

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banco di Desio e della Brianza Spa, ora 2World Srl

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1602/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2019 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Appartamento con cantina
(oltre a box in assegnazione di diritto esclusivo e permanente,
di proprietà condominiale)

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Notaio Carla FRESCA FANTONI

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO	
APPARTAMENTO con cantina , in Milano (MI) - Via Harar n. 3 - Scala C - Interno 53 (oltre a box in assegnazione di diritto esclusivo e permanente, di proprietà condominiale)	
1	Identificazione dati catastali
	APPARTAMENTO Foglio 297, particella 14, subalterno 53, Zona Cens. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 621,04; Via Harar n. 3 Piano 1 - T.
	Conformità catastale No, per diversa distribuzione degli spazi interni, una lieve difformità nella muratura di separazione tra bagno e corridoio e la presenza di un ribassamento a ripostiglio in tutto il disimpegno notte. Nella scheda catastale non è rappresentata la cantina. Presentazione nuova pratica Docfa(€ 500)
2	Descrizione generale
	In zona periferica del Comune di Milano quartiere San Siro in zona mista
3	Stato di possesso
	Utilizzato dal del debitore e famiglia così composta: il debitore + tre persone adulte e due minori.
4	Vincoli e oneri giuridici
	Creditore precedente: 2World Srl in sostituzione del Banco di Desio e della Brianza Spa
	Creditore Iscritto Banco di Desio e della Brianza Spa
	Creditore iscritto intervenuto Banca Sella Spa
5	Altre informazioni per l'acquirente
	L'immobile è dotato di ascensore con chiave, l'esecutato non può utilizzarlo in quanto non contribuisce economicamente al servizio
	Indice prestazione energetica Presente valido fino al 21/04/2021 -Classe Energetica G
6	Continuità nelle trascrizioni
	Continuità nelle trascrizioni Si
7	Pratiche edilizie
	Fabbricato ante 1967 Licenza opere edilizie del 24/12/1958 Licenza di occupazione del 18/10/1971
	Conformità edilizia Non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni. Sanabile con pratica edilizia in sanatoria. Costi: € 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione.
8	BOX Via Harar 3 - Piano S1 di proprietà del condominio - in assegnazione di diritto esclusivo e permanente d'uso, assegnato solo con verbale di assemblea condominiale del 30/01/2007 (non trascritto). Fg 297, mappale 412, sub 6, Zona cens 3, cat C/6, classe 7, consistenza mq 21 rendita € 122,56.
9	Valutazione del lotto unico
	Prezzo commerciale a mq € 2.174,93 (appartamento con cantina) € 1.122,28 (box – diritto d'uso)
	Prezzo commerciale da libero € 238.303,49 (appartamento + diritto d'uso del box)
	Valutazione da libero comprese decurtazioni di procedura € 216.409,40 (appartamento + diritto d'uso del box)
	Valutazione da occupato (-20%) comprese decurtazioni di procedura € 173.127,52 (appartamento + diritto d'uso del box)
Note : Custode Giudiziario: Notaio Francesca Fresca Fantoni	

Beni in MILANO
Quartiere San Siro
Via Harar n. 3

Lotto: UNICO
A - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

sito in Via Harar n. 3 - 20153 - Milano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Foglio 297, particella 14, subalterno 53, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 621,01; Via Harar n. 3 piano 1-T
Annotazione: già identificativo sez. ma, fg 8, particella 14172, stesso sub (mappa cessata).

Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico rep. 20853 del 27/04/2011 a firma Notaio Francesca Gasparro in Corsico.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento: muro perimetrale dell'edificio, altra unità interno n. 54, muro perimetrale, vano scala comune, altra unità interno n. 52.

Cantina: corridoio comune di accesso, cantina interno n. 54, muro perimetrale, cantina interno n. 52.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 05/11/2018 alle ore 14.00 alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Carla Fresca Fantoni, ha rilevato una lieve difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale estratta dalla banca dati del 27/01/1956 e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni, la porzione di muratura di divisione tra bagno e disimpegno è continua e non è presente la nicchia verso il disimpegno.

E' inoltre presente un ribassamento in tutta la porzione del disimpegno che funge da ripostiglio.

Il tutto sanabile attraverso la presentazione di una nuova pratica DOCFA previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Nella scheda catastale non è inoltre rappresentata la cantina.

La spesa relativa alla pratica catastale è pari a € 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si inserisce in un fabbricato pluripiano, composto da diversi corpi scale, posto in zona periferica del Comune di Milano in quartiere San Siro, prospettante lo stadio.

Trattasi di un fabbricato di edilizia economica popolare dei primi anni '60, nel tempo ristrutturato a ci-

vile abitazione e dotato di 3 ascensori esterni.

Con portineria in corpo distaccato dal fabbricato principale; servizio di portierato tutti i giorni con i seguenti orari 8.00-12-00 e 14.00-18.00.

Il Quartiere negli ultimi anni ha assistito ad una nuova riqualificazione grazie alla realizzazione della linea 5 Lilla della metropolitana e a importanti opere pubbliche.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da cancello pedonale su via Harar, successivamente dal corpo scale C, attraverso ballatoio comune.

E' presente un ampio giardino condominiale ben tenuto.

Caratteristiche zona: Periferica, a pochi metri è presente lo stadio di San Siro e l'Ippodromo.

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

Metropolitana M3 lilla - fermata San Siro 100 m

Metropolitana M3 lilla - fermata Ippodromo 800 m

Numerosi Autobus di Linea - fermata 100 m

Collegamento Via Novara 600m

Collegamento circonvallazione sterna Milano 2 km

Ingresso tang. Est 4 km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (entro i 2,5 km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedale San Carlo Borromeo (a 2 km), Comando carabinieri (entro i 2 km), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato come abitazione da [redacted] + familiari: 3 adulti e 2 minori.

Note: L'Esperto ha effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

In mancanza di risposta ha poi inoltrato ulteriori successivi solleciti sempre via pec.

Ad oggi non è però pervenuta ancora alcuna risposta.

Il debitore ha dichiarato che non sussistono contratti di locazione.

L'Esperto provvederà non appena l'Agenzia delle Entrate risponderà alle richieste effettuate, ad integrare la presente perizia prima dell'udienza, nel caso venissero rilevate difformità da quanto sopra dichiarato dall'esecutato.

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:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria CANCELLATA**
Derivante da **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** - atto notarile pubblico del 30/10/2007 a firma Notaio Francesca Gasparro in Corsico (MI) Rep. 15503/10351 a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa contro Marinella Dragoni e Guglielmina Zanaboni**; Debitore non datore di ipoteca Vittorio Garofalo;
Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 08/11/2007 ai nn. Rg 85075 Rp 19388.
Importo totale : € 260.000,00
Importo capitale: € 136.250,00
Durata 15 anni
Annotazione: Comunicazione n. 3934 del 30/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2009.

- **Ipoteca Volontaria**
Derivante da **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** - atto notarile pubblico del 05/03/2009 a firma Notaio Francesca Gasparro in Corsico (MI) Rep 17846/12113 a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa contro Marinella Dragoni per la quota di 1/2** (debitore ipotecario) e **Guglielmina Zanaboni per la quota di 1/2** (terzo datore di ipoteca); Vittorio Garofalo non datore di ipoteca.
Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 11/03/2009 Rg 11945 Rp 2242.
Importo totale: € 319.3938,88
Capitale € 159.696,44
Durata 20 anni

- **Ipoteca giudiziale**
Derivante da **decreto ingiuntivo** - atto giudiziario del Tribunale di Biella del 28/12/2009 rep 1795 a favore di **Banca Sella Spa contro Marinella Dragoni per la quota di 1/2 di proprietà**; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 29/01/2010 Rg 5107 Rp 1008.
Importo totale: € 45.000,00
Importo capitale: € 26.218,74
Interessi: € 5.778,86
Spese: € 13.002,40

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa, contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; atto giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 27/05/2016 al n. 28336; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 27/07/2016 ai nn. Rg 51810 Rp 35224.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.700,00

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: € 1.178,92 relativamente alla ristruttur-

razione della pavimentazione del portico come da approvazione con delibera del 18/05/2016.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: nessuna indicazione specifica è pervenuta dall'amministratore

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: € 3.135,03 + € 1.178,92 straordinarie, pari a € 4.313,97

Millesimi di proprietà: 5,93

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il fabbricato è dotato di ascensore con chiave, il debitore non usufruisce però di tale servizio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente in banca dati CEND del 21/04/2001 valida fino al 21/04/2021

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica:---

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Attuale proprietario dal 27/04/2011

[REDACTED] proprietà per 1/1.

In forza di atto di compravendita del 27/04/2011 Rep 20853/14233 a firma Notaio Francesca Gasparro in Corsico (MI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 28/04/2011 Rg 25254 Rp 16679.

Nota: [REDACTED] acquista mediante accollo per il corrispondente importo della quota del mutuo in essere alla data dell'11/04/2011, stipulato con Banco di Desio e della Brianza con atto in data 05/03/2009 n. 17846/12113 a rogito Francesca Gasparro.

Proprietarie dal 27/03/1984 (ante ventennio) al 27/04/2011:

DRAGONE Marinella nata a Milano il 31/05/1962 CF: DRGMNL62E71F205I proprietà per 1/2

ZANABONI Guglielmina nata a Milano il 13/04/1931 CF: ZNBGLL31S53F205I proprietà per 1/2

In data 27/03/1984 la sig.ra Dragone Marinella acquista la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia con atto notarile di compravendita a firma Notaio Roberto Dini in Milano rep. 9389/2122, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 20/04/1984 RG 18819 Rp 14397.

Tale atto è stato perfezionato con seconda autentica in data 27/03/1984 rep 9533/2147 in cui la Sig.ra Dragone Marinella dona alla madre Zanaboni Guglielmina che accetta, la quota di 1/2.

Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data 20/04/1984 Rg 18820 Rp 14398.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto dichiara che l'immobile è ante 1967.

Edificato con licenza edilizia del 24/12/1958.

La licenza di occupazione n. 126 è stata rilasciata in data 18/10/1971.

7.1 Conformità edilizia:

L'Esperto rileva la non conformità edilizia essendo diversa la distribuzione degli spazi interni. A causa della presenza di un ribassamento della porzione del disimpegno notte ed utilizzato come ripostiglio, e di una lieve difformità rispetto alla parete divisoria tra il bagno e il locale disimpegno.

Il tutto sanabile attraverso la presentazione presso gli uffici preposti di una pratica edilizia in sanatoria con costi pari a:

€ 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione = € 2.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione di cui al punto

A - Appartamento con cantina

Trattasi di un quadrilocale composto da: ingresso, soggiorno con balcone, sala da pranzo con cucinino attiguo, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Il tutto a piano primo, oltre a cantina a piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

 Proprietà per 1/1.

Foglio 297, particella 14, subalterno 53, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 621,04; Via Harar n. 3 piano 1-T.

Annotazione: già identificativo sez. ma, fg 8, particella 14172, stesso sub (mappa cessata).

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 89,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel 1956, e l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento è in un buono stato di manutenzione.

Servizio di portierato tutti i giorni dalle 08.00 alle 12.00 e dalle 14.00 alle 18.00.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente e soffietto materiale: legno e vetro condizioni: discreti
pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : tutto l'appartamento

Rivestimenti interni	condizioni: buone materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: buone
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: buone
Porta di ingresso	materiale: blindata con pannelli in laminato condizioni: buone
Pavimentazione esterna cortile	materiale: autobolccanti e gress nella porzione porticata condizioni: ottime
Cancellata esterna	materiale: in parte in muratura e in parte in acciaio condizioni: ottime
Impianti:	
Ascensore	Presente con chiave, l'esecutato non ha il diritto di utilizzo, non avendo pagato la quota al tempo della realizzazione.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: discrete conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa con termo valvole e contabilizzatori condizioni: buone conformità: non conosciute E'presente 1 condizionatore split in soggiorno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq (appross.)
Appartamento	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
Cantina	sup lorda di pavimento	4,35	0,25	1,00
Totale sup. commerciale				89,00

Criteria estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Milano

Zona: Segesta, Aretusa, Vespri siciliani

Codice Zona D24

Microzona 46

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: febbraio 2019

Comune: Milano

Zona: Segesta, Capecelatro, Artusa

Tipologia: Abitazioni economiche

Stato conservativo: in buono stato

Superficie di riferimento: Lorda

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.000,00	€ 2.650,00	€ 2.325,00
Borsino Immobiliare	€ 2.088,00	€ 2.224,00	€ 2.156,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)			€ 2.240,50

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione del fabbricato	+3
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+3
Elevata morosità del Condominio	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+6

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento + cantina è pari a:
 €/mq 2.240,50 +6% = €/mq 2.374,93.

8 B - BOX in assegnazione di diritto d'uso esclusivo e permanente, di proprietà condominiale

Trattasi di un box a piano interrato identificato col n. 12 sopra la basculante e col n. 6 nell'elaborato planimetrico catastale, composto da un unico vano, con basculante in lamiera zincata, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico sopratraccia. Murature laterali in blocchi di cls, solaio in predalles, il tutto in buone condizioni.

Al box si accede dapprima da accesso carraio su via Monte Baldo, e poi da rampa carraia al corsello di manovra a piano S1.

Il corpo box è stato edificato nel 2004 su committenza del Condominio.

L' Amministratore ha trasmesso all'Esperto il verbale di assemblea straordinaria (allegato) in cui vengono assegnati i box ai condomini che hanno partecipato economicamente alla loro edificazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

CONDOMINIO DI VIA HARAR 3 con sede in Milano, CF: 80261840153. Proprietà per 1/1.

Foglio 297, particella 412, subalterno 6, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, totale 24 mq, rendita € 122,56; Via Harar n. 3 piano S1.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 24,00

E' posto al piano: S1

Il corpo box è stato edificato nel 2004, ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Stato di manutenzione generale: buono.

I millesimi relativi al box sono 27,71 (solo relativi al corpo box) cui derivano spese condominiali di circa €/anno 200,00.

NOTA:

Il verbale di Assemblea Straordinaria del Condominio di Via Harar 3 Milano del 30/01/2007 all'ordine del giorno riporta quanto segue:

- Il condominio di via Harar 3 Milano all'interno del quale n. 39 condomini hanno realizzato a proprie spese la costruzione di n. 39 box usufruendo della Legge Tognoli e pertanto di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà di ogni singolo che ha aderito alla costruzione, delibera di assegnare ai condomini come meglio identificati nell'allegato "A", in assegnazione di diritto esclusivo e permanente di proprietà sottosuperficaria il box realizzato che viene "legato" alle unità immobiliare come individuata nell'allegato "B".
- Il box non potrà mai essere ceduto se non come pertinenza dell'unità abitativa oggetto della proprietà all'interno del condominio, né potrà essere ceduto in locazione a persone diverse da chi detiene la proprietà all'interno del condominio.

L'Esperto rileva che nel verbale di assegnazione è ancora presente il nome della precedente proprietaria

Dragoni Marinella cui l'esecutato è succeduto nel 2011.

L'esperto evidenzia inoltre che nell'atto di acquisto dell'unità immobiliare (appartamento oggetto del presente procedimento), pur essendo successivo al verbale di assegnazione, nulla viene menzionato relativamente alla pertinenzialità del box.

L'Esperto rileva inoltre che a tale verbale di assemblea non è seguito alcun atto notarile e relativa trascrizione del diritto acquisito.

Di conseguenza si ritiene che il diritto di utilizzo del box assegnato abbia valore solo nei termini dei rapporti tra la proprietà ed il condominio e come tale verrà trasferito con l'acquisizione dell'appartamento di altro soggetto.

Come tale l'Esperto procede alla valutazione del diritto d'uso del box.

La valutazione del diritto d'uso del box viene effettuata utilizzando il valore medio comparativo commerciale di un similare box di proprietà, riducendo il valore del 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Box	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza: si rimanda al capitolo precedente.

Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: box

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Milano

Zona: Segesta, Aretusa, Vespri siciliani

Codice Zona D24

Microzona 46

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: febbraio 2019

Comune: Milano

Zona: Segesta, Capecelatro, Artusa

Tipologia: box

Stato conservativo: in buono stato

Superficie di riferimento: Lorda

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.400,00	€ 1.700,00	€ 1.550,00
Borsino Immobiliare	€ 1.407,00	€ 1.906,00	€ 1.656,50
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)			€ 1.603,25

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a €/mq 1.603,25.

Di conseguenza il valore d'uso del box risulta pari a €/mq 1.122,28.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Coefficienti correttivi (solo appartamento con cantina)
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio Tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
 Borsino immobiliare

9.3 Valutazione corpi:**A - Valore commerciale - Appartamento con cantina**

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento con cantina	€ 2.374,93	Mq 89	€ 211.368,77

B - Valore diritto d'uso - Box

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
B- Box	€ 1.122,28	Mq 24	€ 26.934,72

SOMMA A + B = € 238.303,49

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	- € 11.915,17
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: biennio ordinarie € 5.400,00 + € 1178,92 straordinarie già deliberate non pagate.	- € 6.578,92
Relativamente al box	- € 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 500 catasto + € 2.500 Sanatoria e oblazione (solo appartamento con cantina)	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 216.409,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 216.409,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 173.127,52

10. Allegati

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica + mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Copia atto di provenienza
6. Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Visure Comune di Milano
7. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale
8. Attestato di Certificazione energetica
9. Box - verbale di assemblea straordinaria per assegnazione box inviata dall'Amministratore + elaborato planimetrico + visura + dossier fotografico.
10. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, creditore intervenuto e debitore.

Data

08/02/2019

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido

