
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **986/19**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2022 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Lotto 002

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: -
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: alberto.mariani@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A7

Dati Catastali: foglio 5, particella 1140, subalterno 702

Corpo: A

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 5, particella 1140, subalterno 19

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 2, particella 471 subalterno 14

Corpo: A

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 2, particella 471 subalterno 25

2. Stato di possesso

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato da esecutato

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 001 - 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044



Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 001 - 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5 Comproprietari

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 001 - 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: No, non è presente l'accettazione tacita o espressa di eredità

8. Prezzo

Bene: Via Don Enrico Cantù 7 – Arese MI – 20044

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 520.400,00

Prezzo da occupato: € 390.000,00

Bene: Viale Varzi 7 – Arese – 20044

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 133.700,00

Prezzo da occupato: € 100.000,00



Beni in **Arese**
Località/Frazione
Via Don Enrico Cantù 7
Viale Varzi 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni in villini [A7] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7
Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1140, subalterno 702, indirizzo Via Don Enrico Cantù 7, piano terreno e primo, comune Arese, categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, rendita € 1.265,32€

Intestazione: foglio 5, particella 1140, subalterno 19, indirizzo Via Don Enrico Cantù 7, piano terreno, comune Arese, categoria C/6, classe 5, consistenza 40mq, rendita € 115,69€

Confini:

Confini abitazione: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune e altra proprietà; a sud: altra proprietà; ad ovest: corsello comune e altra proprietà.

Confini autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: stessa proprietà; ad ovest: corsello comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché è stata rimossa una parete al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona ovest di Arese, in prossimità del Confine con il comune di Rho, dello svincolo per l'autostrada A8 e della direttrice Via Varesina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Eurospin in Via Papa 1 a 1.600m circa; Supermercato Iper in Via Luraghi 11 a 1.900m circa; farmacia Gran Paradiso in Via Valera 25 a 250m circa; farmacia Farris in V.le dei Platani 6 a 750m circa; Istituto Comprensivo Europa Unita in Via Varzi 13 a 600m circa; scuola dell'infanzia Arcobaleno in Via Varzi 31 a 600m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 542 (Passirana - Rho) a 500m circa; bus linea 560 (Arese - Milano) a 500m circa, linea bus 561 (Arese - Rho) a 500m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione edilizia; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2001 ai nn. 52866/34589;

- Cessione diritti reali; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2001 ai nn. 52868/34591;

- Costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/07/2001 ai nn. 86637/56285;

- Costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/07/2001 ai nn. 86638/56286;

- Costituzione di vincolo; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/10/2001 ai nn. 110615/69779;



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 4.131.655,20; Importo capitale: € 2.065.827,60; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/04/2002 ai nn. 43592/9596;

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/05/2015 ai nn. 46243/7869;

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.123,63; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/02/2019 ai nn. 20111/3370;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 10/09/2018 ai nn. 114311/75082;

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/07/2019 ai nn. 85073/55410.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.300,00€ circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 4.926,37€ al 15.12.2021 di gestione ordinaria

Millesimi di proprietà: 128,224

Amm.re: Studio 2E S.r.l. in Arese MI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti



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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 28/04/2004 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 21/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 28/04/2004 ai nn. 58293/29047.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23 prot. 22622

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere edilizie

Oggetto: costruzione n.3 fabbricati

Rilascio in data 27/07/2001

Numero pratica: 3490

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/02/2003

Numero pratica: 6522

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/03/2004

Numero pratica: 34551

Tipo pratica: abitabilità

Oggetto: certificazione

Rilascio in data 22/12/2008

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata nelle pratiche edilizie poiché è stata eliminata una parete al piano primo.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione parete con eliminazione di locale disimpegno.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Nell'ispezione eseguita è stato osservato un uso abitativo del piano interrato e di una porzione del piano sottotetto.

Non sanabile per effetto dell'altezza, quindi occorre ripristinare la situazione originale riportata sulle planimetrie depositate in Comune con rimozione dei sanitari nei bagni ricavati nel piano interrato.



Regolarizzabili mediante: Rimozione sanitari

Descrizione delle opere da sanare: carattere abitativo di primo piano e piano interrato

Oneri totali: 5.000,00€

A seguito di verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti di completamento art. 33 delle NdA PdR
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Convenzione per piano lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	14.05.2001 trascrizione n.91523/14611 24.01.2001 trascrizione n.86637/56285 16.10.2001 trascrizione n.110615/69779 31.03.2003
Obblighi derivanti:	Cessione di aree al Comune di Arese, modalità di costruzione, costruzione muro contenimento canale diramatore 11.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Obbligo di vincolare come pertinenze i sottotetti delle singole unità. Impegno a non costruire altri edifici in area residua. Limite di costruzione di soli corpi tecnici sopra una certa altezza. Spazi non occupati da costruzioni sistemati ad area a verde.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	4/10
Altezza massima ammessa:	10,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazioni in villini [A7] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7

Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Via Don Enrico Cantù 7



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	40,00	0,25	10,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
portico	sup lorda di pavimento	10,00	0,35	3,50
giardino	sup lorda di pavimento	282,00	0,10 fino a 140,00mq+0,02 per la rimanenza	16,84
cantina e sottotetto con h>1,5m	sup lorda di pavimento	105,00	0,50	52,50
		543,50		224,64

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (3.000,00€ - 4.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2021 (2.150,00€ - 2.950,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Arese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.500,00€ al mq.



8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	224,64	€ 2.500,00	€ 561.600,00
Valore corpo			€ 561.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 561.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		224,64	€ 561.600,00	€ 561.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 28.080,00
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*:	€ 8.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 520.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 390.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 520.400,00



Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7

Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 471, subalterno 14, indirizzo Viale Varzi 7, piano secondo, comune Arese, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 555,19€

Intestazione: foglio 2, particella 471, subalterno 25, indirizzo Viale Varzi 7, piano interrato, comune Arese, categoria C/6, classe 6, consistenza 15mq, rendita € 51,13€

Confini:

Confini abitazione: a nord: altra proprietà e vano scale; a est e a sud: cortile comune; ad ovest: altra proprietà.

Confini cantina: a nord: altra proprietà; a est: locale comune; a sud: altra proprietà; ad ovest: corsello comune.

Confini autorimessa: a nord: cortile comune; a est: corsello comune; sud ed a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona ovest di Arese, in prossimità del Confine con il comune di Rho, dello svincolo per l'autostrada A8 e della direttrice Via Varesina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Eurospin in Via Papa 1 a 1.500m circa; Supermercato Iper in Via Luraghi 11 a 1.800m circa; farmacia Gran Paradiso in Via Valera 25 a 550m circa; farmacia Farris in V.le dei Platani 6 a 850m circa; Istituto Comprensivo Europa Unita in Via Varzi 13 a 800m circa; scuola dell'infanzia Arcobaleno in Via Varzi 31 a 800m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 542 (Passirana - Rho) a 500m circa; bus linea 560 (Arese - Milano) a 500m circa, linea bus 561 (Arese - Rho) a 500m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/02/2009 ai nn. 10370/2092;

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.123,63;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/02/2019 ai nn. 20111/3370;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 10/09/2018 ai nn.
114311/75082;

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/07/2019 ai nn. 85073/55410;

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/07/2021 ai nn.
111504/76119.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500,00€ circa



Spese condominiali scadute ed insolute: 1.308,00€ al 25.11.2021 di gestione ordinaria, 1.280,00€ di gestione straordinaria monta scale.

Millesimi di proprietà: 9,522

Amm.re: Studio Iuculano in Arese MI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 26/01/1979 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 26/01/1979 al 30/08/2011. In forza di atto di assegnazione trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 26/01/1979 ai nn. 7111/6267.

Titolare/Proprietario: omissis dal 30/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di successione trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 02/01/2013 ai nn. 132/131.

Nota: non è presente l'accettazione tacita o espressa di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 178/1973

Tipo pratica: licenza edilizia

Oggetto: nuove costruzioni

Rilascio in data 27/12/1973

Numero pratica: 178/1973

Tipo pratica: abitabilità

Oggetto: attestato

Rilascio in data 09/11/2006

A seguito di verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti di completamento art. 32 delle Nda PdR



Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Convenzione per piano lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rep. 20.511 del 21/12/19
Obblighi derivanti:	c'è una convenzione a rogito Notaio Garbagnati per la cessione di aree al Comune di Arese e costruzione di raccordo stradale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/2
Altezza massima ammessa:	16,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7
Autorimessa [C6] sito in Arese CAP: 20044, Viale Varzi 7**

La costruzione è parte di un complesso di edifici simili.

L'appartamento, posto al piano secondo, è composta da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, cantina ed autorimessa.

L'immobile presenta impianto citofonico, cortile interno, mentre non presenta ascensore e servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **116,75**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: parquet nelle camere
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: condominiale alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	90,50	1,00	90,50
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
cantina	sup lorda di pavimento	5,25	0,25	1,31
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		116,75		97,36

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.000,00€ - 3.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2020 (1.500,00€ - 2.100,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;



Ufficio Tecnico di Arese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	97,36	€ 1.500,00	€ 146.043,75
Valore corpo			€ 146.043,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.043,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.043,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		97,36	€ 146.043,75	€ 146.043,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 7.302,19
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 133.700,00



9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:
26-01-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani



**Studio Tecnico
ING. ALBERTO MARIANI**

**SUPPLEMENTO RELAZIONE PERITALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.: 986/19**

25/11/2023

**TRIBUNALE DI MILANO
ILL. MO SIG. GIUDICE
DOTT.SSA CATERINA TRENTINI
SEZIONE CIVILE III
Via Freguglia n°1
20100 MILANO**



INDICE

PREMESSA	3
VARIAZIONE RELATIVA ALLA FINESTRA NELL'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE - IMMOBILE VIALE VARZI 7 ARESE.....	4
DETERMINAZIONE DELLA SCALA NELL'AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA CATASTALE - IMMOBILE VIALE VARZI 7 ARESE	4



PREMESSA

In riferimento alla disposizione del 20.07.2023 ed all'udienza del 23.11.2023, nella quale lo scrivente è stato chiamato a chiarimenti per il procedimento in oggetto, si è definito che il perito deposita una breve relazione relativamente ai dubbi evidenziati dal professionista delegato il 19.07.2023 per l'immobile in Viale Varzi n°7 in Arese MI.

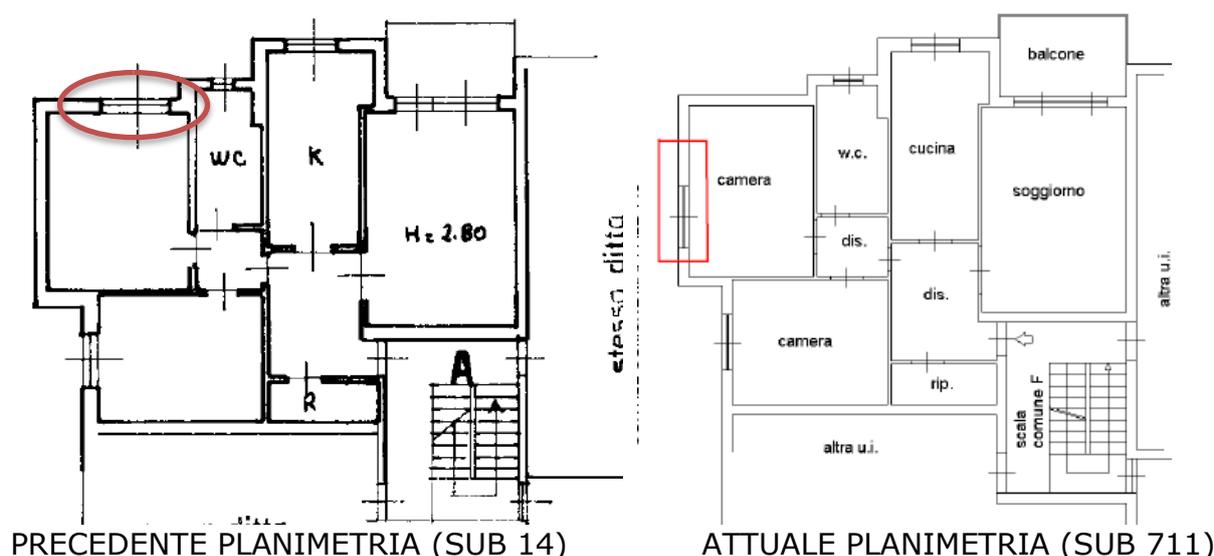


VARIAZIONE RELATIVA ALLA FINESTRA NELL'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE - IMMOBILE VIALE VARZI 7 ARESE

Lo scrivente ha esaminato gli aggiornamenti catastali, ha scritto e contattato telefonicamente l'amministratore ed il tecnico che ha depositato la nuova scheda.

Dai colloqui intercorsi è emerso che l'aggiornamento catastale è stato effettuato per aumentare il numero di unità presenti in condominio ed aumentare così il massimale, permesso dalle norme, relativamente all'intervento di miglioramento energetico del complesso con applicazione del superbonus 110%.

La posizione della finestra era corretta nella precedente planimetria (sub 14) mentre non è correttamente posizionata nella nuova planimetria (sub 711).



Analogamente la pratica edilizia necessaria per l'ottenimento del superbonus (CILAS) depositata in Comune contiene alcune inesattezze.

Il tecnico incaricato ha predisposto la pratica di sanatoria ed attende dal Comune l'indicazione dell'ammontare della sanzione per poterla corrispondere e così depositare la sanatoria completa, comunque entro l'anno solare in corso.

Successivamente sarà possibile depositare una nuova scheda catastale corretta per eliminare la lieve difformità.

DETERMINAZIONE DELLA SCALA NELL'AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA CATASTALE - IMMOBILE VIALE VARZI 7 ARESE

Nella relazione di stima non era stata indicata la scala del complesso poiché non erano presenti elementi esterni identificativi di riconoscimento della scala stessa. Nel confronto tra la planimetria esposta in bacheca, al cancello di ingresso del complesso immobiliare, ed il mappale di riferimento, si conferma l'esattezza dell'indicazione SCALA F presente nella nuova scheda catastale.

L'immobile è correttamente identificato.



ESTERNI



CANCELLO ACCESSO AL COMPLESSO



FACCIATA SU CORTILE INTERNO



CORTILE



GIARDINO COMUNE

INTERNI



SALOTTO



SALOTTO



SALOTTO



CUCINA



CUCINA



CAMERA



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA MATRIMONIALE



BALCONE



AUTORIMESSA

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



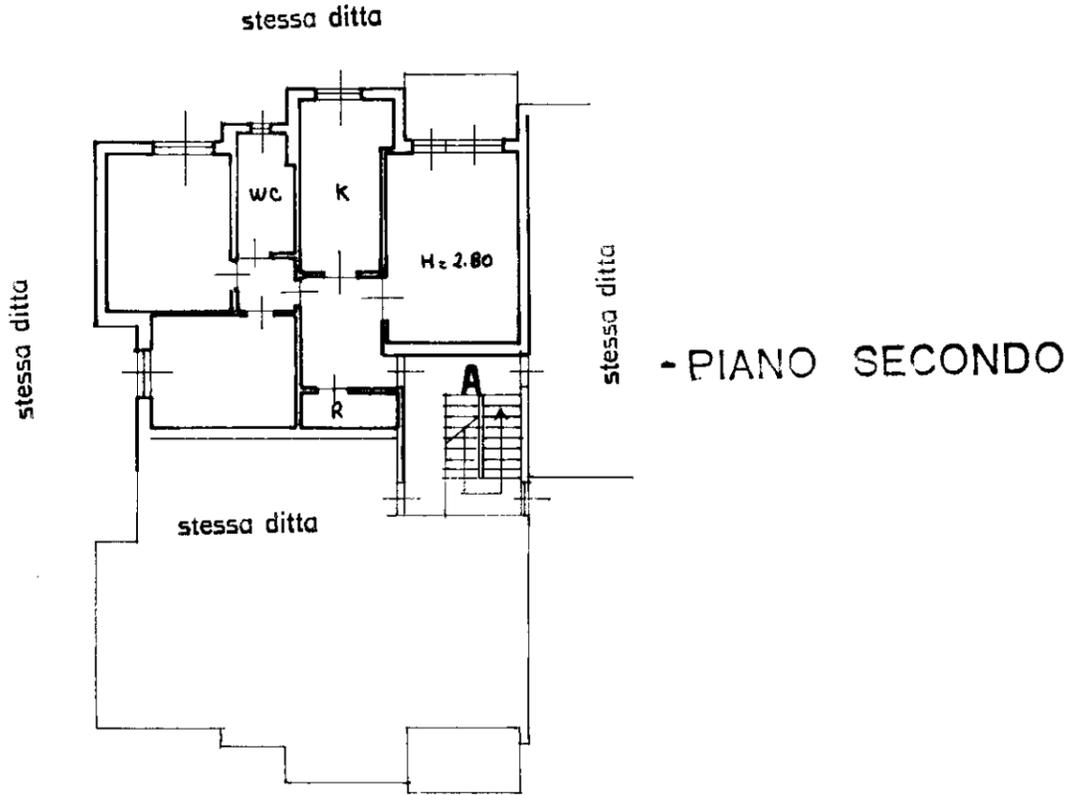
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

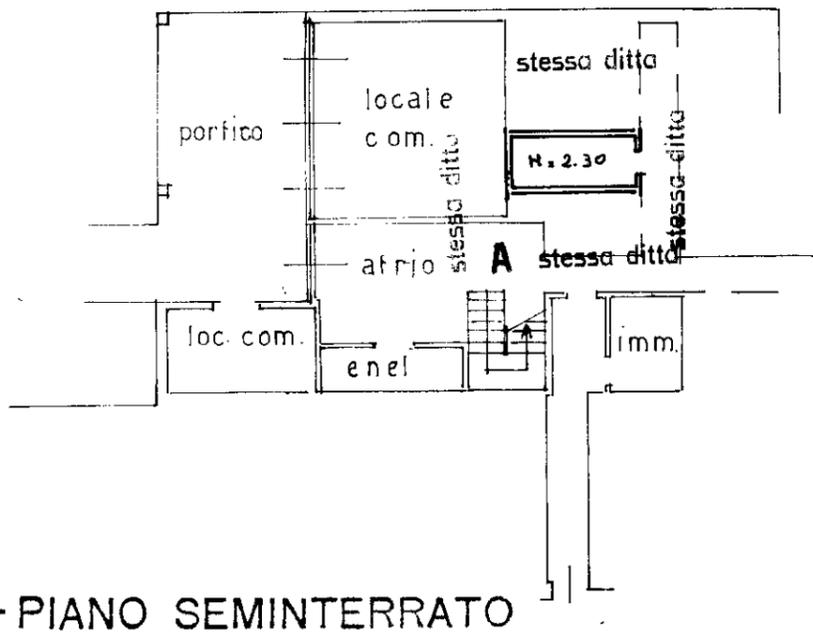
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARESE Via Varzi 4
Ditta Cooperativa edilizia "Vigna d'Ortolo" s.r.l. - Rho piazza Visconti 11
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Fig. 2 Mapp. 471

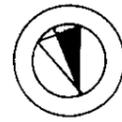


- PIANO SECONDO



- PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

17/8 SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 039852 15/11/77

Compilata dal Ing. Sergio Eusebio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 5748
della Provincia di Milano

DATA 13.12.78

Firma:

SPS-OFFICINA CV-ROMA

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

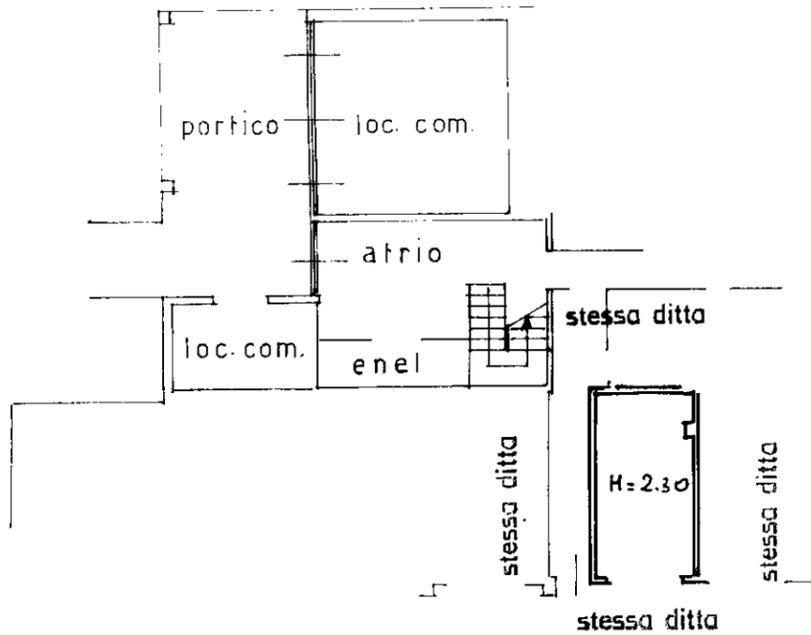
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1939, N. 652)

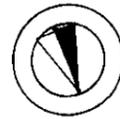
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARESE Via Varzi 7
Ditta Cooperativa edilizia "Vigna d'Oriolo" s.r.l. - Rho - piazza Visconti 11
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Fg. 2 Mapp. 471



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

17/8 SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	034003 1581172

Compilata dal Ing. Sergio Eusebio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 5748
della Provincia di Milano

DATA 13.12.78

Firma:

SP-UFFICINA CV-ROMA



Città di Arese

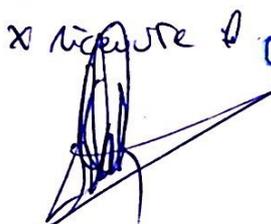
PROVINCIA DI MILANO

Gestione del Territorio

Sportello Unico dell' Edilizia - Urbanistica

Prot: 29252/06 10.10
Data: 07 NOV 2006

RACCOMANDATA A MANO

X ricevuta  09 NOV 2006

Egr. Sig.
IUCULANO GAETANO
Ammi. del Condominio di via Varzi 7/A-B
Via dei Platani, 6
20020 - ARESE (MI)

Oggetto: Prat. Ed. 178/1973

Avviso di avvenuto rilascio dell'attestato di agibilità

Si segnala che l'attestato di agibilità di cui alla pratica in oggetto è giacente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Al fine del ritiro della stessa occorre produrre:

- N° 1 marca da bollo di euro 14,62
- Ricevuta dell'avvenuto pagamento di euro 20,00 per diritti di segreteria;

Cordiali saluti.



**IL RESPONSABILE SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO**
(Geom. S. Milani)

Responsabile del Procedimento: Geom. G. Orlandi
Tecnico Istruttore: Geom. R. Di Piero - tel. 02.93527262

L'Ufficio Tecnico Comunale è aperto il lunedì, martedì, giovedì dalle ore 8.30 alle ore 12.00 ed il martedì pomeriggio dalle ore 16.00 alle ore 18.30

Comune di Arese via Roma 2/b 20020 Arese Mi Codice fiscale e partita IVA 03366130155
Tel. 02.93527.1 Fax 02.93580465 www.comune.arese.mi.it