

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 337/2020

BANCA MEDIOLANUM S.P.A. - C.F.: 02124090164

contro:

(omissis) - C.F.: *(omissis)*

(omissis) - C.F.: *(omissis)*

Intervenuti: ---

Giudice della procedura: **dott. Marianna GALIOTO**

Custode: **dott. comm. Maurizio STORELLI**



RELAZIONE DI STIMA

[LOTTO UNICO](#)

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. **allegato 2**):

Lotto UNICO

Beni in **ARESE** (MI): via Sandro PERTINI, 10/B – Edificio “I”;

CORPO 1)

foglio 5 - mappale 90 sub. 20 - cat. A/3;

CORPO 2)

foglio 5 - mappale 935 sub. 8 - cat. C/6;

CORPO 3)

foglio 5 - mappale 90 sub. 57 cat. C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8-7-2021 - **allegato 12**) – i beni apparivano inabitati da tempo come confermato a verbale del sopralluogo.

La scrivente è in attesa di riferimento da parte dell’Agenzia entrate circa la eventuale presenza di contratti di affitto.

L’immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietari:

- **(omissis)** nato a MILANO il **(omissis)** – C.F.: **(omissis)** – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni al momento dell’acquisto del bene;
- **(omissis)** nata in **(omissis)** il **(omissis)** - **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni al momento dell’acquisto del bene;

Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: € 138.000,00.=

(segue)

LOTTO UNICO

Appartamento al piano Rialzato, con annessi, quali pertinenze, vano ad uso cantina, e due vani ad uso autorimessa privata.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2**):

Comune di ARESE (MI): via Sandro PERTINI, 10/B – **Edificio “I”**:

Appartamento al piano Rialzato, interno n. 7, composto da tre locali oltre servizi e balcone, **con annessi, quali pertinenze, vano ad uso cantina**, contraddistinto con il numero interno 22 al piano seminterrato, **e due vani ad uso autorimessa privata**, contraddistinti rispettivamente con la sigla A/32 (in corpo staccato) e A/20, posti entrambi al piano seminterrato, il tutto censito presso il Catasto dei Fabbricati di detto Comune **con i seguenti dati censuari**:

CORPO 1)

foglio 5 - mappale 90 sub. 20 - VIA SANDRO PERTINI n. 10 n. B - p. T-S1 - z.c. U - cat. A/3 - cl. 4 - vani 5,5 – Superficie Catastale Totale mq. 92, Totale escluse aree scoperte mq. 91, R.C.Euro 610,71;

CORPO 2)

foglio 5 - mappale 935 sub. 8 - VIA SANDRO PERTINI n. 8 n. 10 - p. S1 - z.c. U - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 14 - R.C.Euro 34,71;

CORPO 3)

foglio 5 - mappale 90 sub. 57 - VIA SANDRO PERTINI n. 8 n. 10 - p. S1 - z.c. U - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 15 - R.C.Euro 37,18.

Confini in contorno da Nord procedendo in senso orario (*):

dell'appartamento: cortile comune, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, vano scala e ascensore comuni;

della cantina: corridoio comune, altro vano ad uso cantina, terrapieno, altro vano ad uso cantina;
vano ad uso autorimessa al mapp. 935 sub. 8: proprietà di terzi, altro vano ad uso autorimessa, enti comuni, altro vano ad uso autorimessa;

vano ad uso autorimessa al mapp. 90 sub. 57: altro vano ad uso autorimessa, corsello comune e altre unità immobiliari su due lati.

Attualmente intestati a:

- **(omissis)** nato a MILANO il **(omissis)** – C.F.: **(omissis)** – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **(omissis)** nata in **(omissis)** il **(omissis)** - **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- COSTITUZIONE del 05/07/1994 protocollo n. 34179 in atti dal 02/10/2000 COSTITUZIONE (n. 18310.1/1994) – **CORPI 1) E 3)**;
- COSTITUZIONE del 05/07/1994 protocollo n. 34045 in atti dal 02/10/2000 COSTITUZIONE (n. 18310.1/1994) – **CORPO 2)**.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, da quanto riportato nell'atto di provenienza dei beni e dai riscontri con le ultime planimetrie catastali in atti – qui allegati 6.1), 6.2) e 6.3) – nonché da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale – qui allegato 5).

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

- Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà** di:
- **(omissis)** nato a MILANO il **(omissis)** – C.F.: **(omissis)** – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto del bene;
- **(omissis)** nata in **(omissis)** il **(omissis)** - **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto del bene;

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arese (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: autolinea di collegamento con il Comune di Rho;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica Sud del Comune di Arese.

Fa parte di una Lottizzazione intrapresa – dal punto di vista realizzativo – dai primi anni novanta del secolo scorso.

L'edificio in cui si trovano i beni in esame è posto all'estremità Sud-Ovest della lottizzazione ed ha conformazione planimetrica ad "U" di tre piani abitativi fuori terra con cantine ed autorimesse al piano seminterrato.

Dallo spazio pubblico antistante, tramite cancellate pedonale e carraia, si accede agli spazi esterni condominiali caratterizzati da qualche presenza "verde" con alberi, arbusti e prato.

L'appartamento in esame è posto al piano rialzato in fronte alla via Pertini, con interposta area a giardino condominiale.

Si accede tramite portoncino di ingresso alla scala condominiale dotata anche di ascensore indi al portoncino di accesso all'alloggio in esame che si compone di un piccolo corridoio d'ingresso da cui si accede alla cucina ed al soggiorno, quest'ultimo dotato di balcone verso la via Pertini.

Proseguendo si arriva al disimpegno della zona notte con n. 2 camere da letto e n. due servizi igienici.

Le finiture sono di tipo economico anche in relazione al fatto che la palazzina è stata realizzata – secondo quanto previsto all'art. 7 della Convenzione della lottizzazione, in regime di edilizia convenzionata ai sensi artt. 7 e 8 della L. 10/77 e dunque per poter accedere all'esenzione del contributo di costruzione era necessario il rispetto di determinati parametri tipologici e costruttivi degli alloggi.

Come si può vedere dalle fotografie allegate le finiture risultano le seguenti: pavimenti ceramici per tutti gli ambienti e rivestimenti ceramici anche per le pareti di cucina con restanti pareti imbiancate in idropittura bianca/beige.

Il pavimento presenta fessurazioni nelle piastrelle.

Porte interne tamburate con finitura legno tipo Noce e maniglie in alluminio finitura bronzata satinata.

Serramenti esterni in metallo colore grigio scuro e avvolgibili.

Termosifoni in metallo colore beige.

Bagni con sanitari bianchi con vasi dotati di scarico a cassetta esterna, rubinetti finitura cromata con miscelatori monocomando.

I comandi elettrici ed i punti luce sono nella quantità minima indispensabile.

E' tuttavia presente l'impianto di condizionamento del tipo a "split" in soggiorno e nelle camere con motore esterno sul balcone.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono generati tramite caldaietta murale a gas esterna sul balcone.

L'altezza dei locali è pari a ca. 2,80.

Lo stato di manutenzione è nel complesso buono ed anche gli spazi comuni sono in buono stato.

Si precisa che al piano seminterrato della costruzione è presente la cantina ed anche una delle autorimesse di pertinenza mentre l'altra autorimessa è posta in un corpo in linea staccato ma sempre al piano seminterrato e nelle strette vicinanze del fabbricato principale.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta A.P.E. (ved. **allegato 10**).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti nella richiesta di abitabilità – ved. [allegato 13](#)).

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Presente il collaudo statico nella richiesta di agibilità – ved. [allegato 13](#)).

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 12](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8-7-2021 - [allegato 12](#)) – i beni apparivano inabitati da tempo come confermato a verbale del sopralluogo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente è in attesa di riferimento da parte dell’Agenzia entrate circa la eventuale presenza di contratti di affitto.

L’immobile è dunque da ritenersi libero.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- **(omissis)** nato a MILANO il **(omissis)** – C.F.: **(omissis)** – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **(omissis)** nata in **(omissis)** il **(omissis)** - **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Atto di compravendita** in data 13-6-2011 rep. 1385/897 Notaio COLIANNI FAUSTINO di Milano favore dei debitori eseguiti contro **(omissis)** nato a Bollate il **(omissis)**, trascritto a **Milano 2** in data 17-6-2011 nn. 68652/39580- [Allegati 1.6](#) e [8](#))

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

atto di compravendita Notaio MARCO GILARDELLI di Milano in data 24 settembre 1996 al n. 35799/5654 di rep. trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2, in data **15 ottobre 1996 con nota n. 79099/51289** – a favore **(omissis)** suddetto e contro "ARESE COSTRUZIONI – ARECO - S.R.L.", con sede in Pero (Cod. Fisc. 08833290151) - [allegato 1.7](#)).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n](#)).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 21-4-2020 ai nn. 39913/24640, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Saronno il 27-4-2020 dal Notaio dr Antonino Ferrara di Saronno depositato sul PCT il 12-6-2020 riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato alla data del 22-4-2020 di n. 7 pagine

numerata ancorché con sigillo poco leggibile ma tuttavia firmato digitalmente dal depositante nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche presso l’archivio del Catasto Fabbricati e Terreni, tramite acquisizione di n. 1 copia conforme del titolo di provenienza dei beni ai debitori ed infine altri titoli visionati presso il fascicolo edilizio del Comune di Arese, dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano sussistere trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Nell’atto di provenienza dei beni ai debitori è riportato che I Signori *(omissis)* dichiarano di essere coniugati tra loro e che il regime patrimoniale della loro famiglia è quello della separazione dei beni, in forza di convenzione matrimoniale stipulata con atto a mio rogito in data 13 maggio 2011 al n. 1308/852 di rep., registrato a Milano 6 il 24 maggio 2011 al n. 15445 Serie 1T che, dalle ispezioni effettuate dalla scrivente, non risulta trascritta.

Detta convenzione è pure riportata sull’estratto per riassunto del matrimonio – qui **allegato 9.2)** in cui è anche riportato il provvedimento del Tribunale di MILANO n. 889 / 2018 in data 15.11.2017, passata in giudicato il 16.01.2019, con il quale e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, **anch'esso non trascritto**.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Risulta convenzione di Piano di Lottizzazione stipulata in data 19-7-1990 rep. 20148/2662 Notaio Marco Gilardelli di Milano – qui **allegato 1.9)** – e successivi atti di modifica – **qui allegati 1.10) e 1.11).**

• Altre limitazioni d'uso:

- **Regolamento di condominio** dello stabile;
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto e del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati tra cui la servitù/fascia di elettrodotto gravante su parte del fabbricato – allegati **14.5) e 14.6).**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria in data 17-6-2011 ai nn. 68653/15518, a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. con sede in Basiglio – C.F.: 02124090164 - contro i sig.ri (omissis) – in forza di atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario e di costituzione di ipoteca in data 13-6-2011 rep. n. 1386, racc. n. 898, notaio COLIANNI di Milano per l'importo di Euro 213.419,23.=;

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 21-4-2020 ai nn. 39913/24640, a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. con sede in Basiglio – C.F.: 02124090164 - contro i sig.ri (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 16-3-2020, rep. n. 5338, per l'importo di Euro 186.608,06.= oltre a successivi interessi e spese.

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da BIPA AMMINISTRAZIONE STABILI DI BIANCHI ANDREA E C. SAS che ha anticipato telefonicamente che le spese annue relative ai beni *de quo* sono pari a ca. Euro 1.800,00/anno e che il totale in arretrato è pari a complessivi Euro 4.935,19.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----

Millesimi di riscaldamento: -----

6.1 Spese di gestione condominiale:

ca. Euro 1.800,00/anno

Al 20-10-21 sono segnalati arretrati pari a a complessivi Euro 4.935,19.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio.

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parziale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 13) e 14.n) e 1.9):

La costruzione in esame, tra le altre realizzate in attuazione del Piano di Lottizzazione di cui sopra, è stata autorizzata in base ai seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 13 rilasciata in data 17-6-1992** – Pratica n. 31/91 – Prot. n. 15699 a per lavori di **costruzione di un edificio di civile abitazione da assoggettare ad edilizia convenzionata** di cui al sub-comparto n. 2 del P.L. “Morganda” – **allegato 14.1**);
- **Approvazione di varianti in corso d’opera** alla concessione edilizia n. 13 del 17-6-1992 in **data 21-9-1995** - Pratica n. 31/91 – Prot. n. 26561 - **allegato 14.2**);
- **Comunicazione ai sensi art. 8 D.L. 20-9-1995 n. 400 depositata in data 23-10-1995** – prot. 29700 per posa pluviali, contenitori, contatori gas, aerazioni cucine- **allegato 14.3**);
- **Licenza di abitabilità rilasciata in data 3-10-2003** - Pratica n. 31/91 – Prot. n. 28849 Reg. n. 15;

Dato atto che il Comune, nel testo delle premesse della Licenza di abitabilità suddette dichiara, tra l’altro “...che la costruzione del fabbricato è stata eseguita in conformità al progetto approvato ...” (**allegato 13**) pag. 1);

Con riferimento alle sole unità immobiliari in esame quindi senza entrare nel merito della costruzione nel suo complesso la cui verifica richiederebbe apposita strumentazione per rilievi topografici ed interesserebbe porzioni di terzi, confrontate le planimetrie dei progetti comunali qui allegate con le misure estratte a campione dalla scrivente durante il sopralluogo si può riferire che **vi è coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato tuttavia emergono delle lievi difformità che a parere di chi scrive possono essere contenute nelle cd. tolleranze di cantiere** per le quali allo stato non necessita la presentazione di progetto di aggiornamento, cd. “*as built*”, ma di cui occorrerà tuttavia tenere conto in caso di progettazione di modifiche allo stato attuale.

Oltre a quanto brevemente soprariportato per ogni pratica edilizia **non risultano** – dalla visura degli atti sottoposti alla la scrivente - **provvedimenti repressivi** dando atto che sul punto il Comune di Arese, su richiesta della scrivente, nulla ha riferito.

6.2 Vincoli

Dall’interrogazione PGT Online - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Si segnala tuttavia che parte della costruzione in cui è contenuto in parte anche l’appartamento in esame ricade in fascia di rispetto elettrodotto, come da stralcio che segue in cui la fascia di rispetto è in puntinato viola:



Un accenno di detta problematica risulta peraltro dagli allegati **nn. 14.5) e 14.6)** alla presente relazione cui la scrivente demanda gli interessati per ogni ulteriore approfondimento sul punto.

Conformità urbanistica (allegato m):

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è conforme alla previsione di destinazione prevista nella Convenzione di Lottizzazione - **allegato 1.9**).

6.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali pur con le lievi discrepanze di cui si dà atto nel precedente paragrafo – **allegato 6.1), 6.2) e 6.3)** – conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente **CAPITOLO n. 7** è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

7 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento e cantina (Corpo 1).	Mq.	92,00	1	92,00
Autorimessa Corpo 2)		14		a corpo
Autorimessa Corpo 3)		15		a corpo

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto

dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale – [allegato 12](#)).

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – [allegati 11.n](#)).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 11.1](#)):

Interrogazione al 21-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.200,00/1.400,00, **valore medio: Euro/mq. 1.300,00**

Box: Euro/mq. 800,00/1.200,00, **valore medio: Euro/mq. 1.000,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - [allegato 11.2](#)):

Interrogazione al 21-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.650,00/1.850,00, **valore medio: Euro/mq. 1.750,00**

Box: **valore medio a corpo : Euro 12.000,00**

Borsino Immobiliare – [allegato 11.3](#)):

Interrogazione al 21-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.580,00/2.078,00, **valore medio: Euro/mq. 1.829,00**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo**, risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Appartamento e cantina Corpo 1)	A3	92,0	€ 1.400,00	€ 128.800,00
Autorimessa Corpo 2)	C6	14	a corpo	€ 10.000,00
Autorimessa Corpo 3)	C6	15	a corpo	€ 10.500,00
			Totale Euro	148.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

(segue)

• VALORE LOTTO UNICO	€ 148.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.440,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 3.600,00
	€ 137.760,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	
	arrotondato
	€ 138.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato la scrivente ritiene che i beni *de quo* **risultino realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata** e dunque a suo tempo esenti dal costo di costruzione ai fini del rilascio della concessione edilizia e dunque indirettamente **finanziati in parte con risorse pubbliche**, fatte salve diverse valutazioni del Custode e dell'Ill.ma S.V.

Si dà in ogni caso atto che la scrivente, in allegato alla richiesta di informazioni edilizie, ha inoltrato via PEC in data 31-5-2021 al Comune di Arese anche il pignoramento per cui si procede.

Infine si fa presente, con riferimento alla Convenzione del Piano di Lottizzazione – qui **allegato 1.9)** – che all'art. 7) della stessa, 2° cpv. – pag. 16 – era a suo tempo previsto “...il diritto di prela-

zione per l'acquisto di tutta o parte delle unità immobiliari previste. Diritto da esercitarsi entro 6 – sei – mesi da quando la proprietà metterà in prevendita le unità immobiliari.”

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.12**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 22-10-2021

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone

(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2) Ispezione Ipotecaria Lui.pdf
-  1.3) Ispezione Ipotecaria Lei.pdf
-  1.4) Ispezione Ipotecaria ARESE COSTRUZIONI con sede in Pero.pdf
-  1.5) Ispezione Ipotecaria ARECO s.r.l..pdf
-  1.6) 17-6-2011 Nota Tras fav debb acquisto.pdf
-  1.7) 15-10-1996 Nota Tras acquisto a fav precedente propriet..pdf
-  1.8) Nota Tras 1992 acquisto a favore ARECO SRL con sede in Pero.pdf
-  1.9) Convenzione di Lottizzazione 19-7-1990.pdf
-  1.10) Rettifica Convenzione di Lottizzazione 9-2-1995.pdf
-  1.11) Atti di identificazione catastale e cessioni aree.pdf
-  1.12) Certificato notarile in atti.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Foto aeree.pdf
-  5) Estratto di Mappa catastale.pdf
-  6.1) Planimetria Fg 5 Mapp 90 Sub 20 A3.pdf
-  6.2) Planimeria Fg 5 Mapp 935 Sub 8 C6.pdf
-  6.3) Planimetria Fg 5 Mapp 90 Sub 57 C6.pdf
-  7.1) Visura CF Fg 5 Mapp 90 Sub 20 A3.pdf
-  7.2) Visura CF Fg 5 Mapp 935 Sub 8.pdf
-  7.3) Visura CF Fg 5 Mapp 90 Sub 57 C6.pdf
-  7.4) Visura CT Fg 5 Mapp 90.pdf
-  7.5) Visura CT Fg 5 Mapp 935.pdf
-  8) Atto provenienza debitori 13-6-2011 Rep. 1385-897.pdf
-  9.1) CertificatoResidenza+StatoFamiglia.pdf
-  9.2) Estratto matrimonio.pdf
-  10) Assenza APE.pdf
-  11.1) Qutazioni OMI Geopoi.pdf
-  11.2) Quotazioni PiùPrezzi, Camera di Commercio di Milano.pdf
-  11.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  12) Verbale di accesso all'immobile dell'8.7.2021.pdf
-  13) Abitabilità.pdf
-  14.1) Concessione Edilizia n. 13-1992.pdf
-  14.2) 1a Variante art. 15.pdf
-  14.3) 2a Variante 1995.pdf
-  14.4) Adempimento artt. 2, 3 e 4 Convenzione.pdf
-  14.5) Fascia di rispetto elettrodotto.pdf
-  14.6) Problematiche elettrodotto.pdf

* * * * *