia che:

Proprietà superficaria fino al 30/10/1998 è stata della Cooperativa Edilizia Case Lavoratori I.A.C.P. di Milano s.r.l. con sede a Milano c.f. 04998360152

Proprietà per l'area fino al 09/03/2011 è stata di XXX con sede in Milano c.f. XXX e dal 09/03/2011 è del XXX con sede a Milano c.f. XXX derivante da Voltura d'Ufficio del 09/03/2011.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Maria Landolfo, che fa stato fino al 15/04/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 6**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**



L'uso, la proprietà e la cessione, sono regolate da una Convenzione ai sensi dell'art. 35, c.7°, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il XXX, il XXX, e la Cooperativa Edilizia Case Lavoratori I.A.C.P. di Milano s.r.l con la quale il XXX, in attuazione con l'allora vigente P.E.E.P consortile, ha concesso alla Cooperativa il diritto di superficie sull'area residenziale. Tale convenzione è stata stipulata con atto a rogito Notaio N. Scherillo di Milano in data 13/03/1996 al n. di Rep. 75292/6683, registrato a Milano Atti Pubblici il 29/03/1996 al n. 7839, Serie IV, trascritto a Milano con nota in data 12/04/1996 ai nn. 13220/10084, rettificata con altra nota in data 29/11/1996 ai nn. 39368/28614.

A tale Convenzione si fa espresso riferimento nel Rogito nel capitolo "Patti comuni alle assegnazioni" nel secondo articolo dove vengono riportati gli articoli 4, 7ter e 9 della Convenzione dove vengono indicate le modalità di cessione di tali beni e in particolare che:

- la cessione degli alloggi e delle autorimesse può avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti per gli alloggi di edilizia economico popolare
- le autorimesse costituiscono pertinenze degli alloggi e che tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni.
- La determinazione del prezzo dei successivi trasferimenti da effettuarsi come segue: al prezzo di prima assegnazione deve essere aggiunta la quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale prezzo deve essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'entità dell'edificio secondo una tabella che nel nostro caso indica, essendo trascorso un lasso di tempo fra i 20 e i 30, una percentuale fino al 20%.

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 19/05/2009 ai nn. 5051/24953 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Marina Galbusera in data 14/05/2009 rep. 11758/3687 per € 263.966,00 a garanzia di € 131.983,00 a favore Banco Intesa Sanpaolo spa di Torino contro XXX XXX nata a Terranova da Sibari 09/08/1968 c.f. XXX e XXX, nato a Milano il 03/08/1965 c.f. XXX gravante sugli immobili in oggetto.

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 09/11/2020 ai nn. 73378/12762 derivante da Ordinanza di Condanna emessa dal Tribunale di Milano il 22/09/2020 per € 48.136,00 a garanzia di € 31.658,00 contro XXX, nato a Milano il 03/08/1965 c.f. XXX a favore di [REDACTED] gravante sulla quota di ½ di proprietà superficaria degli immobili in oggetto.

• Pignoramenti

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 02/04/2021 ai nn.25942/17226 emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 18/01/2021 a favore Banco Intesa Sanpaolo spa di Torino contro XXX XXX nata a Terranova da Sibari 09/08/1968 c.f. XXX e XXX, nato a Milano il 03/08/1965 c.f. XXX gravante sugli immobili in oggetto.

• Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 02/09/2021 per nominativo (all. 7) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Andè Service sas con sede in Cesano Boscone che ha fornito il Regolamento di condominio (all. 8) e le informazioni richieste circa l'importo delle spese annue, la



situazione di eventuali insoluti, la conferma dei millesimi di proprietà come di seguito riportato. Si evidenzia che in caso di trasferimento di proprietà, viene indicato all'art. 21 del Regolamento di Condominio, che lo stesso dovrà essere richiamato nel rogito notarile.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa: € 1.000,00

Non vi sono spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute negli ultimi due anni.

Dal rogito, confermati anche dall'Amministratore di Condominio i millesimi di pertinenza sono: per appartamento 32,45, per autorimessa 4,50 per complessivi 36,95.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare in merito a eventuali vincoli oltre a quanto già descritto.

Fra le dotazioni condominiali vi è il locale immondizie, ubicato al S1 con accesso pedonale dal corsello dei box che si raggiunge dall'atrio esterno d'ingresso alla medesima quota o con montacarichi che porta a livello strada.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sl: attraverso l'uso del montacarichi posto a livello stradale è possibile raggiungere la quota -1 e da lì con l'ascensore interno gli altri piani.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare risale al 1996 e, per quanto asserito nel Rogito, risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. Inoltre si constata che le planimetrie catastali, presentate in data 29/09/1997 sono conformi allo stato di fatto dei luoghi visionati.

Pur avendo tempestivamente protocollato la richiesta di visura degli atti presso il Comune di Milano in data 20/09/2021 Prot. N. 2021/501004 (**all. a**) la disponibilità alla visura è stata concessa per il 20.01.2022 con un mese di ritardo rispetto alle consuete tempistiche (**all.b**).

Oltre al deposito di tale comunicazione al fine di permettere di conoscere il contenuto della relazione, è stata inviata al procedente all'intervenuto e al custode una **bozza di perizia** prima del deposito definitivo previsto entro il 21.01.2022.

Tale data rispetta l'autorizzazione indicata al punto K del conferimento dell'incarico all'esperto dove viene indicato che l'esperto è autorizzato ad ottenere una proroga di 25 giorni senza la necessità di richiedere formalmente proroghe, qualora il ritardo del deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti. La nomina risale al 03.08.2021 mentre il giuramento è stato effettuato in data 22.08.2021.

Le pratiche edilizie che è poi stato possibile analizzare sono:

7.1. Pratiche edilizie che interessano il bene immobile in oggetto: (**all. 9**)

- Convenzione del 25/07/1995 Prot. Gen. 172475/40095
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 23/03/1996 atti 53633.400/401 E.R.P./94
- Varianti: 05/11/96; 05/09/97 232401; 09/06/98
- Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano in data 03/08/1998 atti



2324401.400/7072 E.R.P./97

- Comunicazione fine lavori del 12/02/1998 relativa a Concessione Edilizia 53633.400/401 E.R.P./94 e ERP 7072/97
- Domanda di rilascio della licenza di abitabilità presentata in data 08/06/1998 PG. 19.884. 170/88 – RI 03 39.353/98
- Rilascio Abitabilità del 04/01/1999 atti 19984.170 PG, 39353. RI
- Dichiarazioni conformità impianto Gas ed Elettrico

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi analizzati.

Oltre all'accesso agli atti presso il Comune la sottoscritta ha effettuato una verifica consultando la pagina ONLY ONE - Pratiche edilizie on line del XXX da cui non risultano pratiche depositate dal 2003 ad oggi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto alla planimetria catastale.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	78,2	100%	78,2
terrazzo	mq.	6,1	25%	1,5
solaio	mq.	6,4	25%	1,6
giardino	mq.	44,8	10%	4,5
box	mq.	16,0	50%	8,0
		151,5		93,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto di quanto indicato nell'atto di provenienza in merito ai valori per le cessioni da considerare per la proprietà superficaria. Come precedentemente riportato nel Rogito nel capitolo "Patti comuni alle assegnazioni" nel secondo articolo vengono riportati gli articoli 4, 7ter e 9 della Convenzione dove vengono indicate le modalità di cessione di tali beni e in particolare che:

- la cessione degli alloggi e delle autorimesse può avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti per gli alloggi di edilizia economico popolare
- le autorimesse costituiscono pertinenze degli alloggi e che tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni.
- La determinazione del prezzo dei successivi trasferimenti deve essere effettuata come



segue:

al prezzo di prima assegnazione dell'alloggio e dell'autorimessa, che è stato di complessive £ 223.485.000, pari a € 115.420,40, deve essere aggiunta la quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pari a € (188.176,43¹ - 115.420,40) = € 72.756,03

e dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati pari a € (166.551,64² - 115.420,40) = € 51.131,24, da cui avrà € (115.420,40 + 72.756,03 + 51.131,24) = € 239.307,67

Il valore così computato deve essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'entità dell'edificio secondo una tabella che nel nostro caso indica:

Da 20 a 30 anni fino al 20%.

Il valore così determinato risulta essere: € **191.446,13**.

Va inoltre considerato che il diritto di superficie ha termine nel 2076.

Si segnala che la richiesta di trasformazione in piena proprietà ai sensi dell'art.31 comma 45 della L. 448/1998 delle unità abitative e relative pertinenze realizzate in regime di edilizia convenzionata su aree cedute dal Comune in diritto di superficie per la realizzazione di Piani di Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962) risulta al momento sospesa a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 22 bis L.108 del 29/07/2021. Tale legge 108 del 29.07.2021, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 31/07/2021 ha sostituito i commi 47, 48 e 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998, modificando sostanzialmente le modalità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e, in particolare, la modalità di calcolo per la determinazione dei corrispettivi da pagare. Pertanto i corrispettivi, così come determinati dal Comune di Milano con D.D. 5286 del 30/10/2019 devono essere rivisti alla luce della nuova norma ed al momento non sono più applicabili e risulta quindi che in attesa della ridefinizione dei corrispettivi per l'adeguamento al dettato normativo, la procedura è sospesa.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Nel caso oggetto di analisi non si è potuto far riferimento ai parametri esposti da

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- C.C.I.A.A. MILANO
- Borsino Immobiliare – Servizi e valutazioni immobiliari Nazionali

Poiché questi documenti espongono valori riferiti alla piena proprietà mentre la valutazione all'oggi della proprietà superficaria nel nostro caso viene indicata nell'atto stesso di provenienza qui allegato (all. 5).

¹ Conteggio effettuato utilizzando <https://www.rivaluta.it/calcolo-indici-costruzione-fabbricato-residenziale/> CALCOLA RIVALUTAZIONE in base a indice del Costo di Costruzione di un Fabbricato Residenziale, considerando incremento mensile (parte dal 6.3.1998 e arriva al 30.10.2021)

² Conteggio effettuato utilizzando <https://www.rivaluta.it/rivalutazionemonetaria/p20078101047251247.htm> CALCOLA RIVALUTAZIONE in base a indice FOI (famiglie operai e impiegati) calcolo dal 6 Marzo 1998 a 31 Ottobre 2021)



9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	85,8	
Box	C6	16,0	
			€ 191.446,13

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

LOTTO 001

Valore appartamento e box	€ 191.446,13
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	€ 9.572,31
€ 181.873,82	

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni da LIBERO	€ 181.874,00 arrotondato
---	---

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità da segnalare.

La sottoscritta Arch. Manuela Perugia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione unitamente ai 10 allegati di cui l'**(all. 11)** è relativo alle attestazioni di averne inviato copia al Creditore Procedente al Creditore Interventuto, al custode e all'esecutato a mezzo PEC/mail e l'**(all. 12)** è costituito da copia privacy della relazione di stima.

Milano 20.01.2022.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** Visura storica e planimetria catastale A3
- all. 2.** Visura storica e planimetria catastale C6
- all. 3.** Rilievo fotografico interni ed esterni
- all. 4.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Ispezioni ipotecarie
- all. 7.** Provvedimento di assegnazione casa coniugale all'ex-coniuge
- all. 8.** Regolamento di condominio
 - all. a** Protocollazione richiesta visura titoli edilizi
 - all. b** Pianificazione appuntamento
- all. 9.** Pratiche edilizie
- all. 10.** Attestazioni avvenuto inoltro via mail a esecutato e via pec a precedente, intervenuto, custode
- all. 11.** Copia privacy elaborato di stima

