

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA CATTABENI 2 - 20142 MILANO**

contro: sig.ra [REDACTED] e sig. [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2950/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/05/2018 ad ore 10:45**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via A. Aleardi n. 17 - Milano
Telefono: 02 36 59 50 84
Fax: 02 49 54 13 38
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Dati Catastali: Foglio 663, p.lla 114, subb. **703 (A/3)** e **36 (C/6)**

2. Stato di possesso

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Possesso: Occupati con titoli posteriori al Pignoramento - Liberi al Decreto di Trasferimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Creditori Iscritti: Barclays Bank PLC

5. Comproprietari

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Milano (MI) - Via Caio Mario Cattabeni n. 2
Lotto unico
Prezzo da libero: € **151.446,54**

Beni immobili siti in **MILANO (MI)**

Via Caio Mario CATABENI n. 2

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpi.

Corpo a) **Abitazione di tipo economico [A3]** sita al piano 3° della **Via Caio Mario Cattabeni n. 2 - Milano (MI)** composta da: soggiorno, cucina, due camere, un servizio ed un balcone al piano terzo; due camere due servizi ed un ripostiglio al piano quarto (spazi condominiali); cantina al piano S1.

Corpo b) **Autorimessa (C/6)** sita al piano S1 della **Via Caio Mario Cattabeni n. 2 - Milano (MI)**.

1.1 Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)

Proprietà SUPERFICIARIA per anni 90 (dal 24/10/1990) ai sigg.:

- [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED], proprietà superficiaria per la quota di 1/2;

- [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà superficiaria per la quota di 1/2;

coniugi in regime di comunione dei beni.

PROPRIETA' PER L'AREA

- **C.I.M.E.P.** con sede in Milano C.F. 80101970152.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Osservazioni:

Il sig. [REDACTED], compare identificato con due codici fiscali differenti:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

E con due date di nascita differenti:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)

Corpo a)

Comune di MILANO (cod. F205), Provincia di Milano (MI), Foglio 663, Particella 114, **sub 703**, indirizzo: Via Caio Mario Cattabeni n. 2, piano 3-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 113 mq, totale escluse aree scoperte: 109 mq, rendita € 866,36.

Intestazione:

- 1) **C.I.M.E.P.** con sede in Milano, C.F. 80101970152, Proprietà per l'area.
- 2) [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;
- 3) [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati Derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo b)

Comune di MILANO (cod. F205), Provincia di Milano (MI), Foglio 663, Particella 114, **sub 36**, indirizzo: Via Caio Mario Cattabeni n. 2, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, superficie catastale totale: 16 mq, rendita € 109,08.

Intestazione:

- 1) **C.I.M.E.P.** con sede in Milano, C.F. 80101970152, Proprietà per l'area.
- 2) [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;
- 3) [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà superficaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati Derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Corpo a)

Abitazione al piano terzo

Confini:

- a nord: altra unità immobiliare e parti comuni;
- ad est: altra unità immobiliare;
- a sud: cortile comune;
- ad ovest: cortile comune.

Cantina

Confini:

- a nord: altra unità immobiliare;
- ad est: altra unità immobiliare;
- a sud: altra unità immobiliare;
- ad ovest: corridoio comune.

Corpo b

Autorimessa

Confini:

- a nord: altra unità immobiliare;
- ad est: mappale 112;
- a sud: altra unità immobiliare;
- ad ovest: corsello comune.

1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 29/09/2014, rep. n. 18521, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 20/03/2015 ai nn. r.gen. 14228, r.part. 10220.

1.5 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

La Proprietà SUPERFICIARIA per anni 90 (dal 24/10/1990) degli immobili oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuta ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'Atto di Assegnazione n. rep. 193872/24036 del 19/03/1996, per notaio Enrico LAINATI in Milano, registrato in data 04/04/1996 al n. 7229 serie 2V, trascritto a Milano 1 in data 12/04/1996 reg. gen. 13377 reg. part. 10213.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nella zona periferica a sud del comune di Milano, ad una distanza di circa 7 km dal centro del capoluogo lombardo, nel quartiere Gratosoglio (zona 5).

La zona per la maggior parte è a destinazione residenziale oppure industriale.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, industriali.

Principali collegamenti pubblici:

Ad una distanza di circa 130 m Linea autobus n. 79, a circa 2,6 km linea metropolitana M3 fermata Abiategrasso, a circa 2,2 km linea metropolitana M2 fermata Assago.

Nelle vicinanze: Magazzino edile, concessionario auto.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 10/04/2018 insieme al dottore Oldani, ha potuto constatare che l'abitazione veniva occupata dalla signorina [REDACTED] insieme ad altri coinquilini. L'autorimessa risultava essere occupata dal sig. [REDACTED].

3.2 Esistenza Contratti (Allegato n. 3)

Alla Agenzia delle Entrate risultano registrati numerosi contratti di locazione in cui la proprietaria figura in qualità di dante causa sugli immobili in oggetto:

Nessuno di essi risulta essere opponibile alla procedura perché sono tutti registrati in data posteriore al pignoramento.

Per questo motivo gli immobili si considerano "liberi al decreto di trasferimento".

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:

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura** (Allegato n. 4)

4.2.1 *Iscrizioni:*

a. Ipoteca Volontaria

A favore di:

BARCLAYS BANK PLC, sede: MILANO, C.F. 80123490155.

Contro:

Sogg. n. 1) [redacted],
nato [redacted] a [redacted], sesso: [redacted], C.F. [redacted],
per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2.

Sogg. n. 2) [redacted],
nata il [redacted] a [redacted], sesso: [redacted], C.F. [redacted],
per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2.

Derivante da:

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario,
Importo Ipoteca: 300.000,00 €
Importo Capitale: 150.000,00 €
Notaio: D'IPPOLITO Salvatore,
Atto notarile pubblico del 12/04/2007 n. rep. 146750,
Iscritto a: Milano 1 in data 24/04/2007 ai nn. 30099/7215.

Immobile 1)

Abitazione economica (A3) in Via della Chiesa Rossa n. 263 – Milano (MI), piano 3-S1,
Foglio 663, p.lla 114, sub 703.

Immobile 2)

Autorimessa (C6) in Via della Chiesa Rossa n. 263 – Milano (MI), piano S1,
Foglio 663, p.lla 114, sub 36.

b. Decreto Ingiuntivo

A favore di:

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.,
sede: MILANO, C.F. 03910420961.

Contro:

Sogg. n. 1) [redacted],
nato [redacted] a [redacted], sesso: [redacted], C.F. [redacted],
relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2.

Sogg. n. 2) [redacted],
nata il [redacted] a [redacted], sesso: [redacted], C.F. [redacted],

relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2,
relativamente all'unità negoziale n. 2
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Derivante da:

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo
Importo Ipoteca: 33.000,00 €
Importo Capitale: 22.446,39 €
Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano,
richiedente: Studio La Scala, Milano Corso Magenta n. 42.

Immobile 1)

Abitazione economica (A3) in Via della Chiesa Rossa n. 263/4 – Milano (MI),
Foglio 663, p.lla 114, sub 703.

Immobile 2)

Autorimessa (C6) in Via della Chiesa Rossa n. 263/4 – Milano (MI), piano S1,
Foglio 663, p.lla 114, sub 36.

4.2.2 *Trascrizioni:*

a. Pignoramento

A favore di:

CONDOMINIO DI VIA CATTABENI 2

sede: MILANO, C.F. 95633620158.

Contro:

Sogg. n. 1) [REDACTED],
nato [REDACTED] a [REDACTED], sesso: [REDACTED], C.F. [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

Sogg. n. 2) [REDACTED],
nata [REDACTED] a [REDACTED], sesso: [REDACTED], C.F. [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare n. rep. 18521 del 29/09/2014;
Trascritto a: Milano 1 in data 20/03/2015 ai nn. 14228/10220.

Immobile 1)

Abitazione economica (A3) in Via Caio Mario Cattabeni n. 2 – Milano (MI), piano 3-S1,
Foglio 663, p.lla 114, sub 703.

Immobile 2)

Autorimessa (C6) in Via Caio Mario Cattabeni n. 2 – Milano (MI), piano S1,
Foglio 663, p.lla 114, sub 36.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito alla richiesta telefonica, l'Amministratore di Condominio ha indicato:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: 1.500,00 € / anno € circa.

Spese degli ultimi due anni: 3.000,00 €

Spese condominiali totali insolute alla data del 03/05/2018: 12.431,64 €

Millesimi di proprietà: non rilevati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso è consentito ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestato di Certificazione Energetica: Presente, valido fino al 22/02/2020 (*Allegato n. 5*)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali assegnatari del diritto superficario per anni 90 (dal 24/10/1990)

Dal 19/03/1996 ad oggi (ante ventennio)

1) [REDACTED],
nato il [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED],
proprietà superficaria per la quota di 1/2;

2) [REDACTED],
nata il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED],
proprietà superficaria per la quota di 1/2;

in forza di Atto di Assegnazione n. rep. 193872/24036 del 19/03/1996, per notaio Enrico LAINATI in Milano, registrato in data 04/04/1996 al n. 7229 serie 2V, trascritto a Milano 1 in data 12/04/1996 reg. gen. 13377 reg. part. 10213.

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA:

7.1 Conformità edilizia e catastale

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato in cui si trovano i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in data posteriore al 1967, in forza di:

- Concessione Edilizia del 02/03/1990 n. 532,

- successiva autorizzazione a sanatoria del 03/06/1994 n. 13, art. 13 per opere di manutenzione straordinaria,

entrambe rilasciate dal Comune di Milano.

All'epoca della costruzione l'edificio era identificato con l'indirizzo: Via della Chiesa Rossa n. 263.

Corpo a) L'abitazione in oggetto è stata ampliata annettendo, mediante una scala interna, il sottotetto soprastante, che però non risulta di proprietà esclusiva, ma condominiale.

Per questo motivo l'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio.

Si ritiene opportuno riportare l'immobile allo stato dei luoghi originario, così come riportato in planimetria catastale, confinato al solo piano terzo. Per questo motivo si dovrà rimuovere la scala interna e de-

molire le partizioni interne presenti al piano sottotetto che sono state realizzate senza alcuna autorizzazione.

E' però necessario che rimanga una botola di accesso al sottotetto condominiale per consentire il passaggio all'amministratore o ai suoi delegati nel caso in cui si dovessero eseguire interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione alle falde del tetto.

Il costo di tali opere si aggira intorno a **€ 3.000,00**.

Una volta eseguite tali opere, l'immobile sarà conforme dal punto di vista anche catastale.

Corpo b) Il box auto posto al piano S1 risulta conforme dal punto di vista edilizio e catastale.

7.2 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile: Tessuti urbani a impianto aperto (art. 15.3).

TUC Tessuto Urbano Consolidato: Tessuto Urbano di recente formazione.

Note sulla conformità: nessuna.

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato (Allegato n. 6)

Alla Via Cattabeni n. 2 troviamo tre fabbricati a stecca suddivisi in quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) oltre al piano interrato ed il piano sottotetto.

La struttura portante è in cemento armato.

E' presente l'ascensore.

Le facciate sono rivestite con mattoncini in clincker.

La copertura è a doppia falda inclinata.

Non è attivo il servizio di portineria.

E' presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni si trovano in stato di manutenzione più che buono così come le facciate esterne.

Descrizione dell'abitazione (Allegato n. 6)

Corpo a)

L'immobile si trova al piano terzo della scala "A" del fabbricato appena descritto.

L'appartamento è così costituito: si entra direttamente nel soggiorno di circa 29 mq, di fronte si trova il corridoio di circa 10 mq. Sulla destra si trova la cucina abitabile di circa 9 mq, poi le due camere da letto, la prima di circa 13 mq e la seconda di circa 18 mq. Di fronte si trova il servizio igienico finestrato e dotato di vaso, bidet, vasca e lavabo che ha una superficie di circa 4 mq. Sulla sinistra si trovano due ripostigli dei quali il primo è adibito a lavanderia.

Dal soggiorno si accede al terrazzino di circa 11 mq

Tutti i vani sono esposti ad Ovest, ad esclusione della seconda camera e del servizio igienico che affacciano a

sud.

L'altezza interna è di circa 2,70 m.

Dal soggiorno si accede al piano sottotetto tramite una scala interna, dove troviamo due camere, due servizi igienici ed un ripostiglio. Le altezze interne variano da 3,00 m al colmo a circa 1,00 m alla gronda.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione discreta.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**
materiale: **alluminio con vetro camera**
protezione: **persiane avvolgibili**
materiale protezione: **pvc**
condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **laminato**
condizioni: **discrete**

Pavimentazione Interna ubicazione: **piano terzo**
materiale: **piastrelle**
ubicazione: **piano quarto**
materiale: **laminato**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina e servizi**
materiale: **piastrelle ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo con caldaia a metano ed elementi scaldanti tradizionali in alluminio.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità.

Esiste impianto di condizionamento, ma non è funzionante.

L'immobile dispone di ascensore.

L'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

Descrizione dell'autorimessa (Allegato n. 6)

Corpo b)

Al piano S1 è presente l'autorimessa destinata a box auto singolo di circa 15 mq interni ed altezza circa 2,40 m.

Al momento del sopralluogo si trova in buone condizioni.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 %, nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni, e al 50 % nel caso contrario. Il balcone viene aggiunto e calcolati al 30%. La cantina viene aggiunta e calcolata al 25 %.

Il locale sottotetto non viene valutato perché non è di proprietà dei debitori ma è una parte comune.

Il box auto viene calcolato a corpo.

La superficie complessiva lorda interna dell'abitazione è di circa mq **106,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	106,00 mq	1,00	106,00 mq
Balcone	Sup. lorda	10,80 mq	0,30	3,24 mq
Cantina	Sup. lorda	9,00 mq	0,25	2,25 mq

TOTALE arr. 111,50 mq

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di circa mq 111,50.

Superficie commerciale box auto: circa 16 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione del diritto di superficie di durata limitata

Il valore del diritto di superficie di durata limitata (Vds) si ottiene accumulando all'attualità i redditi netti percepiti dal superficiario (R) per la durata residua del diritto (n anni) al saggio commerciale medio:

I tre valori da ricercare sono quindi:

- 1) $R =$ reddito netto annuo del superficiario ritraibile dall'immobile;
- 2) $n =$ numero di anni di durata residua del diritto di superficie (nel nostro caso la proprietà superficiaria parte dal 1990 quindi $n=1990+90-2018 = 62$ anni);
- 3) $r =$ saggio medio commerciale (valutando un valore medio per immobili residenziali si considera $r = 4\%$).

CORPO a) Abitazione

Per quanto riguarda la ricerca di $R =$ reddito netto annuo del superficiario ritraibile

dall'immobile, l'esperto, in seguito alle indagini ritenute opportune, ha rilevato che:

- i prezzi di offerta di locazione per immobili simili a quello in oggetto oscillano tra i 4,00 ed i 5,00 €/mq;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2017 – semestre 2 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale – Comune di Milano - Fascia suburbana - zona Missaglia Gratosoglio – riporta come valori di locazione minimo e massimo l'intervallo: 3,8 – 4,5 €/mq x mese;
- tenendo conto di: epoca di costruzione, tipologia edilizia, qualità della distribuzione spaziale e delle finiture, orientamento, esposizione, stato conservativo dell'abitazione nonché dell'intero stabile di appartenenza, localizzazione, dotazione di infrastrutture primarie e secondarie della zona, qualità e quantità dei collegamenti;

si ritiene che:

il più probabile valore di Reddito annuo che si può ricavare dall'immobile in oggetto sia di: **4,50€/mq.**

Visto che la superficie commerciale è uguale a **111,50 mq**, si ha:

$$R = 4,50 \times 111,50 \text{ mq} = 501,75 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.021,00 \text{ € / anno}$$

$$\mathbf{R \text{ (Valore di Reddito annuo) = 6.021,00 €}}$$

$$\mathbf{n = 62 \text{ anni}}$$

$$\mathbf{r = 4\%}$$

Sostituendo questi valori nella formula suddetta

si ha:

$$\mathbf{Vds} = 6.021,00 \times (1,04^{62} - 1 / 0,04 \times 1,04^{62}) = 6.021 \times (11,378 - 1 / 0,04 \times 11,378) = 6.021 \times (10,378 / 0,45512) = 6.021 \times 22,80 = 137.278,80 \text{ €}$$

$$\mathbf{Valore Diritto di Superficie = 137.278,80 €}$$

CORPO b) Autorimessa

Per quanto riguarda la ricerca di $R = \text{reddito netto annuo del superficario ritraibile dall'immobile}$, l'esperto, in seguito alle indagini ritenute opportune, ha rilevato che:

- i prezzi di offerta di locazione per immobili simili a quello in oggetto oscillano tra i 6,00 ed i 7,00 €/mq;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2017 – semestre 2 - Box - stato conservativo normale – Comune di Milano - Fascia suburbana - zona Missaglia Gratosoglio – riporta come valori di locazione minimo e massimo l'intervallo: 5,5 – 7,5 €/mq x mese;

si ritiene che:

il più probabile valore di Reddito annuo che si può ricavare dall'immobile in oggetto sia di: **6,50€/mq.**

Visto che la superficie commerciale è uguale a **16 mq**, si ha:

$$R = 6,50 \times 16\text{mq} = 104,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.248,00 \text{ €/anno}$$

R (Valore di Reddito annuo) = 1.248,00 €

n = 62 anni

r = 4%

Sostituendo questi valori nella formula suddetta

si ha:

$$\begin{aligned} V_{ds} &= 1.248,00 \times (1,04^{62} - 1 / 0,04 \times 1,04^{62}) = 1.248,00 \times (11,378 - 1 / 0,04 \times 11,378) = \\ &= 1.248,00 \times (10,378 / 0,45512) = 1.248,00 \times 22,80 = 137.278,80 \text{ €} \end{aligned}$$

Valore Diritto di Superficie = 28.454,40 €

8.2 Riepilogo valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Diritto di Superficie</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	111,50	137.278,80 €
Box auto	16,00	28.454,40 €
TOTALE LOTTO		165.733,20 €

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Decurtazione 5%	- € 8,286,66
Ammontare spese condominiali ultimi due anni	- € 3.000,00
Regolarizzazione edilizia e catastale	- € 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 151.446,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 151.446,54
Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato":	€ 106.012,58

Data 18-05-2018

L'Esperto alla stima

Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI N. RGE 2950/2014

Allegato n. 1

Atto di provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visure storiche, Planimetrie.

Allegato n. 3

Documentazione Agenzia delle Entrate.

Allegato n. 4

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 5

ACE – Fac Simile

Allegato n. 6

Rilievo Fotografico e planimetrie.