



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Ill.mo Sig. Giudice
Dott.ssa Rita Bottiglieri
Sez. III Civile
Tribunale di Milano

PRECISAZIONI INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DI STIMA

R.G.E. N°1147/2014

Esecuzione immobiliare
Promossa da:

UNICREDIT S.p.A.
contro

Sig. 

PREMESSA

L'Esperto, in seguito all'incarico ricevuto in data 13/03/2016 dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, il giorno 10/08/2016 depositava telematicamente la relazione tecnica di stima oltre ai relativi allegati.

Durante l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 28/09/2016 il G.E., *"rilevato che risulta dalla perizia una difformità tra i beni utilizzati (cantina e box) da parte debitrice e quelli risultanti dalla scheda catastale dell'appartamento pignorato"* delegava la Dott.ssa Monica Ray *"a depositare relazione in ordine alle problematiche di individuazione dei beni prospettate in perizia, indicando eventuali possibili regolarizzazioni delle stesse"*.

Durante l'udienza del 20/12/2016 il G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri (nominata in sostituzione della Dott.ssa Bisegna), raggugliata dalla Dott.ssa Ray in merito alla situazione degli immobili oggetto di pignoramento, assegnava all'Esperto (come riferito allo scrivente dalla stessa Dott.ssa Ray), il compito di svolgere *"le verifiche necessarie per chiarire con precisione la situazione giuridica e di possesso dei beni pignorati"*.

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

DA

DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

In seguito a tale incarico, l'Esperto il giorno 02/03/2017 depositava integrazione alla relazione tecnica di stima oltre agli opportuni allegati ed in data 14/03/2017, in udienza, lo scrivente Esperto illustrava e chiariva al G.E. la situazione relativa alla cantina ed all'autorimessa di proprietà dell'esecutato.

Le sopracitate indagini (come specificato in perizia), avendo coinvolto l'Amministrazione condominiale e l'ex Presidente della disciolta Cooperativa costruttrice del complesso immobiliare, hanno comportato, come conseguenza, la nomina di un Consulente tecnico da parte dei Sig.ri [REDACTED] - [REDACTED], attuali utilizzatori (come meglio specificato nell'integrazione di perizia) dell'autorimessa apparentemente di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED].

PRECISAZIONI

Il giorno 12/05/2017 il Geom. Giuseppe Fratantonio contattava lo scrivente Esperto comunicando di essere stato nominato Consulente tecnico di parte dei Sig.ri [REDACTED] - [REDACTED] allo scopo di chiarire la situazione relativa all'autorimessa, riscontrata dal sottoscritto nella relazione tecnica di stima e successiva integrazione.

Il Geom. Fratantonio, con e-mail dello stesso giorno (**Allegato A**), che si richiama integralmente, chiedeva copia delle suddette relazioni, allegava le visure catastali dell'autorimessa intestata ai Sig.ri [REDACTED] - [REDACTED] che, secondo lui "recitano e descrivono anagraficamente e catastalmente una regolarità con quanto in atti d'acquisto e allegati vari ufficialmente prodotti a suo tempo dal Costruttore/Venditore che ha opportunamente individuato "graficamente" la consistenza, l'ubicazione e le pertinenza".

La contestazione di quanto accertato dallo scrivente perito, in quel momento, avveniva senza l'esecuzione del sopralluogo in sito da parte del geometra.

Con successiva e-mail del 17/05/2017 (**Allegato B**), il Geom. Fratantonio comunicava che il giorno 22/05/2017 avrebbe eseguito la visita presso l'immobile in oggetto unitamente al Sig. [REDACTED]; il tecnico scriveva inoltre che si sarebbe recato nello Studio dell'Esperto per discutere e visionare la relazione

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleogostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

DA

DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

tecnica di stima e l'integrazione.

In tale sede, lo stesso Professionista confermava che, secondo lui, nonostante l'evidenza della documentazione prodotta, la situazione era regolare e che l'autorimessa attualmente utilizzata dai suoi Committenti, apparentemente censita al Foglio 1 Particella 364 Sub 13 del Comune di Rho (Allegato C), corrispondeva alle attuali schede catastali in possesso dei Sig.ri ██████████ - ██████████ rappresentanti l'unità immobiliare censita al Foglio 1 Particella 364 Sub 28 del Comune di Rho (Allegato D). Il Geom. Fratantonio, ribadendo la correttezza dell'orientamento indicato sulle schede catastali, aggiungeva inoltre che il box attualmente occupato dai suoi Committenti corrisponde al Sub 28.

Il geometra contestava allo scrivente che l'elaborato catastale allegato all'atto con il quale i Sig.ri ██████████ - ██████████ trasferivano l'unità immobiliare (diritto di superficie) al Sig. Arpidone (Allegato E), non è probatorio e che i subalterni indicati non sono tali ma solo numeri progressivi.

Il tecnico di parte, contestava inoltre all'Esperto la mancata consultazione della planimetria allegata al primo atto autenticato (Allegato F) in data 3 dicembre 1993 al n. 21.357 di repertorio dal Notaio Franco Rossi di Parabiago (una sorta di "atto pilota"). Tale documento, secondo il Geom. Fratantonio conteneva l'indicazione del Nord (orientamento) uniformemente alle citate schede catastali. Il Professionista aggiungeva inoltre, sempre durante l'incontro in Studio, che dopo aver parlato con il Dott. Rossi, lo stesso Notaio aveva riscontrato un "refuso" nell'indicazione delle coerenze inserite negli atti (apparentemente confermant i l'inversione dell'orientamento come ampiamente illustrato nella relazione tecnica di stima e successiva integrazione) ma che, *"per una esatta individuazione visuale di quanto in contratto le parti fanno riferimento ai quadri di unione delle schede catastali di cui sopra quali trovansi allegati al citato atto autenticato in data 3 dicembre 1993 al n. 21.357 di repertorio dal Notaio Franco Rossi di Parabiago, sui quali le singole porzioni risultano individuate con i rispettivi subalterni numerici"*.

In seguito a tale comunicazione, lo scrivente Esperto contattava telefonicamente il Notaio Rossi chiedendo l'invio dell'elaborato grafico sopracitato che veniva gentilmente trasmesso via e-mail

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

dallo stesso Dottor Rossi il 24/05/2017 (Allegato G).

Visionato l'orientamento, il sottoscritto perito chiedeva la conferma che tale elaborato planimetrico risultasse allegato al sopracitato atto pilota. Sempre via e-mail, veniva confermato il documento inviato e richiamata la dicitura nella parte in alto a sinistra dello stesso (Allegato H).

Dall'esame di detta scheda, l'Esperto riscontrava l'errato orientamento (rotazione del Nord di 180°), redigeva n.11 tavole (Allegato I) dimostranti inequivocabilmente l'errore commesso a suo tempo dal tecnico estensore delle schede catastali. Tali elaborati grafici, sostanzialmente, confermano quanto indicato nella relazione tecnica di stima e nella relativa integrazione. Lo scrivente, in data 25/05/2017, comunicava via e-mail al Geom. Fratantonio (Allegato L) la rilevazione dell'errore. Quest'ultimo è stato riportato nelle schede catastali inducendo agli ampiamente descritti errori di individuazione dei beni oggetto di trattazione.

Con ulteriore e-mail del 25/05/2017 (Allegato M), il tecnico dei Sig.ri ██████████ - ██████████ ammetteva quanto sopra affermato sostenendo tuttavia che, a parte l'orientamento errato, risultavano sbagliati anche i "numeri progressivi". Il Geometra Fratantonio avvisava inoltre che avrebbe contattato il Notaio Rossi per delucidazioni sulla scheda inviata.

Lo scrivente Consulente del G.E. evidenzia che, come indicato nell'ampiamente richiamato elaborato allegato all'atto "pilota", i numeri non sono di riferimenti solamente "progressivi" ma veri e propri subalterni (si confronti Allegato F).

Con una successiva comunicazione (Allegato N), conseguente alla risposta del Notaio Rossi, il tecnico confermava la regolarità dell'immobile utilizzato dai suoi "assistiti" e dichiarava che avrebbe fatto *"istanza in Catasto per attingere e produrre Ufficialmente l'intero fascicolo di frazionamento e accatastamento redatto per il costruttore dal Geom. Passarella"*. Secondo il perito di parte, infatti, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sarebbero custodite schede catastali a rettifica di quelle ampiamente illustrate.

Lo scrivente Esperto evidenzia che le attuali schede (in particolare quella relativa al sub 13 di apparente proprietà del Sig. Arpidone) sono considerate valide dal Professionista di

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oomilano.it

P.I. 04758160966 - C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

DA

DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

parte e sono contenute nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente perito contraddice quanto affermato dal Geom. Fratantonio nell'e-mail del 25/05/2017 ("Lo stesso C.T.U. Arch. Agostinelli ha riconosciuto la correttezza delle Planimetrie Catastali Ufficiali") visto che negli elaborati peritali depositati (relazione tecnica di stima ed integrazione) è stato rilevato il non corretto orientamento riportato nelle schede. In ultimo, si evidenzia che l'elaborato catastale allegato all'atto ~~██████████/██████████~~ costituisce porzione della scheda dell'atto "pilota" (riportandone solo alcuni disegni) pur non essendo provvisto di orientamento comunque facilmente desumibile come dimostrato nell'Allegato I.

In seguito a tutto quanto sopra riportato, il Geom. Fratantonio, telefonicamente, ha comunicato al Consulente del G.E. che il Sig. Bettinelli ed il Dott. Rossi, preso atto della situazione sopradescritta, si sarebbero incontrati a breve per valutare una eventuale rettifica "notarile" degli atti coinvolti nella vicenda.

L'Esperto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando nuovamente per la fiducia accordatagli, rassegna la presente precisazione ad integrazione della perizia tecnica oltre a n. 12 allegati.

Milano, 30 Maggio 2017

In fede

Arch. Daniele Agostinelli



VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: ogostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

ALLEGATI:

- A) E-mail Geom. Fratantonio del 12/05/2017;
- B) E-mail Geom. Fratantonio del 17/05/2017;
- C) Scheda catastale autorimessa sub 13;
- D) Scheda catastale autorimessa sub 28;
- E) Elaborato piani metrico allegato atto Piccolo-Porcu/Arpidone;
- F) Elaborato planimetrico atto autenticato in data 3 dicembre 1993 al n. 21.357 di repertorio dal Notaio Franco Rossi di Parabiago;
- G) E-mail Notaio Rossi del 24/05/2017;
- H) E-mail Notaio Rossi del 25/05/2017;
- I) Elaborati grafici dimostranti il corretto orientamento del complesso immobiliare;
- L) E-mail inviata al Geom. Fratantonio il 25/05/2017 dall'Esperto;
- M) E-mail di risposta del Geom. Fratantonio del 25/05/2017;
- N) E-mail Geom. Fratantonio del 25/05/2017;

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966 - C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: **Sig.** [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1147/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2018 ore 11:20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**
Custode Giudiziario: **SIVAG S.p.A.**

**INTEGRAZIONE
RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 - 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@comilano.it

**Beni immobili siti nel
Comune di Rho (Milano)**

Via San Pio X n.7

Lotto: 001

PREMESSA

L'Esperto, in seguito all'incarico ricevuto in data 13/03/2016 dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, il giorno 10/08/2016 depositava telematicamente la relazione tecnica di stima oltre ai relativi allegati.

Durante l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 28/09/2016 il G.E.,

"rilevato che risulta dalla perizia una difformità tra i beni utilizzati (cantina e box) da parte debitrice e quelli risultanti dalla scheda catastale dell'appartamento pignorato" delegava la Dott.ssa Monica Ray *"a depositare relazione in ordine alle problematiche di individuazione dei beni prospettate in perizia, indicando eventuali possibili regolarizzazioni delle stesse"*.

Durante l'udienza del 20/12/2016 il G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri (nominata in sostituzione della Dott.ssa Bisegna), ragguagliata dalla Dott.ssa Ray in merito alla situazione degli Immobili oggetto di pignoramento, assegnava all'Esperto (come riferito allo scrivente dalla stessa Dott.ssa Ray), il compito di svolgere *"le verifiche necessarie per chiarire con precisione la situazione giuridica e di possesso dei beni pignorati"*.

In seguito a tale incarico, lo scrivente perito accertava la situazione di possesso relativa agli Immobili oggetto di pignoramento, depositando integrazione alla Relazione Tecnica Estimativa in data 02/03/2017 (che si richiama integralmente).

In seguito alle indagini ed agli accertamenti sopracitati (comprensivi di ulteriore sopralluogo), l'Esperto veniva contattato dal Consulente Tecnico di Parte (Geom. Giuseppe Fratantonio) dei Sig.ri [REDACTED], allora occupanti l'unità immobiliare adibita ad autorimessa (box) di proprietà dell'esecutato.

Il suddetto tecnico inviava allo scrivente apposita relazione tecnica che veniva trasmessa al G.E. in data 06/06/2017.

In seguito a tale relazione, l'Esperto proseguiva gli accertamenti mediante ulteriori contatti con l'amministrazione condominiale, con l'ex presidente della Cooperativa Costruttrice del complesso immobiliare (Sig. [REDACTED]), con lo stesso Geom. Fratantonio e con il notaio (Dott. Franco Rossi) che stipulò l'atto di compravendita con il quale il Sig. [REDACTED] acquisì gli Immobili oggetto di trattazione.

Tali ulteriori indagini, depositate in data 30/05/2017 mediante documento di "Prelezioni integrazione relazione tecnica di stima" (che si richiama integralmente), hanno portato all'accertamento di quanto stabilito ed affermato nella Relazione Tecnica di stima e nella prima integrazione alla stessa: lo "scambio" delle autorimesse tra i Sig.ri [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] avvenuto sin dall'"assegnazione fisica" dei beni da parte della Cooperativa Costruttrice ai precedenti proprietari (Sig.ri [REDACTED]) che poi trasferirono l'immobile all'esecutato.

Per ciò che concerne la cantina di proprietà del Sig. [REDACTED], lo scrivente Esperto conferma uguale "scambio" avvenuto sempre in sede di "assegnazione fisica" dei beni da parte della Cooperativa Costruttrice ai precedenti proprietari (Sig.ri [REDACTED]) e segnalato sia nella Relazione Tecnica di stima sia nella successiva integrazione (che si richiamano integralmente).

In data 15/12/2017 il G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri incaricava *"il perito ad effettuare l'aggiornamento delle schede catastali sotto il profilo dell'orientamento e alla verifica dei beni realmente oggetto del presente pignoramento con aggiornamento perizia"*.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico (A/3) ed autorimessa (C/6) site in Rho (Milano) CAP 20017 Via San Pio X n.7

Come indicato nella relazione tecnica di stima, i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Rho (Milano):

a) Appartamento

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] (C.F. [redacted]) [redacted] Diritto di superficie per 1/1. **Foglio 1, Particella 363, Subalterno 3**, Indirizzo Via San Pio X n. 7, piano T-S 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 65 mq, rendita € 429,95.

b) Autorimessa

Intestazione: [redacted] nato a Milano il [redacted] (C.F. [redacted]), Diritto di superficie per 1/1. **Foglio 1, Particella 364, Subalterno 13**, indirizzo Via San Pio X n. 7, piano S 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, Superficie catastale Totale 15 mq, rendita € 68,17.

L'Esperto conferma quanto indicato in perizia riguardo la situazione attuale degli intestati dei beni oggetto di pignoramento risultante dalla visura catastale.

Riguardo la proprietà degli immobili, lo scrivente perito osserva quanto segue.

Il Sig. [redacted] (o [redacted]), nato a Milano il [redacted] (C.F. [redacted]), ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Franco Rossi, notaio in Parabiago (MI), del 22/05/2007, trascritto a Milano il 29/05/2007 ai numeri 80640/42537, è proprietario dal **22/05/2007 ad oggi** per la quota di 1/1 del diritto di superficie.

Precedentemente, i primi "assegnatari" degli immobili oggetto di trattazione dopo la costruzione dell'edificio sono stati: il Sig. [redacted] (C.F. [redacted]), nato a Rho (MI) il [redacted] e la Sig.ra [redacted] (C.F. [redacted]) nata a Monza il [redacted] che hanno acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto in data 11/12/1993 a rogito del Notaio Dott. Franco Rossi di Parabiago trascritto a Milano il in data 31/12/1993 ai numeri 97798/66241) ed hanno mantenuto la proprietà (diritto di superficie) **fino al 22/05/2007**.

In base ai sopralluoghi citati, ai rilievi eseguiti e dall'analisi della documentazione reperita (atti di fabbrica e planimetrie consegnate dall'ex Presidente della Cooperativa Costruttrice) l'Esperto ha rilevato una sostanziale identità delle superfici nette e lordi dell'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rho al Foglio 1 Particella 364 Sub 13 (precedentemente occupata dai Sig.ri [redacted] ma di proprietà del Sig. [redacted]) con il box censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rho al Foglio 1 Particella 364 Sub 28 (precedentemente "assegnata fisicamente" al Sig. [redacted] ma di proprietà dei Sig.ri [redacted]). Infatti, anche dall'esame dei disegni depositati presso il Comune di Rho (allegati alla Relazione Tecnica di stima), si evince che il corpo di fabbrica, di forma rettangolare, ospita n.30 autorimesse di uguale superficie.

Dal rilievi eseguiti in sito e dall'esame degli atti di fabbrica (allegati alla Relazione Tecnica di stima), si evince la sostanziale uguaglianza delle cantine oggetto dello "scambio" tra i Sig.ri [redacted] - [redacted] (occupanti

della cantina di proprietà del Sig. ██████████) e lo stesso esecutato al quale era stato "assegnato fisicamente" il locale di deposito di proprietà dei sopraccitati Signori.

02 AGGIORNAMENTO CATASTALE

.0

In base a quanto rilevato nella Relazione Tecnica di stima e su incarico del G.E., lo scrivente Esperto ha eseguito l'aggiornamento catastale della scheda relativa all'appartamento sito al piano terra per "migliore identificazione grafica per errato orientamento e non coerente posizionamento delle unità immobiliari ai vari livelli" ampiamente descritto nella citata Relazione Tecnica di stima.

Il sottoscritto ha eseguito inoltre l'aggiornamento catastale relativo all'autorimessa sempre per "migliore identificazione grafica per errato orientamento ed errata disposizione dell'immobile all'interno del complesso immobiliare". L'Esperto ha riscontrato che nella visura catastale la superficie precedentemente indicata era pari a 15 mq mentre, dai rilievi eseguiti in sito e dall'analisi della documentazione citata, la superficie risulta pari a circa 16 mq.

Al fine di evitare fraintendimenti ed errori nell'identificazione del box, a differenza della precedente planimetria catastale, il sottoscritto professionista ha rappresentato l'intorno dell'unità immobiliare (altre proprietà, corselli di manovra, rampa di accesso autorimessa, etc.).

Si allegano le schede catastali relative all'appartamento ed al box (Allegato 1).

03 VALUTAZIONE CORPI:

.0

Alla luce di quanto sopraesposto, lo scrivente Esperto, conferma la valutazione degli Immobili indicata nella Relazione Tecnica di stima che si riporta in seguito per comodità. Il perito evidenzia inoltre che, anche rimanendo pressochè invariata la superficie del box, tale unità immobiliare è stata valutata "a corpo".

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	64,00	64,00	108.800,0	108.800,00
	Box	15,00	15,00	14.000,00	14.000,00
				122.800,0	122.800,00

9 Adeguaenti e correzioni della stima:	
<p>Lo scrivente Esperto, visto quanto sopra riportato riguardo la tipologia del diritto oggetto di pignoramento, evidenziando che il diritto di superficie è differente dal diritto di proprietà dati anche i vincoli presenti e le restrizioni nella definizione del prezzo e dei requisiti che i soggetti assegnatari devono avere, ritiene che la sopra riportata analisi debba essere corretta tenendo conto che un immobile costruito in diritto di superficie su terreno di altra proprietà abbia un valore inferiore rispetto ad una unità immobiliare simile ma caratterizzata da un diritto di piena proprietà.</p> <p>Questa considerazione si espone anche in ragione del fatto che, come da Convenzione, non è automatica la proroga del diritto per un ulteriore periodo (condizione non dipendente dal soggetto detentore del diritto di superficie ed imprevedibile all'attualità).</p> <p>Di conseguenza lo scrivente perito ritiene congruo applicare una detrazione al valore <u>sopradescritto</u> pari al 20% :</p>	
	- € 24.560,00
Totale	€ 98.240,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	- € 9.824,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (si è considerato il bilancio preventivo individuale indicato dall'Amministrazione Condominiale per determinare le spese annue quantificate in € 998,84):	- € 1.997,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.	

Come indicato nella Relazione Tecnica di stima, una volta accertata la situazione relativa allo "scambio" delle autorimesse e delle cantine ampiamente trattata, le spese di regolarizzazione catastale ammontano ad € 900,00 (protocollo n.2 schede oltre diritti di segreteria).

➔ Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.518,32
Arrotondabile a:	€ 86.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	€ 68.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	€ 86.000,00

Il valore sopra riportato è stato definito non considerando i criteri di determinazione del "prezzo" fissati dalla Convenzione perché questi ultimi non sono rispondenti a quanto richiesto dal G.E. all'Esperto nella formulazione del quesito ("determinazione del valore commerciale di ogni lotto").

L'unità Immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta libera.

L'Esperto, ritenendo di avere completamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente integrazione di perizia tecnica.

Milano, 13/04/2018

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



ALLEGATI:

- 1) Schede catastali appartamento ed autorimessa.