

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 975/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliari in Garbagnate Milanese via John Fitzgerald Kennedy 15

LOTTO 2:

unità immobiliari in Arese via Antonio Gramsci 65

LOTTO 3:

unità immobiliari in Arese via papa Giovanni XXIII 4



Arese via Gramsci



Arese via Papa Giov. XXIII



Garbagnate Milanese via JFK



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A

Dati Catastali Garbagnate Milanese, via John Fitzgerald Kennedy 15

Categoria: A2[Abitazione civile]

Dati Catastali: **foglio 38, particella 178, subalterno 199,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato senza titolo dal figlio della debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Corpo B

Dati Catastali Garbagnate Milanese, via John Fitzgerald Kennedy

Categoria: C6[Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 38, particella 178, subalterno 19,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Corpo C

Dati Catastali Garbagnate Milanese, via John Fitzgerald Kennedy

Categoria: C6[Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 38, particella 178, subalterno 83,**



Stato occupativo

Corpo A: occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 146.000,00

LOTTO 2

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Arese, via Antonio Gramsci 65 (catastale 49)

Categoria: A3[Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 1476, subalterno 14,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato

Contratti di locazione in essere

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1938 SERIE 3T ID. TELEM: TN319T001938000YG
STIPULATO IL 31/05/2019 E REGISTRATO IL 05/06/2019 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/06/2019 AL 31/05/2023 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.800

Comproprietari

Nessuno

Corpo B

Beni in Arese, via Antonio Gramsci 49

Categoria: C6 [Autorimessa]



Dati Catastali: **foglio 3, particella 1476, subalterno 55,**

Stato occupativo

Corpo B: occupato

Contratti di locazione in essere

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1938 SERIE 3T ID. TELEM: TN319T001938000YG
STIPULATO IL 31/05/2019 E REGISTRATO IL 05/06/2019 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/06/2019 AL 31/05/2023 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.800

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 113.000,00
occupato € 100.000,00

LOTTO 3

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Arese, via Papa Giovanni XXIII 4
Categoria: A2[Abitazione civile]
Dati Catastali: **foglio 4, particella 53, subalterno 707,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

..... quota 2/9
..... quota 2/9
..... quota 2/9

Corpo B

Beni in Arese, via Papa Giovanni XXIII 4

Categoria: C2[magazzino]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 53, subalterno 25,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Jota 2/9

· quota 2/9

· quota 2/9

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **473.000,00**



LOTTO 1

(Appartamento – cantina e due box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese via Kennedy 15, appartamento disposto su due livelli collegati da scala interna, costituito da un locale oltre accessorio al piano secondo e da un locale oltre accessorio al piano terzo, inglobati nell'edificio denominato "Residenza Cascine Siolo (Lotto 3). Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato e due boxes.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Proprieta' 1000/1000

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue:

(all. 2)

Intestati:

Proprieta' 1000/1000

dati identificativi: **fg. 38 part. 178 sub. 199**

dati classamento: **A/2**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**- sup. catast. 86 -piano S1-2-3 Indirizzo: via J.F. Kennedy snc -Rendita: Euro **569,39**

Dati derivanti da: costituzione del 14-12-1998 in atti dal 14-12-1998

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario in corpo unico: proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni;

della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi a due lati, corridoio comune, proprietà di terzi;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Si segnala che la cantina indicata nella planimetria catastale non è la stessa occupata;

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via J.F. Kennedy box al piano seminterrato.



1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Proprieta' 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue:

Intestati: Proprieta'
1000/1000

dati identificativi: **fg. 38 part. 178 sub. 19**

dati classamento: **C/6** Classe **9**, superf. Catast. Mq 26 piano S1 Indirizzo: via J.F. Kennedy snc
-Rendita: Euro **76,54**

Dati derivanti da: costituzione del 14-12-1998 in atti dal 14-12-1998

1.4 Coerenze

del box da nord in senso orario: corsello comune a due lati, terrapieno, proprietà di terzi,

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via J.F. Kennedy box al piano seminterrato.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Proprieta' 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue:

Intestati: Proprieta'
1000/1000

dati identificativi: **fg. 38 part. 178 sub. 83**

dati classamento: **C/6** Classe **9**, superf. Catast. Mq 18 piano S1 Indirizzo: via J.F. Kennedy snc
-Rendita: Euro **52,99**

Dati derivanti da: costituzione del 14-12-1998 in atti dal 14-12-1998



1.4 Coerenze

del box da nord in senso orario: corsello comune, vano scala, proprietà di terzi a due lati,

1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, banche, zone a verde;

Principali collegamenti pubblici: immediate vicinanze della fermata linea su gomme Z120;

Collegamento alla rete autostradale dei Laghi e tangenziale a circa 5,0 Km;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1998-2000

- facciate: intonacate e finte;
- l'accesso alle unità è reso possibile da percorsi pedonali con pendenza inferiore all'8%. Dal porticato d'ingresso è possibile accedere in quota agli alloggi situati al piano terra. Dal porticato d'ingresso si raggiunge lo sbarco ascensore ed i vani scala.
- I vani scala presentano 3 rampe in successione con gradini in serizzo
- L'ascensore consente di accedere ai piani superiori e quello inferiore;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Garbagnate Milanese via Kennedy 15, appartamento disposto su due livelli collegati da scala interna, costituito da un locale oltre accessorio al piano secondo e da un locale oltre accessorio al piano terzo, inglobati nell'edificio denominato "Residenza Cascine Siolo (Lotto 3)". Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato e due boxes.

Corpo A:



Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: ceramica bagni dimensioni 15x15 in discrete condizioni, e pareti tinteggiate
- pavimenti: parquet; Lo stato di conservazione delle finiture è mediocre;
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: autonomo
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

Corpo B

Box:

- pareti: in blocchetti
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: lamiera grecata
- condizioni: discrete

Corpo C

Box:

- pareti: in blocchetti
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: lamiera grecata
- condizioni: discrete

2.4. Breve descrizione della zona

semiperiferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da una verifica presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata di APE codice identificativo 1510500018616 registrato il 19-05-2016 valido fino al 19-05-2026 classe "D" EPgl, nren 150,75 kWh/m2anno

Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità impianto adduzione gas- caldaia cucina- impianto termoidraulico a firma ditta Termoidraulica snc di Mariani Giancarlo del 09/02/1999

Attestazione di conformità antincendio rif.prat. 327976 -24-12-2014 rinnovo periodico

2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

Collaudo C.A. a firma Ing. C. del 30/01/2001

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dal figlio della debitrice.

3.2. Esistenza contratti di locazione

non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate (all. 3):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Quota di 1/1 compravendita con atto Notaio Dott. Alessio Michele CHIAMBRETTI del 14-12-1999 rep. 171298/26336 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 17-12-1999 ai nn. 120712/81861 la :

alla signora
quota di 1/1;

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano alla data del 03/11/2021, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (all. 5)) alla data del 04-07-2022 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli** –

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: mm proprietà:

- sub 199 appartamento 9,344
- sub 19 box 1,807
- sub 83 box 1,183

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021 /2022 € 1.300,00 circa

ALLA DATA DEL 13.07.2022 LA DEBITRICE RISULTA IN LINEA CON I PAGAMENTI

Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1998-2000

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Garbagnate Milanese arrivando alle seguenti conclusioni.

7.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia prot. 23833 pratica C/95/0127 del 23-05-1996. In data 22-02-1999 è stata rilasciata Concessione edilizia 127/A/95 in variante prot. 25826 pratica n. C/95/0127°. In data 04-03-1999 è stata presentata denuncia di fine lavori.

In data 14 maggio 1999 è stata attestata l'avvenuta presentazione domanda di abitabilità ai sensi dell'art. 4 DPR 425/1994

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, compren-



siva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	86,0	100%	86,0
box	mq.	29,0	50%	14,5
box	mq.	20,0	50%	10,0
135,0				110,5

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2021 – zona D1 – periferica
I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI
che dà quotazioni da € 1.100 a € 1.450 (abitazioni di tipo civile -normale)

Borsino Immobiliare
ZONA I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI
Periodo: 2022
Zona: semiperiferica
valore di compravendita prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.250 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza
Periodo: 2-2021
Zona: Periferica-
valore di compravendita prezzo min. 1.500/ prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

appartamenti entro i 30 anni

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Lorenzo Meroni 28 trilocale piano terzo mq 80 € 84.000 con box (€/mq 1.050,00) asta giudiziaria
- Via Lorenzo Meroni 28 trilocale piano secondo mq 81 € 125.000 con box (€/mq 1.543,00)
- Via Kennedy bilocale piano quarto mq 60 € 83.000 (€/mq 1.380,00)

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina e due box	A/2	110,0	€ 1.400,00	€ 154.000,00
				€ 154.000,00

9.3. 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

• VALORE LOTTO 001	€ 154.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.700,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 146.300,00
arrotondato	€ 146.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 forfetario 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 risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

La cantina occupata non è quella indicata sulla planimetria catastale

LOTTO 2

(Appartamento - cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

2.4. Descrizione del bene

In Comune di Arese via Gramsci 65 (catastale 49), appartamento posto al piano terra con giardino di pertinenza, facente parte di un intervento di riqualificazione che ha avuto per oggetto la realizzazione di nuove residenze sia con il recupero ai fini abitativo dell'edificio esistente detto della "Torretta" che con la nuova edificazione. L'unità si compone di un soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato ed un box.

2.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Il proprietario dell'immobile pignorato, **Proprieta' 1000/1000**

2.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese come segue:

(all. 2)

Intestati:

Il proprietario dell'immobile pignorato, **Proprieta' 1000/1000**

dati identificativi: **fg. 3 part. 1476 sub. 14**

dati classamento: **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**- sup. catast. Mq 55,00 -piano T-S2 Indirizzo: via Antonio Gramsci 49 -Rendita: Euro **278,89**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/06/2009 Pratica n. MI0467398 in atti dal 03/06/2009 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 40995.1/2009)

2.7. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi, area mappale 1179, parti comuni, cortile interno;

della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello boxes, proprietà di terzi, corridoio comune;

2.8. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna;

CORPO: B



1.3. Descrizione del bene

In Comune di Arese (MI) via Gramsci 65 (49 catastale) box al piano 1^interrato.

1.4 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

.. Proprieta' 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) come segue:

Intestati: Proprieta'
1000/1000

dati identificativi: **fg. 3 part. 1476 sub. 55**

dati classamento: **C/6** Classe **6**, superf. Catast. Mq 22 piano S1 Indirizzo: via Gramsci 49 -
Rendita: Euro **68,17**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2010 Pratica n. MI0425720 in atti
dal 01/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34481.1/2010)

1.4 Coerenze

del box da nord in senso orario: proprietà di terzi, corpo cantine, proprietà di terzi, corso
lo comune;

1.7 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arese

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-
nizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni
genere, supermercati, scuole, banche, zone a verde;

Principali collegamenti pubblici: a circa 0,400 km della fermata linea su gomme 560-561;

Collegamento alla rete autostradale dei Laghi e tangenziale a circa 5,0 Km;



3.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 2005

- facciate: intonacate e tinteggiate;
- l'accesso alle unità, che avviene dal civico 65, è reso possibile da percorsi pedonali con pendenza inferiore all'8%. Dal porticato d'ingresso è possibile accedere in quota agli alloggi situati al piano terra. Dal porticato d'ingresso si raggiunge lo sbarco ascensore ed i vani scala.
- I vani scala presentano rampe parallele con gradini in serizzo
- L'ascensore consente di accedere ai piani superiori e quello inferiore;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

3.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Arese via Gramsci 65 (catastale 49), appartamento posto al piano terra con giardino di pertinenza, facente parte di un intervento di riqualificazione che ha avuto per oggetto la realizzazione di nuove residenze sia con il recupero ai fini abitativo dell'edificio esistente detto della "Torretta" che con la nuova edificazione. L'unità si compone di un soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato ed un box.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: ceramica bagni in discrete condizioni, e pareti tinteggiate
- pavimenti: parquet in camera; monocottura soggiorno/cucina. Lo stato di conservazione delle finiture è discreto;
- infissi esterni: in pino di svezia;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- condizioni generali dell'appartamento: discrete
- altezza: mt 2,60

Corpo B

Box:

- pareti: in blocchetti
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: lamiera grecata
- condizioni: discrete

3.4. Breve descrizione della zona

semiperiferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

3.5. Certificazioni energetiche:

Da una verifica presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata di Codice identificativo APE1500900005609 Registrato il 10/07/2009 Valido fino a 10/07/2019 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità impianto luci di emergenza a firma ditta GEMI srl del 17/09/2009

Attestazione dimensionamento gas a firma Ing. †

Dichiarazione di inizio attività VVF rif.prat. 352744 del 14-12-2009 Certificato di prevenzione incendi prot. 9009 del 02-04-2010 Rinnovo periodico del 15-06-2018

3.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

Collaudo C.A. a firma Ing. † in. 4/2006 del 16-12-2009 del 30/01/2001

5 STATO OCCUPATIVO

5.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dai signori ... e †

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1938 SERIE 3T ID. TELEM: TN319T001938000YG

STIPULATO IL 31/05/2019 E REGISTRATO IL 05/06/2019 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/06/2019 AL 31/05/2023 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.800.

7 PROVENIENZA (all. 4)

7.1. Attuali proprietari

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Quota di 1/1 compravendita con atto Notaio Dott. Roberta Crestetto del 16-04-2010 rep. 24458/13124 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/04/2010 ai nn. 49032/29553 †

... quota di 1/1;



7.2. Precedenti proprietari

- con atto del 29 gennaio 2007 rep. 110436/21975 a rogito Dr. Pasquale MATARRESE Notaio in Milano, re gistrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3, Atti Pubblici, in data 01 febbraio 2007 al numero 1278 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Ter ritorio, Ufficio Provinciale di Milano 2 il 02 febbraio 2007 ai n.ri 16818/8573, e successivo atto integrative in autentica Dr. Pasquale MATARRESE Notaio in Milano in data 16 luglio 2009, repertorio n. 117312/25009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mi lano 3 il 23 luglio 2009 al n. 17373 serie 1T, **la società " " con sede le gale in Milano codice fiscale ha venduto alla società " "**

Alla società " " i suddetti immobili sono pervenuti in forza dei seguenti titoli di legittimazione:

- **in parte dalla società " "**, con sede in , codice fiscale 1 in forza di atto in data 12 dicembre 2003 rep. n. 257118/20837 in autentica Notaio Giovan Giuseppe Sessa di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 15 dicembre 2003 al n. 2008 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio Circo scrizione di Milano 2 in data 16 dicembre n.ri 181617/106483;
- **in parte dalla società " "**, con sede in , codice fiscale (- in forza di atto in data 9 marzo 2004 rep. n. 45992/16240 in autentica Notaio Salvo Morsello di Bollate, registra to all'Agenzia delle Entrate di Mi lano 2 il 17 marzo 2004 al n. 2790 serie 1T, tra scritto all'Agenzia del Territorio Circo scrizione di Milano 2 in data 18 marzo 2004 ai n.ri 36904/18759
- **in parte dal signor:** nato a C codice fiscale titolare dell'omonima impresa individuale cor rente in Novate Milanese in forza di atto in data 29 marzo 2004 rep. n. 44671/7824 in autentica Notaio Teresa Palumbo di Rho, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rho il 29 marzo 2004 al n. 738 serie 1T, trascritto all'Agenzia dei Territorio Circo scrizione di Milano 2 in data 30 marzo 2004 ai n.ri 42267/21153

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano alla data del 03/11/2021, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 04-07-2022 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli –**

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria del 02-08-2016 - Registro Particolare 17507 Registro Generale 92861
A favore di cf. **contro**
i quota di 1/1 - Pubblico ufficiale Bossi Roberto Repertorio
207661/31385 del 01/08/2016 capitale € 150.000 Totale € 150.000

1. Annotazione n. 24440 del 01/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale del 04/08/2017 - Registro Particolare 19132 Registro Generale 101994 nascente da decreto ingiuntivo **A favore di**
- Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 16314 del 13/06/2017
capitale € 1.389.378,93 Totale € 1.736.700,00

Ipoteca giudiziale del 19/01/2018 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 7469 nascente da decreto ingiuntivo **A favore di**
- Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 17105 del 22/06/2017
capitale € 609.457,21 Totale € 620.700,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/08/2021 rep. 11382 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano
trascritto il **26/10/2021 ai nn. 150966/102592 contro**

a favore di

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ponzelli di Arese che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

mm proprietà:

- appartamento 18,410
- box 2,690

9.4. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021 /2022 € 2.300,00 circa

Non sono state deliberate spese straordinarie

Alla data del 31-07-2022 i risulta in linea con i pagamenti.

Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

9.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

9.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 2005

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Arese arrivando alle seguenti conclusioni.

10.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con Permesso di costruire n.20 pratica 158/2005 rilasciato il 28/07/2005- Permesso di costruire n.25 prof. 21730/08 pratica 116/2008. In data 20/07/2009 è stata presentata DIA in variante prof. 0019692. In data 16/12/2009 è stata presentata denuncia di fine lavori.

In data 16/12/2009 prof. 32757 è stata presentata domanda di rilascio del certificato di agibilità;

Non risulta rilasciata agibilità.

10.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme

8 CONSISTENZA

11.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

9 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	55,0	100%	55,0
box	mq.	22,0	50%	11,0
77,0				66,0

12.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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.

12.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2021 – zona D1 – semiperiferica
VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO
che dà quotazioni da € 1.600 a € 2.050 (abitazioni di tipo civile -normale)

Borsino Immobiliare

ZONA VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO

Periodo: 2022

Zona: semiperiferica

valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 2-2021

Zona: Periferica-

valore di compravendita prezzo min. 1.650/ prezzo max. 1.850 (Euro/mq)

appartamenti entro i 30 anni



Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Gramsci 65 trilocale piano secondo mq 80 € 150.000 (€/mq 1.875,00)
- Via Gramsci 65 trilocale piano secondo mq 75 € 170.000 (€/mq 2.266,00)
- Via Gramsci 55 trilocale piano secondo mq 120 € 240.000 (€/mq 2.000,00)
- Via Gramsci 49 trilocale piano terzo e quarto mq 92 € 85.296 (€/mq 927,00) asta giudiziaria

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina e box	A/3	66,0	€ 1.800,00	€ 118.800,00
				€ 118.800,00

12.3. 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



• VALORE LOTTO 001	€ 118.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.940,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 112.860,00
arrotondato	€ 113.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 100.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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

Da una verifica effettuata dallo scrivente il canone applicato risulta congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

LOTTO 3**(Appartamento - cantina e magazzino)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****3.4. Descrizione del bene**

In Comune di Arese via Papa Giovanni XXIII civ 4 appartamento posto al piano secondo e terzo, facente parte di un edificio con destinazione negozi uffici ed abitazioni, edificato negli anni 91-92. L'unità si compone di ampio soggiorno, cucina, camera e bagno al piano secondo con terrazzo al piano, e due camere singole, bagno, cabina armadio, lavanderia e locale senza permanenza di persone al piano terzo. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato ed un ampio magazzino.

3.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1	Proprieta' 2/9	
2		Proprieta' 2/9
3		Proprieta' 2/9
4		Proprieta' 3/9

3.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese come segue:**(all. 2)**

Intestati:

1	Proprieta' 2/9	
2		Proprieta' 2/9
3		Proprieta' 2/9
4		Proprieta' 3/9

dati identificativi: **fg. 4 part. 53 sub. 707**

dati classamento: **A/2**, Classe **2**, Consistenza **9,5 vani**- sup. catast. Mq 207,00- piano S1-2-3
Indirizzo: VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 4 -Rendita: Euro 1.349,24

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/06/1994 in atti dal 10/06/1996 FIN 95 (n. 16111/1994)

Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario in corpo unico: proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune, via Papa Giovanni XXIII, cortile comune;

della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune;



3.7. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna;

CORPO: B

1.4. Descrizione del bene

In Comune di Arese (MI) via Papa Giovanni XXIII 4, magazzino al piano 1^Interrato.

1.5 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1. Proprieta' 2/9
- 2. Proprieta' 2/9
- 3. Proprieta' 2/9
- 4. Proprieta' 3/9

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) come segue:

Intestati:

- 1. Proprieta' 2/9
- 2. Proprieta' 2/9
- 3. Proprieta' 2/9
- 4. Proprieta' 3/9

dati identificativi: **fg. 4 part. 53 sub 25**

dati classamento: **C/2 Classe 4**, superf. Catast. Mq 111 piano S1 Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII Rendita: Euro **247,28**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/06/1994 in atti dal 10/06/1996 FIN 95 (n. 16111/1994)

1.4 Coerenze

del Magazzino da nord in senso orario: proprietà di terzi, area di manovra comune, proprietà di terzi, terrapieno;

1.8 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

4.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arese

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, banche, zone a verde;

Principali collegamenti pubblici: a circa 0,500 km della fermata linea su gomme 560;

Collegamento alla rete autostradale dei Laghi e tangenziale a circa 5,0 Km;

4.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1991-1992

- facciate: con mattoni facciavista;
- l'accesso alle unità, che avviene dal civico 4, dove è posizionato il portoncino caposcala.
- I vani scala presentano rampe parallele con gradini in serizzo
- L'ascensore consente di accedere ai piani superiori e quello inferiore;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

4.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Arese via Papa Giovanni XXIII civ 4 appartamento posto al piano secondo e terzo, facente parte di un edificio con destinazione negozi uffici ed abitazioni, edificato negli anni 91-92. L'unità si compone di ampio soggiorno, cucina, camera e bagno al piano secondo con terrazzo al piano, e due camere singole, bagno, cabina armadio, lavanderia e locale senza permanenza di persone al piano terzo. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato ed un ampio magazzino.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti: marmo nel bagno padronale, tesserine nei bagni di servizio; tinteggiate le pareti;
- pavimenti: parquet in camere, soggiorno, cucina; monocottura zona bovindo, scala di comunicazione interna in marmo; Lo stato di conservazione delle finiture è discreto;
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;

ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Registro generale n. 162275 Registro particolare n. 110438 del 16/11/2021 **IN MORTE DI**

NASCENTE DA ATTO DI IPOTECA VOLONTARIA AI ROGITI DEL NOTAIO SOLA SECONDINA DA COSSATO, DEL 25/10/2016, REP.90084, ISCRITTO IN DATA 25/10/2016 AI NN.120497/22624

8.2. Precedenti proprietari

- con atto del 19-02-2002 rep. 40917/12703 a rogito Dr. Salvo Morsello Notaio in Bollate, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2, in data 04-03-2002 al numero 1118 Serie 1V trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 il 28-02-2002 ai n.ri 25432/15691, **I signori**

in forza di atto in data 12 aprile 1995 rep. n. 20775/1422 in autentica Notaio Giuseppe Pesce di Bollate, trascritto all'Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 2 in data 28-04-1995 37238/22965

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano alla data del 03/11/2021, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 04-07-2022 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli** –

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria del 25-10-2016 - Registro Particolare 22624 Registro Generale 120497 **A favore di** **contro**
..... cf
..... - capitale € 150.000,00 Totale € 150.000,00

Ipoteca giudiziale del 04/08/2017 - Registro Particolare 19132 Registro Generale 101994 nascente da decreto ingiuntivo **A favore di** **contro** nata a
.....
Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 16314 del 13/06/2017
capitale € 1.389.378,93 Totale € 1.736.700,00

Ipoteca giudiziale del 19/01/2018 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 7469 nascente da decreto ingiuntivo **A favore di** **contro**
.....
..... cf
.....
Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 17105 del 22/06/2017
capitale € 609.457,21 Totale € 620.700,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/08/2021 rep. 11382 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano
trascritto il 26/10/2021 ai nn. 150966/102592 contro

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/2021 - Registro Particolare 110438 Registro Generale 162275 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Repertorio 90084 del 11/10/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ARESE via papa Giovanni XXIII

Costituzione fondo patrimoniale del 03-02-2003 rep. 43327 notaio Morsello Salvo trascritto il 11-02-2003 ai nn. 23642/16058 a favore di
..... a quota di ½ di piena proprietà immobili Arese fg 4 particella 53 sub 10 (ora 707) particella 53 sub 25 contro

Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Iuculano che ha fornito le informazioni che seguono
(all. 6)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

mm proprietà:

- appartamento 139.020

- magazzino 37.630



12.4. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021 /2022 € 3.300,00 appartamento circa e € 700,00 magazzino

Non sono state deliberate spese straordinarie

Alla data del 01-08-2022 non risultano rate scadute.

Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

12.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

12.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1991-1992

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Arese arrivando alle seguenti conclusioni.

13.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia rilasciata il 30-10-1991 n.79 - variante in corso d'opera del 15-04-1993 prot. 10043, variante del 22-06-1994 prot. 16518, variante del 28-11-1994 prot. 30765. In data 10-04-2003 prot. 10820 è stata presentata domanda per licenza di abitabilità.

Successivamente è stato rilasciato permesso di costruire n. 30 del 25/09/2003 prot. 28647 per realizzazione di veranda e modifiche interne;

Non risulta rilasciata agibilità.

13.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme

8 CONSISTENZA

14.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



9 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	207,0	100%	207,0
magazzino	mq.	111,0	50%	55,5
318,0				262,5

15.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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.

15.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2021 – zona B1 – centrale
SEMPIONE, EINAUDI, REPUBBLICA, MANZONI
che dà quotazioni da € 2.350 a € 2.600 (abitazioni di tipo civile -ottimo)

Borsino Immobiliare

ZONA SEMPIONE, EINAUDI, REPUBBLICA, MANZONI

Periodo: 2022

Zona: centro

valore di compravendita prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.600 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 1-2022

Zona: centro-

valore di compravendita prezzo min. 2.000/ prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

appartamenti entro i 30 anni



Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Roma 37 bilocale piano quarto mq 53 € 109.000 (€/mq 2.056,00)
- Via Alcide De Gasperi 8 bilocale piano quarto mq 49 € 75.000 (€/mq 1.530,00)
- Via Alcide De Gasperi 9 bilocale piano primo mq 65 € 135.000 (€/mq 2.076,00)
- Via Alcide De Gasperi 6 bilocale piano primo mq 65 € 125.000 (€/mq 1.923,00)

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina e magazzino	A/2	262,0	€ 1.900,00	€ 497.800,00
				€ 497.800,00

15.3. 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

• VALORE LOTTO 001	€ 497.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 24.890,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 472.910,00
arrotondato	€ 473.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : libero

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 forfetario 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

libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 30-08-2022

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga



ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) Titoli edilizi
- 6) Situazione spese condominiali
- 7) Regolamenti di condominio
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Atti di provenienza
- 10) APE

