
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **2555/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**
Custode Giudiziario: **SIVAG**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
C.F. PRN GRL 74B01 L219U – P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano – Via Monte Rosa n.17
Telefono (+39) 02 480 11 235
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile[A3]

Dati Catastali: Foglio: 3 - Particella: 1334 - Subalterno: 14

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 3 - Particella: 1334 - Subalterno: 73

Corpo: C

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 3 - Particella: 1334 - Subalterno: 64

2. Stato di possesso

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Possesso: Libero al decreto di trasferimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti:

Creditori Iscritti non intervenuti:

5. Comproprietari

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001



Corpo: A, B, C

Comproprietari: Nessun comproprietario

6. Misure Penali

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Misure Penali: SI

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dei Gelsi 3 – Arese – 20020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 148.000

Prezzo da occupato: € 118.500



Bene immobile sito in Arese
Via dei Gelsi n. 3

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 di **Appartamento** sito in Arese, via dei Gelsi, al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "a) appartamento distinto con il numero interno 13 sito al piano primo della scala B composto da tre locali e servizi, con annesso e pertinente vano di cantina distinto con il numero 13 al piano interrato".



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] proprietà superficiale per 1/1;
[REDACTED] proprietà per l'area

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 14, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; superficie catastale: totale 87 m², totale escluse aree scoperte 82 m², posto al piano 1-S1 scala B; rendita € 511,29.
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scala comune; cortile comune; appartamento altra proprietà sub. 5; cortile comune; appartamento altra proprietà sub. 15.

Coerenze del vano cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; cantina altra proprietà sub. 15; terrapieno comune; cantina altra proprietà sub. 13.

Conformità catastale:

La scheda catastale è conforme allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la conformità catastale.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Proprietà superficiale per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 di **Box** sito in Arese, via dei Gelsi, al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "b) vano ad uso autorimessa distinto con il numero 10 sito al piano interrato, di pertinenza dell'appartamento di cui alla lettera a)"

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] proprietà superficiale per 1/1;
[REDACTED] proprietà per l'area;

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 73, Cat C/6, classe 5, consistenza 14 m²; superficie catastale: totale 16 m², posto al piano S1; rendita € 40,49.
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune; box di altra proprietà sub. 72; cantine sub. 21 e sub. 20; box di altra proprietà sub. 74.



Conformità catastale:

La scheda catastale è conforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la conformità catastale.

LOTTO 001

Identificativo corpo: C

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 di **posto auto coperto** sito in Arese, via dei Gelsi, al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "c) posto auto coperto distinto con il numero 6 sito al piano interrato, anch'esso di pertinenza dell'appartamento di cui alla lettera a)"

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] proprietà superficaria per 1/1;

[REDACTED] proprietà per l'area;

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 64, Cat C/6, classe 3, consistenza 12 m²; superficie catastale: totale 13 m², posto al piano S1; rendita € 25,41. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del posto auto, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune; posto auto di altra proprietà sub. 63; terrapieno comune; posto auto di altra proprietà sub. 65.

Conformità catastale:

La scheda catastale è conforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la conformità catastale.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano 1 composto da tre locali oltre cucina, doppi servizi e balcone e con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di box sito al piano interrato



LOTTO 001

Identificativo corpo: C

Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di posto auto sito al piano interrato

| | |
|--|---|
| Caratteristiche zona: | residenziale |
| Area Urbanistica: | secondo il PGT vigente si tratta di "zone del piano di zona consortile PZC, art. 35". |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali |
| Servizi offerti dalla zona: | la zona è urbanizzata. Si segnala in prossimità la presenza di supermercati/negozi (centro commerciale Giada, CONAD) e servizi pubblici (Istituto Comprensivo Don Gnocchi, Liceo scientifico Falcone e Borsellino, biblioteche, centri sportivi). |
| Principali collegamenti pubblici: | Per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere 700 metri e recarsi alla stazione della linea 560 (Alfa Romeo Porta Est) e da qui raggiungere la fermata L.go Boccioni per prendere il tram 12. Il tempo stimato è di circa 120 minuti. Si segnala inoltre, nelle vicinanze, la presenza dell'autostrada A8 Milano-Laghi. |

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato senza titolo dalla compagna dell'esecutato, con figlia minorenni. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino gli immobili pignorati.

4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: si segnala il sequestro conservativo TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - Registro Particolare 26339 Registro Generale 39876
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: si vedano atti e convenzioni urbanistiche riportati nell'allegato atto di provenienza



[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria, a favore di [REDACTED]

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Arese

Identificativo corpo: B

Box [C6] sito in Arese

Identificativo corpo: C

Posto auto [C6] sito in Arese

Lo stabile è amministrato da Professione & Servizi S.r.l., a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni relativamente ad appartamento e box e posto auto:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione del **Condominio di Via dei Gelsi 3** e si rimanda al carteggio allegato:

- 1) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie:
Euro 1.500,00
- 2) Spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:

Relativamente alle spese della gestione in corso sono quelle allegate e la gestione non è ancora conclusa. Terminerà al 31/12.



Mentre per quanto concerne la sola gestione ordinaria precedente ovvero solo l'anno 2017 l'importo ammonta ad

€. 2.215,68 mentre straordinaria €. 76,65.

- Nessuna causa e atti ablativi in corso.
- Alleghiamo regolamento di condominio.
- Certificazione energetica condominiale non presente.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile risulta accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: come riportati dell'atto di provenienza

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non verificabile

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 [REDACTED] proprietà superficaria per 1/1 per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996, in forza di atto di assegnazione TRASCRIZIONE del 21/06/2002 - Registro Particolare 45165 Registro Generale 77579, Pubblico ufficiale SILVANA SAIJA NOTAIO Repertorio 41337/10328 del 30/05/2002, ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;

6.1.2 [REDACTED] proprietà dell'area

6.1.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.1.4 [REDACTED] proprietà superficaria in seguito a



convenzione stipulata con CIMEP e Comune di Arese stipulata con atto a rogito del 10/04/1996 e registrata al n. 9084 il 24/04/1996;

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile che ospita l'appartamento risulta realizzato con Concessione edilizia n. 43/96 del 19/09/1996 e DIA in variante prot. n. 33851 del 30/11/1998.

L'agibilità del fabbricato è stata richiesta con documento prot. 18681 del 01/06/1999.

Conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Box [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Posto auto [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nessuna irregolarità.

Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata

Box [C6]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata



Posto auto [C6]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata



Descrizione **abitazione di tipo economico [A3]** Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Arese in via dei Gelsi 3, scala B.

Trattasi di appartamento posto al primo piano all'interno di un condominio residenziale di recente costruzione.

L'unità immobiliare è composta da 3 locali, cucina abitabile, doppi servizi, balcone, con annesso vano di cantina.

L'aggiudicatario acquista la proprietà superficaria dell'appartamento, con possibilità di riscatto del diritto di superficie.

Il complesso immobiliare è di tipo civile, caratterizzato da una buona presenza di verde circostante, dotato di ascensore che serve tutti i piani, compreso l'interrato. Il fabbricato è in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti; come aspetto generale si presenta in buono stato di manutenzione.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 di **Appartamento** sito in Arese, via dei Gelsi, al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "a) appartamento distinto con il numero interno 13 sito al piano primo della scala B composto da tre locali e servizi, con annesso e pertinente vano di cantina distinto con il numero 13 al piano interrato".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] proprietà superficaria per 1/1;
[REDACTED] proprietà per l'area

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 14, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; superficie catastale: totale 87 m², totale escluse aree scoperte 82 m², posto al piano 1-S1 scala B; rendita € 511,29.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scala comune; cortile comune; appartamento altra proprietà sub. 5; cortile comune; appartamento altra proprietà sub. 15.

Coerenze del vano cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; cantina altra proprietà sub. 15; terrapieno comune; cantina altra proprietà sub. 13.



| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------|------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Appartamento | 79,50 | 1 | 79,50 | Nord-Sud | Buone |
| Balcone | 16,00 | 0,3 | 5,30 | Sud | Buone |
| Cantina | 4,50 | 0,2 | 0,9 | - | Buone |
| Totale | 100,00 | | 85,70 | | |

Caratteristiche descrittive dello stabile:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Fondazioni: | In cemento armato. |
| Strutture verticali: | In cemento armato. |
| Muratura: | Laterizio con isolamento interposto (presunto). |
| Copertura (struttura e rivestimento) | A falde con rivestimento metallico. |
| Portone di ingresso al complesso | A battente. Materiale: ferro. Condizioni: discrete. |
| Portone di ingresso alla scala | A battente. Materiale: alluminio. Condizioni: buone. |
| Ascensore | Presente |

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

| | |
|---------------------|---|
| Porte interne: | Legno tamburate. Condizioni: discrete. |
| Infissi esterni: | Legno doppio vetro con zanzariere. Condizioni: buone. |
| Oscuramenti: | Tapparelle in PVC. Condizioni: buone. |
| Plafoni: | Intonaco e gesso. |
| Pareti: | Intonaco e gesso. |
| Rivestimento bagno: | Ceramica. |
| Pavimenti: | Ceramica. |



| | |
|---------------------------|--|
| Porta di ingresso | Blindata. |
| Antifurto | Non presente. |
| Gas/acqua calda | L'appartamento è dotato di gas per la cucina. L'acqua calda è a generazione autonoma con caldaia a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non reperite |
| Antenna collettiva | Presente. Certificazioni: depositate in Comune |
| Impianto elettrico | Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V Certificazioni: depositate in Comune (v allegato) |
| Impianto telefonico | Presente. |
| Impianto citofonico | Presente. Condizioni: funzionante. |
| Impianto idrico | Alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: depositate in Comune (v allegato) |
| Impianto termico | Autonomo con caldaia a gas; distribuzione a radiatori in ghisa. Certificazioni: depositate in Comune (v allegato) |
| Certificazione energetica | Non presente |
| Condizionamento | Non presente. |



Descrizione **box [C6]** Lotto 001, corpo B

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Arese in via dei Gelsi 3.

Trattasi di box posto al piano sotterraneo all'interno dello stesso complesso condominiale in cui è situato il corpo A, facilmente raggiungibile tramite il vano scala/ascensore comune.

Il corsello di accesso all'unità immobiliare è coperto ed è accessibile dall'esterno tramite cancello dotato di telecomando.

Il box è largo internamente circa 2,40 x 5,85.

L'aggiudicatario ne acquista la proprietà superficaria, con possibilità di riscatto del diritto di superficie.

Vista la minore appetibilità dell'appartamento di cui al corpo A se non dotato di spazio per il ricovero delle autovetture e considerato il vincolo di pertinenzialità tra appartamenti e box come da atto di provenienza, si suggerisce la vendita del corpo A e dei corpi B e C all'interno dello stesso lotto.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 di **Box** sito in Arese, via dei Gelsi, al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "b) vano ad uso autorimessa distinto con il numero 10 sito al piano interrato, di pertinenza dell'appartamento di cui alla lettera a)"

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] proprietà superficaria per 1/1;
[REDACTED] proprietà per l'area;

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 73, Cat C/6, classe 5, consistenza 14 m²; superficie catastale: totale 16 m², posto al piano S1; rendita € 40,49. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune; box di altra proprietà sub. 72; cantine sub. 21 e sub. 20; box di altra proprietà sub. 74.



| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------|------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Box | 15,00 | 1 | 15,00 | - | Buone |
| Totale | 15,00 | | 15,00 | | |

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

| | |
|--------------------|--|
| Porta basculante: | Metallica ad apertura manuale. Condizioni: buone. |
| Plafoni: | Cemento armato. Condizioni: buone. |
| Pareti: | Blocchetti di cemento a vista tinteggiati. Condizioni: buone. |
| Pavimenti: | Cemento di tipo industriale. Condizioni: buone. |
| Impianto elettrico | Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non reperite |



Descrizione **posto auto [C6]** Lotto 001, corpo C

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Arese in via dei Gelsi 3.

Trattasi di posto auto sito al piano sotterraneo all'interno dello stesso complesso condominiale in cui è situato il corpo A, facilmente raggiungibile tramite il vano scala/ascensore comune.

Il corsello di accesso all'unità immobiliare è coperto ed è accessibile dall'esterno tramite cancello dotato di telecomando.

L'aggiudicatario ne acquista la proprietà superficaria, con possibilità di riscatto del diritto di superficie.

Vista la minore appetibilità dell'appartamento di cui al corpo A se non dotato di spazio per il ricovero delle autovetture e considerato il vincolo di pertinenzialità tra appartamenti e box come da atto di provenienza, si suggerisce la vendita del corpo A e dei corpi B e C all'interno dello stesso lotto.

LOTTO 001

Identificativo corpo: C

Proprietà superficaria per anni 90 a far tempo dal 10/04/1996 di **posto auto coperto** sito in Arese, via dei Gelsi, al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "*c) posto auto coperto distinto con il numero 6 sito al piano interrato, anch'esso di pertinenza dell'appartamento di cui alla lettera a)*"

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

proprietà superficaria per 1/1;
proprietà per l'area;

descrizione:

Fg. n. 3; Mapp. n. 1334, Sub. 64, Cat C/6, classe 3, consistenza 12 m²; superficie catastale: totale 13 m², posto al piano S1; rendita € 25,41.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del posto auto, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune; posto auto di altra proprietà sub. 63; terrapieno comune; posto auto di altra proprietà sub. 65.



| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------|------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Box | 12,00 | 1 | 12,00 | - | Buone |
| Totale | 12,00 | | 12,00 | | |

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

| | |
|--------------------|--|
| Plafoni: | Cemento armato. Condizioni: buone. |
| Pareti: | Cemento a vista. Condizioni: buone. |
| Pavimenti: | Cemento di tipo industriale. Condizioni: discrete. |
| Impianto elettrico | Non presente |



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazioni

8.2.1 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (dicembre 2018).

| Macrozona | Zona | Tipo immobile | | Min | Max |
|-----------|---|---------------------------------------|---------|-------|-------|
| Arese | Valera, Strada S. Varesina Marconi Paradiso | Abitazioni civili (In buono stato) | Euro/mq | 1.462 | 1.770 |
| | | Box | Euro/mq | 735 | 871 |

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2018, Comune di Arese, Zona Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO, codice zona D2.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-------|
| | | Min | Max |
| Abitazione civili | Normale | 1.600 | 2.050 |
| Box | Normale | 800 | 950 |

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **1.750,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **14.000,00 € a corpo** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il posto auto** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **9.000,00 € a corpo**.



I suddetti valori si riferiscono alla piena proprietà e non al diritto di superficie; di conseguenza, nel paragrafo 8.4 (adeguamenti e correzioni alla stima), verrà dedotto il costo stimato per il riscatto del diritto di superficie.

In merito alla quantificazione della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena ed esclusiva, il sottoscritto ha protocollato via PEC il giorno 04/12/2018 un'istanza al Comune di Arese richiedendo il valore ai sensi dell'art. 31 della Legge 448/98.

Nell'allegata risposta, Rif. Protocollo n. 30877 del 5.12.2018, si dichiara quanto segue: *"l'importo da corrispondere per detta trasformazione, così come determinato dall'Amministrazione comunale, ammonta a seguito delle modifiche deliberate, a € 8.748,33 (Euro Ottomilasettecentoquarantotto/33), fatte salve ed impregiudicate eventuali successive modifiche che dovessero intervenire per legge e/o deliberazioni comunali"*.

Se si includono anche le spese notarili, si ipotizzano ai fini della stima **€ 11.000 complessivi per il riscatto del diritto di superficie.**

8.3 Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (piena proprietà) |
|--------|--------------|------------------------|-------------------------------|--|
| A | Appartamento | 85,70 | € 149.975,00 | € 149.975,00 |
| B | Box | 15,00 | € 14.000,00 | € 14.000,00 |
| C | Posto auto | 12,00 | € 9.000,00 | € 9.000,00 |
| TOTALE | | | | € 172.975,00 |



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---------------------|
| Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III | -€ 8.648,75 |
| Riduzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, comprensivo di eventuali spese notarili, individuato mediante comparazione con casi simili nella zona: | -€ 11.000,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | Nessuna |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (valore stimato, in quanto le informazioni ricevute sono incomplete): | -€ 4.600,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | Nessuna |
| Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica: | Nessuna |
| Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica: | Nessuna |
| Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità | -€ 500,00 |
| Totale | -€ 26.748,75 |

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso comodamente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 148.000,00**

Per la determinazione del valore dell'immobile, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 118.500,00**



9 Elenco allegati

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 04/12/2018
- 9.2 Copia dell'atto di provenienza
- 9.3 Schede catastali degli immobili
- 9.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 9.5 Ispezioni ipotecarie degli immobili
- 9.6 Pratiche edilizie e richiesta abitabilità
- 9.7 Copia Convenzione Consortile tra CIMEP, Comune di Arese e "Urbanistica Nuova Cooperativa Edilizia a.r.l."
- 9.8 Copia Delibera Giunta Comunale n. 63 del 14/04/2009
- 9.9 Dichiarazioni di conformità degli impianti
- 9.10 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenda delle Entrate
- 9.11 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.12 Regolamento di Condominio
- 9.13 PEC del giorno 04/12/2018 con richiesta quantificazione riscatto del diritto di superficie e relativa risposta
- 9.14 Valori immobiliari di riferimento
- 9.15 Estratto PGT

Milano 05/01/2019

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

