



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 297/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Mario Santopietro

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutata: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Baranzate (MI),
Via Monte Amiata n. 6

LOTTO 1: C/2 - Magazzino/Deposito al **sub. 709** al piano S1
LOTTO 2: C/2 - Magazzino/Deposito al **sub. 710** al piano 2° sottotetto



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323
Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

DESCRIZIONE DEI BENI:

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6, piano: S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale magazzino e servizio.**

L'unità immobiliare al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 38,00.

DATI CATASTALI:

foglio 67, particella 32, subalterno 709, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 32, superficie catastale totale: mq. 40, Rendita Catastale Euro 42,97, Via Monte Amiata n. 6, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 22.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 19.000,00

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

DESCRIZIONE DEI BENI:

C/2 – Magazzino/Deposito, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6, piano: 2° sottotetto; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale magazzino.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso all'unità immobiliare al sub. 710 al piano 2° sottotetto avviene attraverso una botola ubicata sulla copertura del terrazzo in una unità immobiliare residenziale al piano primo, di proprietà di terzi, estranea al pignoramento in essere, nonché, da una successiva apertura ridotta in altezza e munita di porta in ferro di accesso al solaio in questione. Per tale incombenza, l'esperto ritiene di esporre in dettaglio la relativa problematica di accesso al Capitolo specifico.

L'unità immobiliare al piano secondo sottotetto sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 254,00.

DATI CATASTALI:

foglio 67, particella 32, subalterno 710, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 222, superficie catastale totale: mq. 261, Rendita Catastale Euro 206,38, Via Monte Amiata n. 6, piano: 2.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 60.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 51.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 16/01/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 17/01/2024 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI- FORMAZIONE DEI LOTTI: 1 - 2

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle unità immobiliari oggetto di stima, preso atto che le unità stesse, con categoria catastale C/2 – Magazzino/Deposito, site in Comune di Baranzate (MI), via Monte Amiata n. 6, al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 67, mappale 32, sono già distinte catastalmente e ubicate ai rispettivi piani di appartenenza, rispettivamente, al **subalterno 709**, al piano S1, e al **subalterno 710**, al piano 2° sottotetto, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, l'esperto può con certezza affermare che le suddette unità immobiliari sono già predisposte alla **formazione di N. 2 LOTTI**:

- **LOTTO N. 1: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 709 - piano S1;**

- **LOTTO N. 2: C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 710 - piano 2° sottotetto.**

In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

2.1. Descrizione dei beni

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6, piano: S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale magazzino e servizio.**

2.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX.

2.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI), alla data del 23/01/2024, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 67, particella 32, subalterno 709, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 32, superficie catastale totale: mq. 40, Rendita Catastale Euro 42,97, Via Monte Amiata n. 6, piano: S1.

Dati derivanti da:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 23/07/2008 pratica n. MI0652343 in atti dal 23/07/2008 (n. 51630.1/2008);

- variazione del 09/06/2008 pratica n. MI0518577 in atti dal 09/06/2008 divisione con cambio di dest (n. 38769.1/2008), precedenti identificativi: subalterno 703, categoria C/3, consistenza mq. 242;

- variazione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 Legge Regionale n. 13, proveniente dal Comune A940 Bollate (MI), trasferito al Comune A618 Baranzate (MI), (n. 37/2007).

OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, già in Comune di Bollate (MI), è stato territorialmente attribuito al Comune di Baranzate (MI), in forza dell'istituzione del Comune stesso, avvenuta con Legge della Regione Lombardia n. 13 del 22/05/2004.

2.4. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Unità immobiliare di terzi al sub. 708, pianerottolo e scale comuni al sub. 702, ingresso comune al sub. 702, via Monte Amiata, mappale 31.

2.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

L'esperto precisa che l'atto di pignoramento immobiliare ha per oggetto 4 unità immobiliari, catastalmente distinte, rispettivamente, ai subalterni 704 – 705 – 709 – 710, del mappale 32, del foglio 67, del Comune di Baranzate (MI), mentre la relativa nota di trascrizione in Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2 ha per oggetto 2 unità immobiliari, catastalmente distinte, rispettivamente, ai **subalterni 709 – 710**.

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

2.6. Descrizione dei beni

C/2 – Magazzino/Deposito, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6, piano: 2° sottotetto; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale magazzino.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso all'unità immobiliare al sub. 710 al piano 2° sottotetto avviene attraverso una botola ubicata sulla copertura del terrazzo in una unità immobiliare residenziale al piano primo, di proprietà di terzi, estranea al pignoramento in essere, nonché, da una successiva apertura ridotta in altezza e munita di porta in ferro di accesso al solaio in questione. Per tale incombenza, come sopra citato, l'esperto ritiene di esporre in dettaglio la relativa problematica di accesso al Capitolo specifico.

2.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

2.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI), alla data del 23/01/2024, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 67, particella 32, subalterno 710, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 222, superficie catastale totale: mq. 261, Rendita Catastale Euro 206,38, Via Monte Amiata n. 6, piano: 2.

Dati derivanti da:

- unità afferenti edificate in sopraelevazione del 09/06/2008 pratica n. MI0518642 in atti dal 09/06/2008 (n. 4085.1/2008).

OSSERVAZIONI:

L'esperto fa presente che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, già in Comune di Bollate (MI), è stato territorialmente attribuito al Comune di Baranzate (MI), in forza dell'istituzione del Comune stesso, avvenuta con Legge della Regione Lombardia n. 13 del 22/05/2004.

2.9. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Cortile comune al mappale 32, mappale 106, terrazzo di terzi al sub. 706, mappale 91, via Monte Amiata, mappale 31.

2.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

L'esperto precisa che l'atto di pignoramento immobiliare ha per oggetto 4 unità immobiliari, catastalmente distinte, rispettivamente, ai subalterni 704 – 705 – 709 – 710, del mappale 32, del foglio 67, del Comune di Baranzate (MI), mentre la relativa nota di trascrizione in Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2 ha per oggetto 2 unità immobiliari, catastalmente distinte, rispettivamente, ai **subalterni 709 – 710**.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6

Dati Agenzia delle Entrate:

Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

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

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato ubicato nel Comune di Baranzate (MI), in Via Monte Amiata, inserite in un'area produttiva/industriale/artigianale, nelle vicinanze dell'Ospedale Galeazzi Sant'Ambrogio Rho Fiera e del MIND Milano Innovation District, oltre il tracciato dell'Autostrada dei Laghi A8.

Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'edificio, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano nel raggio di circa 400 mt, e sulla Via Milano S.S. 233, compresi i trasporti pubblici di superficie.

Lo stabile è distante dal centro cittadino circa 600 mt e raggiungibile mediante il vicino svincolo (Milano Fiera) di innesto alla A52 e all'Autostrada dei Laghi A8 distante circa 2,5 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

3.2. Caratteristiche descrittive esterne

PREMESSA:

L'edificio in questione è costituito dai seguenti piani:

- seminterrato, con destinazione d'uso: magazzino – laboratorio;

- terra/rialzato, con destinazione d'uso: ufficio – laboratorio;
- primo, con destinazione d'uso: abitazione;
- secondo sottotetto, con destinazione d'uso: magazzino.

L'accesso principale dall'esterno all'edificio avviene direttamente dal fronte stradale di Via Monte Amiata mediante un portone/ingresso principale che immette al corpo scale comune, catastalmente identificato come b.c.n.c. al subalterno 702.

Il fabbricato ha una struttura in elevazione in cemento armato, i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio e i muri divisorii interni in laterizio, la copertura è in c.a. e laterizio a falde inclinate con manto di copertura con lastre in “presunto amianto”.

Le facciate esterne del fabbricato sulla Via Monte Amiata sono costituite da intonaco plastico/civile e stollato sino all'intradosso del piano primo e da un rivestimento in mattoncini al piano secondo.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco civile/plastico e mattoncini;
- accesso esterno: portoncino in ferro e vetro;
- atrio ingresso e pianerottoli corpo scale: pavimentazione di tipo palladiana;
- scale: a due rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: discrete;
parti comuni: discrete; si rileva impianto elettrico delle parti comuni non a norma di Legge.

3.3. Caratteristiche descrittive interne

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

C/2 - Magazzino/Deposito, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6, piano: S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale magazzino e servizio.**

- porta d'accesso: in legno verniciato (semi blindata);
- pavimento: in piastrelle di ceramica monocottura per tutti i locali;
- pareti: intonate a civile e tinteggiate; si rilevano due porzioni di vetrocemento sulla parte confinante con altra unità immobiliare;
- plafoni: intonacati e verniciati;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di energia dell'acqua calda sanitaria del servizio è fornita presumibilmente da un boiler elettrico, attualmente assente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia; si rileva parziale assenza della parete superiore sopra il vano d'ingresso del servizio composto dal solo controtelaio;
- impianto di condizionamento: assente;
- infissi esterni: principali: in ferro e vetro (parte fissa e parte a vasistas);
- sistema di protezione: griglia in ferro fissa;
- altezza dei locali: mt. 3,35 circa;
- condizioni generali: discrete.

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

C/2 – Magazzino/Deposito, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Monte Amiata n. 6, piano: 2° sottotetto; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **locale magazzino.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Allo stato attuale in data sopralluogo, l'accesso all'unità immobiliare al sub. 710 al piano 2° sottotetto avviene attraverso una botola ubicata sulla copertura del terrazzo in una unità immobiliare residenziale al piano primo, di proprietà di terzi, estranea al pignoramento in essere, nonché, da una successiva apertura ridotta in altezza e munita di porta in ferro di accesso al solaio in questione. Per tale incombenza, come sopra citato, l'esperto ritiene di esporre in dettaglio la relativa problematica di accesso al Capitolo specifico.

- porta d'accesso: non presente dal corpo scale comune;
- pavimento: al rustico;
- pareti: al rustico;
- plafoni/copertura interna: al rustico;
- punto luce: non presente;
- infissi esterni: non presenti, eccetto l'ingresso laterale con porta in ferro;
- altezza del locale: al colmo circa mt. 2,50; sotto trave circa mt. 2,25 e mt. 0,00/0,10 circa per i due lati lunghi perimetrali;
- condizioni generali: il locale si presenta al rustico e con presenza di materiali edili e manufatti di diversa natura.

3.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che le unità immobiliari oggetto della procedura Non sono fornite dell'attestato di prestazione energetica.

3.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

4. STATO OCCUPATIVO**4.1. Detenzione dei beni**

L'esperto precisa dapprima di aver effettuato, in data 16/03/2024, un primo sopralluogo esterno ricognitivo presso lo stabile in questione, in modalità disgiunta, (comunque di concerto con il Delegato del Custode Giudiziario nominato), in considerazione dei vari tentativi di accesso all'interno degli immobili, nonché, in considerazione della problematica emersa inerente l'accesso al piano secondo sottotetto, ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata catastalmente identificata al subalterno 710, ovvero, l'accesso tramite una botola etc. situata all'interno di una unità immobiliare residenziale al piano primo, di proprietà di terzi ed estranea al pignoramento in esame.

Successivamente, il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 13/04/2024 in modalità congiunta, alla presenza del Delegato del Custode nominato: in tale circostanza, è stata visionata l'unità immobiliare al piano 2° sottotetto catastalmente identificata al **subalterno 710**, previo consenso del proprietario dell'abitazione al piano primo

all'interno della quale è ubicata la botola di accesso al piano sottotetto (mediante scala di servizio).

Per quanto invece concerne l'unità immobiliare pignorata catastalmente identificata al **subalterno 709** al piano seminterrato, il sopralluogo interno alla stessa è avvenuto in data 19/04/2024 sempre in modalità congiunta, alla presenza del Delegato del Custode nominato, con l'ausilio di un fabbro.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

4.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 31/01/2024 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 09/05/2023, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 23/01/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

5.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi, in data 28/09/2007, ai nn. 111273/20072 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/10/2007 ai nn. R.G./R.P. 162325/85535, la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX ha venduto alla Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, tra gli altri, i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto di compravendita (unitamente agli allegati, tra cui, schede planimetriche, domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1986, certificazioni energetiche – scadute) è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano.

OSSERVAZIONI:

L'esperto precisa che nell'atto di provenienza sopracitato, le porzioni immobiliari ivi compravendute sono indicate come segue (in sintesi):

“diritto di proprietà sull'immobile in Comune di Baranzate (già Bollate), via Monte Amiata n. 6, e precisamente: intero stabile da cielo a terra su tre livelli, composto da: piano primo, di sette locali, servizi e terrazzo a livello; piano rialzato, di un locale magazzino, tre vani uso ufficio, servizio igienico, disimpegno ed annessa area cortilizia; piano seminterrato, di un locale officina, locale spogliatoio, locale caldaia, servizi igienici e disimpegno.

Coerenze in contorno in un sol corpo: via Monte Cristallo, mappale 106, mappale 112, mappale 91, via Monte Amiata, mappale 31.

Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Bollate (ora Baranzate) come segue: foglio 67, mappale 32: subalterno 703 piano S1 (*soppresso, ora subb. 708 e 709*), subalterno 704 piano terra, subalterno 705 piano terra, subalterno 706 piano primo, subalterno 707 piano primo; tutti a seguito di variazione del 24/10/2006 n. 69050.1/2006 prof. n. MI0636194 per cambio d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e divisione.

A migliore identificazione delle porzioni immobiliari ivi compravendute, le parti fanno riferimento alle schede planimetriche allegate all'atto.

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto in virtù di compravendita in autentica Notaio Alberto Evangelisti di Milano in data 07/02/1996 rep. nn. 28493/5120, in parte, trascritta in data 19/02/1996 ai nn. 14229/9712, per il mapp. 32 subb. 2 e 3 (dalla cui soppressione è derivato il sub. 701, soppresso a sua volta con la variazione n. 69050 sopracitata, dal quale sono derivati i subb. 703-704-705-706-707 oggetto di vendita), ed in parte, trascritta in data 19/02/1996 ai nn. 14230/9713, per il mapp. 32 sub. 1 (soppresso a sua volta con la variazione n. 69050 sopracitata, dal quale sono derivati i subb. 703-704-705-706-707 oggetto di vendita)".

5.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 23/01/2024, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

6. 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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 09/05/2023, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 23/01/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29/10/2007, ai nn. R.G. e R.P. 162326/42830, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, capitale in Euro 1.300.000,00, per un totale in Euro 1.950.000,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 08/05/2023, ai nn. R.G. e R.P. 61677/42981, a favore di: **XXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

PRECISAZIONI:

L'esperto ritiene di precisare che, in riferimento alla Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, laddove la stessa riporta che, nel periodo 08/05/2003 – 08/05/2023, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità: nota di trascrizione verbale di pignoramento immobiliare del 13/04/2022 ai nn. R.G. e R.P. 51279/34569, la nota stessa risulta annotata di cancellazione n. 7437 del 17/04/2023; a tal riguardo, l'esperto fa integrale riferimento alla Ist. N. 4 dep. 29/12/2023 agli atti del fascicolo della presente procedura esecutiva, laddove la

Cancelleria, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. con provvedimento del 27/12/2023, attesta che dalle verifiche effettuate risulta iscritta a ruolo la procedura esecutiva RGE 262/2022 G.E. Dott.ssa Trentini, promossa da XXXXXXXXXX vs XXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarata estinta per inefficacia del pignoramento in data 17/11/2022.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

6.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona giuridica, in data 23/01/2024, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di contesto in cui Non esiste organizzazione Condominiale.

8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Baranzate (MI), si attesta dapprima che la costruzione dello stabile ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate (MI)

PRATICHE EDILIZIE INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA:

Dapprima, l'esperto ritiene di riportare, in sintesi, quanto contenuto, in materia urbanistica, nell'atto di provenienza di cui *supra* al Paragrafo 5.1.:

- la costruzione del bene venduto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;
- per la fusione dei mappali 32 sub. 2 e sub. 3 (dalla cui soppressione è derivato il sub. 701, soppresso a sua volta, dal quale sono derivati i subb. 703-704-705-706-707 oggetto di vendita), è stata presentata al Comune di Bollate (MI) in data 19/03/1986 prot. n. 06062/653 domanda di concessione edilizia in sanatoria, è stata pagata la dovuta oblazione di Lire 1.281.000 con versamento sul conto corrente postale n. 255000 in data 17/03/1986 (*ndr.: copia di tale domanda è contenuta negli allegati all'atto di provenienza acquisito dall'esperto*);
- in data 26/06/2006 prot. n. 0008537 è stata presentata al Comune di Baranzate (MI) D.I.A. (mappali 32 subb. 1-2-3 dalla cui soppressione sono derivati i subb. 703-704-705-706-707 oggetto di vendita), per chiusura vano porta tra i locali magazzino ed ufficio al piano rialzato, sostituzione pavimenti e rivestimenti e apparecchi sanitari, (*ndr.: tale pratica Non inerisce gli immobili pignorati*);
- la parte venditrice dichiara di non aver effettuato, dopo detta data, opere per cui sarebbe necessario chiedere concessioni, né sono state eseguite opere suscettibili di sanatoria, e non sono mai stati adottati, né sono in corso, provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 31 e ss. della Legge n. 47/1985.

ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI BARANZATE (MI):

In data 27/03/2024, l'esperto ha presentato tramite il Portale telematico CPORTAL, la richiesta di accesso agli atti di fabbrica (Licenza Edilizia pratica n. 461/1961 prot. n. 18048 del 01/12/1961), e alle successive modifiche (D.I.A. pratica n. 44/2008 prot. n. 11964 del 18/07/2008) inerenti gli immobili pignorati;

in pari data, ha ricevuto a mezzo mail PEC comunicazione di Ricevuta di avvenuta consegna della PEC indirizzata al Comune di Baranzate (MI);

in relazione a tale istanza, già sollecitata più volte, altresì, telefonicamente al Funzionario incaricato, l'esperto segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.

Per tali incombenze, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita, considerata altresì la data della prossima udienza.

PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO IL PROFESSIONISTA INCARICATO:

Per tali incombenze, nell'attesa prolungata del riscontro da parte del competente Ufficio Comunale, l'esperto si è prodigato necessariamente all'individuazione delle pratiche edilizie esistenti, relazionandosi, nel caso specifico, con il Professionista incaricato dell'epoca, su richiesta dell'esperto, al fine di individuare le pratiche catastali e Comunali redatte dallo stesso, per quanto possibile, ricevendo collaborazione fattiva e riscontro a mezzo mail, allegando la documentazione in proprio possesso; conseguentemente, dalla mail pervenuta ed ivi allegati dal Professionista incaricato, si descrive di seguito la documentazione rinvenuta inerente alla istanza Comunale presentata, con la relativa data e il relativo protocollo P.G.:

Pratica edilizia n. 44/2008: D.I.A. in corso d'opera, prot. n. 11964 in data 18/07/2008:

Frazionamento del laboratorio esistente in n. 2 unità, formazione di nuovo bagno con modifica al serramento esterno, demolizione e costruzione tavolati per diversa distribuzione; Comunicazione di fine lavori (23/07/2008) prot. n. 12360 in data 24/07/2008;

Tale pratica edilizia ha per oggetto, tra gli altri (subb. 708 e 709), l'unità immobiliare pignorata catastalmente identificata al **subalterno 709** al piano seminterrato.

Conseguentemente, dalla successiva analisi della documentazione acquisita relativa a tali successive modifiche, preso atto che la stessa risulta completa, l'esperto può comunque esprimersi in merito alla conformità, come di seguito esposto:

8.2. Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **in assenza delle planimetrie Comunali (in attesa di acquisizione e dell'integrazione), l'esperto può solo esprimersi in merito alla conformità catastale**, mediante la comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto rilevato, **ovvero, può solo pronunciarsi in ordine alla conformità Catastale dei LOTTI assegnati:**

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 1, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che vi sono difformità catastali**, precisando che allo stato di fatto risultano assenti la parete dell'antibagno e la porzione di parete sopra l'ingresso dello stesso, nonché, si rileva la creazione di una spalletta nel locale grande allineata alla parete del servizio a formazione di un arco in muratura e soprastante tra il locale grande e lo spazio piccolo (comunicanti), altresì, si rileva la presenza di due porzioni di parete costituite da vetrocemento tra l'unità in questione e l'altra unità confinante, **e pertanto, difforme dalla scheda catastale.**

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

In merito al suddetto LOTTO 2, dal sopralluogo effettuato, l'esperto **attesta che vi sono difformità catastali, come già esposto in precedenza**, l'accesso mediante botola rappresentato con un tratteggio nella scheda catastale e corrispondente con il pianerottolo del corpo scale sottostante, non esiste allo stato di fatto, ovvero, risulta presente un accesso sulla parete esposta a sud/est, corrispondente alla botola di accesso posta sulla copertura del terrazzo dell'unità immobiliare di proprietà di terzi, altresì, si rilevano all'interno due pilastri in c.a., sulla mezzera a sostegno della copertura a due falde.

Inoltre, come si evince dai dati di variazione (Dati derivanti da) della visura storica, l'esperto rende noto che la scheda catastale (Docfa) è stata redatta nel 2008, così come da dichiarazioni dello stesso Tecnico incaricato, e pertanto, **si attesta la difformità della scheda catastale.**

REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI - LOTTI 1 e 2:

Per emendare le difformità riscontrate, a prescindere della documentazione relativa alle pratiche edilizie che verranno acquisite, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I costi medi professionali per la redazione della/e pratica/e edilizia/e che coinvolgono le unità immobiliari **di cui ai LOTTI 1 e 2** possono essere preventivamente indicativamente in € 500,00x2, e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00x2, nonché, per le rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivamente in € 500,00x2, **per un totale in € 2.000,00 per ciascun LOTTO**, (*infra* al Capitolo "Adegamenti e correzioni di stima").

COSTI OPERE E PROFESSIONALI - CREAZIONE BOTOLA DI ACCESSO AL SOLAIO - LOTTO 2:

PREMESSA:

Come già ampiamente esposto in precedenza, in assenza dell'accesso al piano del solaio di cui al LOTTO 2, l'esperto ritiene necessario indicare i costi a corpo **per la creazione di una botola di accesso con installazione di una scala retrattile**, ubicata in prossimità della porzione di solaio soprastante il pianerottolo di sbarco al piano 1° del corpo scale esistente, come indicato nella scheda catastale del LOTTO 2.

Tenendo in considerazione che il solaio risulta costituito da latero cemento, si prevede, in sintesi, un taglio delle dimensioni di 120x70 cm., nonché, la formazione di elementi in conglomerato cementizio armato dello stesso spessore del solaio, con ferri longitudinali da 16 mmq per ogni lato e con staffe da 12 mmq realizzate con le giuste sovrapposizioni, il tutto calcolato da un Tecnico strutturista in funzione dei travetti coinvolti dal taglio in questione.

Costi opere: circa Euro 7.000,00;

Costo scala retrattile: circa Euro 500,00;

Parcella Ingegnere strutturista: circa Euro 1.500,00;

Progetto/Dia da presentare in Comune e al Genio Civile: circa Euro 1.000,00;

Per un totale complessivo di circa Euro 10.000,00.

(*infra* al Capitolo "Adegamenti e correzioni di stima").

Si rende noto che tali costi sono indicativi ma prevedibili, in quanto non è dato conoscere la conformazione strutturale esatta del solaio, ovvero, solo alla futura redazione del progetto dello strutturista si potranno avere i costi reali, anche in relazione alla possibile ed ulteriore ripartizione dei carichi a seguito del taglio suddetto.

9. CONSISTENZA

9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 709	mq.	38,00	100%	38,00
Totale	mq.	38,00		38,00

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magaz./Dep. Sub. 710	mq.	254,00	100%	254,00
Totale	mq.	254,00		254,00

10. STIMA

10.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto descrive che gli immobili, ubicati in una zona di Baranzate (MI) avente un'alta densità urbana e con le caratteristiche tipiche di inserimento da parte di cittadini extracomunitari, godono tuttora delle stesse condizioni di buona appetibilità, principalmente, per la vicinanza ai servizi pubblici in generale e di trasporto in superficie, nonché per le attività commerciali presenti sulla Via Milano S.S. 233.

Per quanto concerne il fabbricato, la manutenzione e tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenere discrete, privo di danni e/o manutenzioni straordinarie emergenti in data sopralluogo, eccetto l'impiantistica precaria attuale delle parti comuni.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima di cui ai LOTTI 1 e 2, ubicate ai rispettivi piani di appartenenza, si conferma quanto precedentemente descritto.

CRITERI DI STIMA:

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

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente: ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, rispettive altezze di piano, caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari e materiali impiegati, esposizione dei locali, **altezza delle rispettive unità immobiliari e possibili trasformazioni**, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Baranzate (MI) – via Monte Amiata e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

10.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Baranzate (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023

10.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 709	piano S1	38,00	€ 650,00	€ 24.700,00
Totale		38,00		€ 24.700,00
Totale arrotondato				€ 25.000,00

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Mag./Dep. Sub. 710	piano 2°	254,00	€ 300,00	€ 76.200,00
Totale		254,00		€ 76.200,00
Totale arrotondato				€ 76.000,00

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

11.1. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari ai LOTTI 1 e 2, altresì, per i costi delle opere e Professionali relativi al LOTTO 2, esposti al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 709 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 25.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.250,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 21.750,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 22.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 22.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 19.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1	€ 22.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

LOTTO 2 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 710 – PIANO 2° SOTTOTETTO

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 76.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.800,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Costi opere e Professionali	-€ 10.000,00
Totale	€ 60.200,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 60.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 60.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 51.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2	€ 60.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUB. 709 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO S1	€ 22.000,00
LOTTO 2 - SUB. 710 - C/2 - MAGAZ./DEP. - PIANO 2°	€ 60.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI: 1 + 2	€ 82.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

12. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

13. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche **per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.**

14. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Problematica di Accesso al piano 2° sottotetto – LOTTO 2**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 16 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 12 Maggio 2024

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico

ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) elaborato planimetrico + elenco subalterni
- 5) ispezione ipotecaria per persona giuridica
- 6) copia atto provenienza
- 7) copia istanza accesso atti presso Comune Baranzate (MI)
- 8) copia doc. Comunale acquisita da Professionista incaricato
- 9) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 10) documentazione fotografica

