

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 796/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

Custode giudiziario: **AVV. FRANCESCA FROJO**

RELAZIONE DI STIMA **PRIVACY**

LOTTO UNICO: ARESE (MI) VIA STELVIO 5 - VILLA



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in ARESE (MI) VIA STELVIO 5

### Corpo A

Categoria: A/7- abitazioni in villini

Dati Catastali: foglio 6, particella 149, subalterno 702

### Corpo B

Categoria: C/6- autorimessa

Dati Catastali: foglio 6, particella 149, subalterno 703

### Stato occupativo

Corpi A-B: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

no

### Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: € 519.000,00

\*da occupato: /

### Criticità da segnalare

Vedere capitolo 7: verifica urbanistica edilizia catastale

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

**LOTTO 001**

**VILLA CON GIARDINO + AUTORIMESSA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione dei beni**

In comune di Arese, casa di civile abitazione avente accesso da Via Stelvio 5, costituita da fabbricato di un piano fuori terra ed un piano seminterrato con autorimessa e con annessa circostante area nuda pertinenziale a giardino.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile xxx

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ARESE come segue:**

(allegati 1,2,3,4,5,6)

Intestati:

**xxx**

Proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

**CORPO: A- VILLA UNIFAMILIARE**

dati identificativi: **foglio 6, particella 149, subalterno 702**

dati classamento: categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq.204, totale escluse aree scoperte mq. 201, rendita €836,66.

Indirizzo: ARESE Via Stelvio 5 piani T-S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2017 Pratica n. MI0223405 in atti dal 10/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69764.1/2017)
- VARIAZIONE del 18/05/2016 Pratica n. MI0238541 in atti dal 19/05/2016 FUS FRAZ CAMBIO USO (n. 75622.1/2016)

**CORPO: B- AUTORIMESSA**

dati identificativi: **foglio 6, particella 149, subalterno 703**

dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza mq.28, superficie catastale totale mq.34, rendita €50,61.

Indirizzo: ARESE Via Stelvio 5 piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2017 Pratica n. MI0223405 in atti dal 10/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69764.1/2017)
- VARIAZIONE del 18/05/2016 Pratica n. MI0238541 in atti dal 19/05/2016 FUS FRAZ CAMBIO USO (n. 75622.1/2016)

**ENTE URBANO CORRELATO**

dati identificativi: **foglio 6, particella 149**

dati classamento: categoria ENTE URBANO, superficie mq.640

Indirizzo: ARESE Via Stelvio 5 piano T

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 16/11/2012 Pratica n. MI0821568 in atti dal 16/11/2012 presentato il 16/11/2012 (n. 821568.1/2012)
- TIPO MAPPALE del 01/04/1987 in atti dal 15/01/1997 TM 52555/8 (n. 52555.1/1987)
- Variazione in atti dal 30/04/1974 (n. 3073)
- Impianto meccanografico del 15/12/1962



Planimetria catastale A/7

**1.4. Coerenze (come da atto di compravendita):**

Confini in un solo corpo ed in contorno, compresa l'area nuda pertinenziale: proprietà al mapp. 146, proprietà al mapp. 150, proprietà di terzi, Via Stelvio.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

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

alla nota di trascrizione: no

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di ARESE(MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni- ville e villini

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio, Scuola dell'infanzia sacra famiglia, Negozi al dettaglio, Piscina Jolly, Chiesa Parrocchiale dei santi Pietro e Paolo, parco di villa Arconati

Principali collegamenti pubblici: autobus Z110-Z122-Z185-Z192

#### **Caratteristiche descrittive esterne** (allegato 9 rilievo fotografico):

Villa unifamiliare con giardino sita ad angolo tra via Stelvio e via Presolana con accesso pedonale da via Stelvio, composta di un piano rialzato e un piano seminterrato con annesso box con accesso carraio dalla Via Presolana. La copertura è a due falde. L'area è recintata con muretti in cemento e sovrastante recinzione in ferro e lamiera, all'interno il giardino è parzialmente pavimentato in pietra con porzioni a prato.

Principali finiture esterne:

- facciate: intonaco + zoccolatura in pietra;
- accesso su strada: cancelli pedonali e carrai in lamiera verniciata;
- ascensore: non presente;
- esposizione: su 4 lati
- oscuranti: tapparelle;
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: buone;

#### **2.2. Caratteristiche descrittive interne** (allegato 9 rilievo fotografico):

Piano rialzato: si accede alla villa attraverso scala esterna che porta ad un balcone. La distribuzione interna è come di seguito descritta: disimpegno ingresso, disimpegni, soggiorno, studio, cucina dotata di piccolo balcone e scala esterna che porta al giardino, due camere e due bagni con finestra. Nel disimpegno antistante i bagni c'è la botola con scala retrattile per l'accesso al solaio senza permanenza di persone, finito al rustico, dove sono ubicati la caldaia a metano e il boiler. Attraverso scala interna posizionata nel disimpegno centrale si accede al piano seminterrato.

Piano seminterrato: composto da disimpegno, locali cantina, bagno e locale lavanderia. Dal disimpegno si accede all'autorimessa (usata come deposito). Nel sottoscala è presente un armadio blindato.

Autorimessa: accesso carrabile attraverso rampa posizionata sul retro della villa. Il box è dotato di saracinesca avvolgibile.

*NOTE: lo stato del piano seminterrato (corpi A e B) attualmente non risulta conforme ai contenuti delle planimetrie catastali e delle pratiche edilizie (vedere capitolo 7 per descrizione puntuale delle difformità)*

#### **Corpo A: principali finiture interne:**

piano rialzato:

- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle nei bagni e in cucina
- pavimenti: in marmo nei disimpegni e soggiorno, parquet nelle camere e studio
- pavimenti bagni e cucina: piastrelle
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi;
- porta d'accesso: portoncino blindato;
- porte interne: battente finitura legno;
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. Termico e acqua calda sanitaria: autonomo-caldiaia nel solaio;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, tazza e bidet;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali del piano terra: buone

*\*Si segnalano scrostamenti sul plafone nel soggiorno dovuti a vecchie infiltrazioni dalla copertura*

Piano seminterrato:

- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle lavanderia e bagno
- pavimenti: piastrelle
- infissi esterni: in pvc + inferriate in ferro;
- porte interne: battente finitura legno;
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e grande vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali del piano seminterrato: buone

*\*Si segnala mancanza pavimentazione nel locale lavanderia*

Piano solaio:

- solaio senza permanenza di persone finito al rustico
- condizioni generali del solaio: scarse

**Corpo B: principali finiture interne:**

autorimessa:

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle
- accesso carrabile: saracinesca avvolgibile
- condizioni generali del box: normali

**2.3. Breve descrizione della zona**

Zona prevalentemente residenziale composta di villette unifamiliari con giardino

**2.4. Certificazioni energetiche**

Attestato di prestazione energetica n.1500900004116 del 2016 (allegato 10) - Classe C: 169,63 kWh/mq. anno

Note: si fa presente che l'attestato era stato effettuato per il sub. 701 ora soppresso in quanto l'immobile ha subito modifiche interne con CILA/201 pertanto l'Ape deve essere ri-presentato per il subalterno attuale 702.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

no

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

no

**3. STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11.12.2024 alla presenza del Custode Giudiziario si sono rinvenuti la proprietaria e il marito

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione riguardante la non sussistenza di contratti registrati per i beni **(all. 8)**

**4. PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari**

xxx

Proprietà 1/1

dal 15.12.2017 ad oggi

In forza di atto di compravendita stipulato da xxx

**4.2. Precedenti proprietari**

xxx

Proprietà 1/1

dal 27.07.1959 fino al 15.12.2017

a cui erano pervenuti per averli edificati su suolo acquistato mediante atto di compravendita stipulato xxx

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti datata 26.08.2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.7)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile **(all. 11-12)** alla data del 18.11.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **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:

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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 10.01.2018 nn.xxx derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore xxx.

Ipoteca €760.000- capitale €380.000 – durata 25 anni-

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano xxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Altre trascrizioni**

.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6. CONDOMINIO**

Non presente

**6.1. Spese di gestione condominiale**

non presente

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

no

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di ARESE:

tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale- Ambiti di completamento B art.32 NTA PdR

descr. Geologica: classe 2D (alloformazione della specola)

fattibilità geologica: fattibilità con modeste limitazioni

classe paesaggistica: 3

Sensibilità paesaggistica: media

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 13- pratiche edilizie):**

La scrivente in data 5.11.2024 ha inviato a mezzo pec richiesta di accesso agli atti edilizi all'Ufficio tecnico di Arese.

In data 5.12.2024 la scrivente si è recata presso l'Ufficio tecnico di Arese dove ha potuto visionare le pratiche edilizie di seguito elencate.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 in forza di **Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 07.08.1959 prot.2717- P.E. n. 6 con Autorizzazione di Abitabilità del 30.09.1960**. Nelle tavole allegata alla pratica edilizia la distribuzione interna del piano rialzato è attualmente come all'epoca, mentre al piano interrato negli atti di fabbrica era evidenziato un locale unico ad uso autorimessa con accesso dalla rampa esterna e dalla scala interna.

**Concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria n.581 del 11.04.1988** (domanda presentata il 30.04.1986) per cambio di destinazione d'uso di mq.54,48 (SU). Le opere oggetto di sanatoria

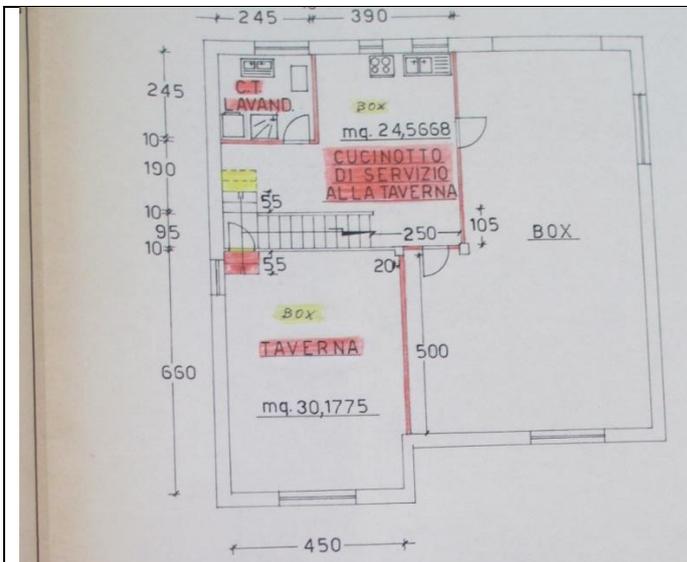
evidenziate nelle tavole grafiche sono le seguenti:

- Cambio di destinazione d'uso di porzione di mq. 54,48 (SU) al piano seminterrato da box a taverna, cucinotto di servizio alla taverna e locale lavanderia, con elevazione di nuovi tavolati divisori, con frazionamento del box;
- Aumento dell'altezza interna dei locali al piano seminterrato con abbassamento del livello del pavimento, con modifica della scala interna;
- Modifica e innalzamento delle falde della copertura;

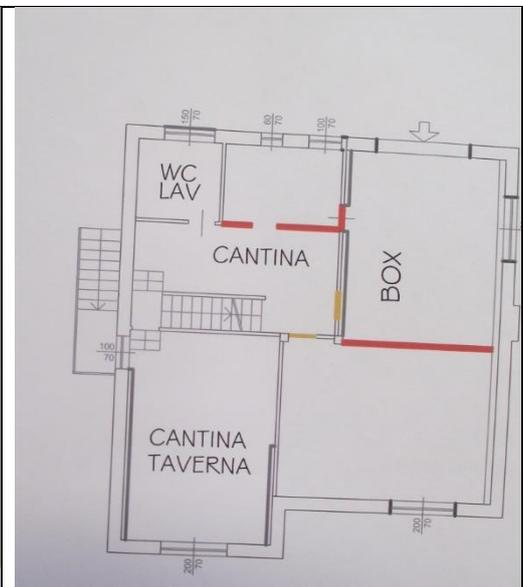
**CILA- Comunicazione di inizio lavori asseverata per interventi di edilizia libera prot.7902- P.e. n. 79/2016 del 31.03.2016** per nuova suddivisione degli spazi interni al piano seminterrato con ridimensionamento spazio box e creazione di nuova cantina. Nella tavola allegata le opere oggetto di intervento evidenziate al piano interrato sono l'apertura di due accessi e la costruzione di nuovi tavolati

**7.2. Conformità edilizia- urbanistica corpi A e B: non conforme**

La scrivente durante l'accesso agli atti ha riscontrato diverse anomalie in relazione alla CILA n.79/2016 pertanto ha chiesto un incontro con la dirigente dell'ufficio tecnico per verificare la corretta procedura per regolarizzare gli immobili.



Planimetria seminterrato Sanatoria 581/1988



Planimetria seminterrato CILA 79/2016

Come si può verificare nella planimetria del Condono i locali al piano interrato erano destinati a "taverna, cucinotto a servizio della taverna e lavanderia" infatti era stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da locali senza permanenza di persone ad uso autorimessa a locali abitabili per mq.54,48 (superficie utile) mentre la restante porzione del piano seminterrato era restata autorimessa. Si fa presente che nel Condono erano previsti anche aumento dell'altezza interna dei locali al piano seminterrato con abbassamento del livello del pavimento, modifica della scala interna e modifica e innalzamento delle falde della copertura;

Nella Cila sono dichiarate solamente opere di diversa distribuzione interna, ma di fatto si modificano le destinazioni d'uso del condono declassando i locali destinandoli a cantina con creazione di locale bagno che non era presente in precedenza e riduzione della porzione a destinazione autorimessa. Le opere oggetto di condono non potevano essere modificate con la pratica CILA (che non teneva in considerazione l'esistenza del condono precedente) che pertanto risulta proceduralmente errata e avrebbe dovuto essere giudicata inammissibile.

Al fine di ripristinare, nel modo più semplice e meno dispendioso, l'iter autorizzativo risulta necessario riportare l'immobile allo stato autorizzato dalla Concessione in sanatoria n.581/1988, comunicando al Comune l'annullamento della Cila con ripristino dello stato precedente.

Le opere necessarie per ripristinare lo stato precedente sono le seguenti:

- Rimozione dei tavolati divisorii evidenziati in rosso nella tavola della CILA,
- Ripristino degli accessi precedenti all'autorimessa che ritorna alle dimensioni più grandi come nella tavola del condono,
- eliminazione dei sanitari nel bagno in quanto il locale deve essere a destinazione lavanderia,

Si evidenzia che i locali così modificati tornano ad essere abitabili con destinazioni d'uso corrette come da Condono: taverna, cucinotto a servizio della taverna e lavanderia; inoltre l'autorimessa ritorna di maggiore consistenza.

Si quantificano i costi tecnici per la predisposizione della pratica edilizia per il ripristino dello stato autorizzato tra un minimo di euro 1.500 ed un massimo di euro 2.500 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€2.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Opere necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (demolizione tavolati, ripristino accessi, eventuali modifiche impianti e rappezzi): i costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 5.000 ed un massimo di euro 8.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€6.500,00**.

Costi totali stimati per regolarizzazione edilizia: €8.500,00 oltre oneri di legge

### **7.3. Conformità catastale corpi A e B: non conforme**

Come precedentemente evidenziato anche le schede catastali protocollate al NCEU a seguito della CILA 2016 devono risultare conformi allo stato autorizzato dalla Concessione in sanatoria pertanto è necessario predisporre variazione catastale per entrambi i cespiti.

Costi stimati per variazione catastale per due schede: **€1.000,00** + diritti di segreteria + oneri di legge

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in loco dalla scrivente.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavei.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.

- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

**NOTA: il calcolo della superficie commerciale è basato su conformazione e destinazione d'uso come asseverate in Concessione in sanatoria n.581/1988**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Piano terra	146	1,00	146,00
Piano seminterrato abitabile	75	0,70	52,50
balconi	16,70	0,25	4,17
Giardino di proprietà*	49,00	0,10	4,90
<b>totale</b>			<b>208,00</b>
Autorimessa come da condono	71	1,00	71,00

\*area esterna: 30% sup. coperta= 30%X163= 49

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 11.12.2024

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 11.12.2024

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

#### **1) villa indipendente con giardino Via Monte Bianco 4**

€810.000- mq.400-- piano R-1-S con autorimessa doppia e giardino – classe D  
stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€810.000	€729,000	€/mq1.822

#### **2) villa unifamiliare via Campo Gallo**

€610.000- mq.238 piano T-1-S con e giardino – in residence con piscina  
stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€610.000	€549.000	€/mq.2.300

#### **3) villa unifamiliare Via Giuseppe di vittoria**

€1.050.000- mq.417 piano T-1-S con e giardino + autorimessa doppia – classe G  
stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
------------------	---------------------	-----------------

€1.050.000	€945.000	€/mq.2.266
------------	----------	------------

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori da circa €/mq. 1.800 a circa €/mq. 2.300 (che comprendono anche il box) allineati con i valori esposti da listino OMI di seguito evidenziato:

**LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

*Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate ARESE*

SEMPIONE

EINAUDI

REPUBBLICA

MANZONI

(1° semestre 2024)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3000	9,9	12
Abitazioni civili	Normale	1700	2450	6,9	9,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1750	5,4	6,8
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2300	7,2	9
Box	Normale	800	1150	3,5	5
Ville e Villini	Normale	1600	2500	6	9
Ville e Villini	Ottimo	2550	3000	9,1	11
Magazzini	Normale	550	650	2,9	3,4
Negozi	Normale	1600	2200	9,4	13
Uffici	Ottimo	1600	2000	7,5	9
Laboratori	Normale	600	800	3,5	4,7

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + zona centrale residenziale
- + esposizione e luminosità
- + stato manutentivo villa, interni esterni giardino: tra normale e buono
- criticità relative alla conformità edilizia e catastale

**Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.2.300 per la villa e €/mq.1.100**

descrizione	categoria	MQ.	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore complessivo (1/1)
Corpo A	A/7	208	€ 2.300	€478.400,00
Corpo B	C/6	71	€1.100	78.100,00
<b>Totale Arrotondato</b>				<b>€556.500,00</b>

### 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

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€556.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 27.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€9.500,00
Spese condominiali non presenti	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€519.175,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato</b>	<b>€519.000,00</b>

*N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.*

## 10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedere capitolo 7- verifica urbanistica e catastale.

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 mail 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: 12 dicembre 2024

l'Esperto Nominato  
Arch. Francesca Bavestrelli

### ALLEGATI:

- 1) **Visura storica catastale A/7**
- 2) **Visura storica catastale C/6**
- 3) **Estratto di mappa**
- 4) **Planimetria catastale A/7**

- 5) **Planimetria catastale C/6**
- 6) **Visura ente urbano**
- 7) **Atto di provenienza**
- 8) **Comunicazione Agenzia Entrate**
- 9) **Rilievo fotografico**
- 10) **APE**
- 11) **Elenco formalità A/7**
- 12) **Elenco formalità C/6**
- 13) **Pratiche edilizie**
- 14) **Perizia privacy**