

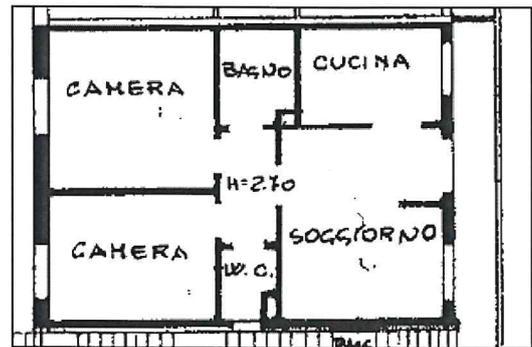
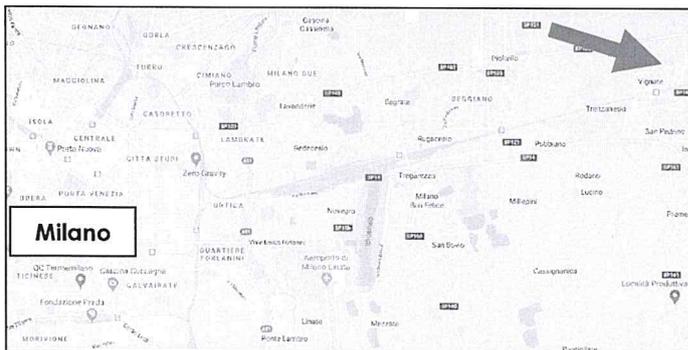
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

LA PRESENTE, INTEGRATA IL PAR. 8-8.2: VALUTAZIONE COMPELESSIVA
ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE DEPOSITATA

Condominio Fermi 68 contro



R.G.E. 1684/2018+2166/2018

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Alessandro D'Alessandro

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892
C.F. BTTRS74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n. 15
Fax 02/95321333 - e-mail: studio.arch.bettera@fiscali.it

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Alessandro D'Alessandro
Perito: Arch. Rossana Bettera



Sommario

RIEPILOGO	2
Bene immobile sito in Vignate (MI)	3
Via Fermi, 104 120.....	3
Lotto unico – appartamento con cantina e box	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE	7
Descrizione unità immobiliare	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	9

RIEPILOGO

LOTTO UNICO quota 1/1

APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

Categoria:	Abitazione di tipo economico [A3]
Categoria:	Autorimessa [C6]
Dati Catastali appartamento e cantina:	Foglio 2 Part 384 Subalterno 26
Dati Catastali box:	Foglio 2 Part 270 Subalterno 34
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Diritto di superficie per 1/1.
Stato di possesso:	libero alla vendita
conformità edilizia:	difformità interna sanabile
conformità catastale	difformità interna sanabile
superficie comm. lorda arrotondata:	appartamento con cantina mq 71
valore degli interi beni quota 1/1	€ 65.000,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato appartamento con cantina e box per quota 1/1 diritto di superficie	€ 65.000,00
valore di mercato arrotondato appartamento con cantina e box per quota 1/1 diritto di superficie	€ 65.000,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1 diritto di superficie:	€ 57.850,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1 diritto di superficie: (solo per completezza)	€ 43.387,50
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:	Non pervenuti.



**Bene immobile sito in Vignate (MI)
Via Fermi, 104 120**

Lotto unico – appartamento con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento con cantina: Proprietà superficaria per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Vignate (MI) via Fermi n. 104.

Composto da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni con annessa cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 71 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- *
- COMUNE DI VIGNATE - DA VERIFICARE
- nato a
- Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- nata a
- proprietà superficaria per 1/2
- in regime di comunione dei beni con
- *

* **N.B. Dalla visura catastale risultano due intestatari che all'esame della documentazione ipocatastale erano i precedenti proprietari, i sigg.**

descrizione:

Foglio: 2 Particella: 384 Sub.: 26, Cat A/3; classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte: 71 m² - posto al piano 2-S1; rendita € 340,86.

Indirizzo Via Enrico Fermi n. 104 piano: 2-S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., cortile comune, scala comune.

della cantina da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., enti comuni, scala comune.

B. Autorimessa: Proprietà superficaria per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Vignate (MI) via Fermi n. 120.

Composto da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 15 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- COMUNE DI VIGNATE con sede in VIGNATE C.F. 83504710159 - Proprietà per l'area 1/1
-
- Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- proprietà superficaria per 1/2
- in regime di comunione dei beni con

descrizione:

Foglio: 2 Particella: 270 Sub.: 34, Cat C/6; classe 2, consistenza 14 mq, Superficie Catastale: Totale: 14 m² - posto al piano S1; rendita € 39,04.

Indirizzo Via Enrico Fermi n. 120 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze:

da nord in senso orario: altra u.i., enti comuni, altra u.i., passaggio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova in Vignate, comune di circa 9.300 abitanti a Est della Città Metropolitana di Milano. Dista circa 20km dal centro di Milano. L'autostrada A58 (TEEM) dista circa 6km.

Il fabbricato si trova in via Fermi, in zona semi-periferica, a nord-est rispetto al centro storico, che si trova a circa 2km dall'immobile, così come il Municipio. La zona di via Fermi è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali popolari di medie dimensioni. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 103, grossa arteria stradale che collega con Milano e con la TEEM. Il traffico veicolare sulle vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno. La zona ha prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale a media densità.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha carattere residenziale a media densità. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato. A Vignate sono presenti asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado. Comando polizia locale presso la sede municipale (circa 2km). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

La Tangenziale Est Esterna (TEEM) dista circa 6km, mentre. La stazione ferroviaria di Vignate dista circa 2km – linee S5 e S6 del sistema suburbano che collegano con Milano città e con Treviglio, Novara, varese. Linee di trasporto su gomma di collegamento con i centri limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode nominato, l'unità immobiliare veniva mostrata da uno dei debitori. **(si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva che *"Le comunico che, a nome dei soggetti indicati, ad oggi non risultano registrati contratti di locazione nei quali essi figurino come danti causa"*

Si veda l'allegato 6 comunicazione Agenzia delle Entrate

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: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **- Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Convenzione a rogito notaio Fausto Biotti di Pandino in data 06/10/1982 rep. 34492/5116 trascritta a Milano 2 il 25/10/1982 ai nn. 56963/45168.**

Come riportato nella provenienza, *"La proprietà superficaria ha la durata di anni 99 partire dal 6/10/1982"* e quindi fino al 06/10/2081. Si riporta inoltre che *"alla data di scadenza del termine del diritto di superficie gli immobili costruiti e pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna, salvo eventuale rinnovo"*.

Si intende qui integralmente trascritto e richiamato tutto quanto menzionato in proposito nell'atto di provenienza allegato 2 alla presente e alla convenzione da esso richiamata.

Infine l'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **regolamento di condominio**,



l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 26/11/2018 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 7 alla presente)

Ipoteca volontaria:

Iscritta a Milano 2 il 07/05/2004 ai nn. 63007/14655 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale in forza di atto del Notaio Maria Bufano di Milano del 30/04/2004 rep. 268525/8798.

A favore di: Unicredit Banca con sede in Bologna c.f. 12931320159

Contro:

- Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Ipoteca legale:

Iscritta a Milano 2 il 22/06/2010 ai nn. 78138/18600 per € 93.313,08 di cui € 46.656,54 per capitale in forza di provvedimento 16/06/2010 rep. 11793/68.

A favore di: Equitalia Esatri SpA con sede in Milano c.f. 09816500152

Contro:

- Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento R.G.E. 1684/18:

trascritto a Milano 2 in data 20/09/2018 ai nn. 118004/77223

A favore di: Condominio Fermi 68 con sede in Vignate c.f. 91509930151

Contro:

- Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Pignoramento R.G.E. 2166/18:

trascritto a Milano 2 in data 31/12/2018 ai nn. 167774/110363

A favore di: Condominio Fermi 68 con sede in Vignate c.f. 91509930151

Contro:

- Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Si precisa che i precedenti pignoramenti sono già riuniti nella presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia su ambedue i debitori.

Vedi allegato 7 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nell'Atto di provenienza si riporta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità è stato edificato in forza ed in conformità alla concessione rilasciata in data 26/07/1982 n. 858 e varianti 16/05/1983 n. 858/a, 18/10/1983 n. 859/a e 1/10/1984 n. 858/a e in data 13/12/1984, 27/06/1985 n. 72/85, 15/04/1986 n. 26/86 e n. 24/86 e che successivamente non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o autorizzazione.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici ed ha estratto copia



di:

- Concessione Edilizia n. 858 del 26/07/1982;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 16/05/1983;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 13/12/1984;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 11/06/1987;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 05/12/1988;
- Abitabilità del 23/05/1994 prot. 6646;

Dal confronto tra gli ultimi elaborati grafici depositati e lo stato di fatto rilevato si è riscontrata una difformità interna riguardante il tramezzo che divide il soggiorno dalla cucina. Ai fini della sanatoria occorrerà presentare apposita CILA in sanatoria. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto rilevato si è riscontrata una difformità interna riguardante il tramezzo che divide il soggiorno dalla cucina. Ai fini della sanatoria occorrerà presentare apposita scheda aggiornata. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Vedi richiesta inviata all'amministratore allegato 5.

Si precisa che il condominio è l'attuale creditore procedente di ambedue le procedure riunite. Lo scrivente auspica che comunicherà tutti i dati occorrenti per tempo.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

- Comune di Vignate con sede in Vignate, codice fiscale 8354710159, per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1;
- proprietà superficaria del signor _____ come sopra generalizzato, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____
- proprietà superficaria della signora _____ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- al ventennio gli immobili risultavano del Comune di Vignate per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 nonché di piena proprietà superficaria dei signori _____ e _____ con Atto di Assegnazione a soci di cooperativa autenticato nelle sottoscrizioni dalla dott.ssa Giuliana. Raja, notaio in Milano, in data 23 luglio 1987 repertorio n. 131423, trascritto a Milano il 3 agosto 1987 ai nn. 62897/45599
- in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 30 aprile 2004 n. 268524/8797 di repertorio della dottoressa Maria Bufano, Notaio in Milano, trascritta a Milano il 7 maggio 2004 ai nn. 63006/31486 gli immobili in oggetto pervennero in proprietà superficaria agli odierni debitori.



7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

- Concessione Edilizia n. 858 del 26/07/1982;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 16/05/1983;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 13/12/1984;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 11/06/1987;
- Concessione Edilizia n. 858/a del 05/12/1988;
- Abitabilità del 23/05/1994 prot. 6646;

Descrizione unità immobiliare

A. Appartamento con cantina: Proprietà superficaria per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Vignate (MI) via Fermi n. 104.

Composto da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni con annessa cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 71 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- * DA VERIFICARE
- COMUNE DI VIGNATE - DA VERIFICARE
- N -
- Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- proprietà superficaria per 1/2
- in regime di comunione dei beni con
- DA VERIFICARE

* **N.B. Dalla visura catastale risultano due intestatari che all'esame della documentazione ipocatastale erano i precedenti proprietari, i sigg. Arena e Tronci.**

descrizione:

Foglio: 2 Particella: 384 Sub.: 26, Cat A/3; classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte: 71 m²- posto al piano 2-S1; rendita € 340,86.

Indirizzo Via Enrico Fermi n. 104 piano: 2-S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., cortile comune, scala comune.

della cantina da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., enti comuni, scala comune.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO SECONDO					
Appartamento	58,96	67,3	1,0	67,3	Scarse
Balcone	7,60	7,6	0,3	2,3	Discrete
PIANO INTERRATO					
Cantina	5,06	6,1	0,3	1,5	Discrete
TOTALE				71,1	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.



Caratteristiche descrittive:

in estrema sintesi le condizioni di manutenzione sono scarse. Nel bagno si sono evidenziati fenomeni di umidità copiosi

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in metallo con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: scarse
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio ad eccezione materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta a battente Condizioni: scarse
Termico (impianto):	tipologia: autonomo Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	Non presente
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto)	assente Condizione: - Certificazioni: -

B. Autorimessa: Proprietà superficaria per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori)

di unità immobiliare sita in Vignate (MI) via Fermi n. 120.

Composto da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 15 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- COMUNE DI VIGNATE con sede in VIGNATE C.F. 83504710159 - Proprietà per l'area 1/1

•

Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni co

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Alessandro D'Alessandro
Perito: Arch. Rossana Bettera



- - Proprietà superficciaria per 1/2
in regime di comunione dei beni con

descrizione:

Foglio: 2 Particella: 270 Sub.: 34, Cat C/6; classe 2, consistenza 14 mq, Superficie Catastale: Totale: 14 m² - posto al piano S1; rendita € 39,04.

Indirizzo Via Enrico Fermi n. 120 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

da nord in senso orario: altra u.i., enti comuni, altra u.i., passaggio comune.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale*	Condizioni manutentive
PIANO INTERRATO					
Autorimessa	13,77	15,0	1,0	15,0	Discrete
TOTALE				15,0	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: porta basculante in metallo Condizioni: discrete
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: autorimessa materiale: battuto di cemento Condizioni: discrete
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Non presente
<i>Certificazione energetica:</i>	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo



conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;

• La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia similare. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso nonché sulle informazioni desunte dalla particolarità dell'atto e della convenzione che regola l'immobile in oggetto. Chiaramente si sottolinea che il valore stimato è quello del **diritto di superficie**. In origine la convenzione del 1982 non prevedeva il riscatto della piena proprietà. La Legge 448/1998 dà ai comuni la possibilità di cedere la proprietà dell'area ad un prezzo di riscatto che per Legge deve essere determinato dal Comune proprietario dell'area. La cessione della piena proprietà non è un atto unilaterale ma in questo caso il comune su richiesta valuta i prezzi di riscatto. Lo scrivente ha interpellato il competente ufficio il quale ha comunicato che il **prezzo di riscatto** per gli immobili oggetto di pignoramento è **€5.581,82** (vedi allegato 8 Lettera Comune) Il tecnico comunale ha precisato che con tale corrispettivo di riscatto attualmente indicato, è comprensivo sia della quota di riscatto dell'area sia della quota per la decadenza di tutti i vincoli. Il riscatto indicato è però provvisorio e indicativo perché la recente Legge n.108/2021, comporta l'applicazione di nuovi criteri per la determinazione del corrispettivo, sia per il riscatto dell'area sia per l'affrancazione dei vincoli. Moltissimi comuni da quando è uscita la nuova Legge hanno sospeso le determinazioni dei riscatti. In ogni caso il prezzo di riscatto va sempre chiesto al momento del riscatto perché è variabile nel tempo.

La convenzione già citata al paragrafo 4 (non prevede la decadenza dei requisiti degli acquirenti ma l'eventuale riscatto della proprietà dell'area attualmente indicato dal comune comporta la decadenza di tutti i vincoli; nei limiti dell'aggiornamento normativo citato nella lettera del Comune. (vedi allegato 8 Lettera Comune). I requisiti sono descritti nella convenzione (allegato 9 convenzione), in particolare non bisogna possedere altre case nel comprensorio indicato.

8.3. Valutazioni corpi

8.3.1 Appartamento con cantina

Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota diritto di superficie (1/1)
Appartamento con cantina	71,1	€ 55.000,00
TOTALE		€ 55.000,00

8.3.2 Autorimessa

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale
Autorimessa	15,0	€ 10.000,00
TOTALE		€ 10.000,00

Tutto ciò premesso il valore del diritto di superficie del compendio immobiliare si stima in: € 65.000,00;

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.250,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione della tipologia di impresa i quali prezzi sono soggette al libero mercato	€ 400,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: presentazione CILA in sanatoria e aggiornamento scheda catastale. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione del professionista incaricato i quali prezzi sono soggette al libero mercato	€ 3.500,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 7.150,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Il lotto consta del diritto di superficie per 1/1 di un appartamento di circa 71 mq commerciali. Per completezza, si precisa che l'appartamento, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 del **diritto di superficie** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni - libero** - a corpo:

€ 57.850,00

Si precisa che l'immobile risulta libero da contratto di locazione. Il valore occupato viene indicato esclusivamente per completezza qualora si verificassero circostanze allo stato non prevedibili.

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **diritto di superficie** dell'immobile **al netto delle decurtazioni - occupato** - a corpo:

€ 43.387,50

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 14/10/2021

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;



4. Copia richiesta atti di fabbrica e copia atti consultati;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Lettera Comune di vignate con Valutazione Riscatto;
9. Convenzione Cooperativa del Popolo 12-10-1982;
10. Richiesta liquidazione compensi;

