



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 409/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:

Avv. Alberto Conti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. MAURIZIO NOBILE**

CF:NBLMRZ77P24H827X

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 409/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera centrale a ARESE Via Giacomo Leopardi 39, della superficie commerciale di **158,25** mq per la quota di:

|

|

|

Giudice

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito nel comune di Arese (MI) con accesso da Via Giacomo Leopardi n. 39 – nel condominio denominato “Le Aresine 2” costruito dopo il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1991 (Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 19/06/1991 seguita da due varianti).

Il complesso edilizio è costituito da villette (A/7) a schiera contornate dal verde con due piani fuori terra ed uno interrato adibito a box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

E' presente un percorso pedonale con scivolo adatto anche a persone con disabilità motoria.

Il condominio è altresì dotato di un campo giochi per bambini, un campo da tennis ed una piscina.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 8,8 km dal compendio immobiliare si trova l'Autostrada dei Laghi e la Strada Provinciale ad una distanza di 1,57 km; nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 560 e 561.

Nel raggio di 2 km troviamo ristoranti, parchi e banche. L'ospedale più vicino è l'Ospedale San Carlo Borromeo distante circa 13 km.

Il traffico nella zona è scorrevole e vi è facilità di parcheggio.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 33 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- | foglio 5 particella 890 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 11, piano: T-1-S1, intestato a • nata a il – codice fiscale

Coerenze: Coerenze del lotto a corpo (per villino e box LOTTO 1): percorso pedonale, lotto 88, percorso pedonale, lotto 86.

Urbanisticamente gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arese (MI), in via Giacomo Leopardi n. 39

Immobile costruito nel 1991.

**A.1** terreno residenziale, sviluppa una superficie commerciale di **7,75** Mq. Viene sommato sia la parte anteriore che posteriore del giardino



**B** **box singolo** a ARESE Via Giacomo Leopardi 39, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

|  
|  
|

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito nel comune di Arese (MI) con accesso da Via Giacomo Leopardi n. 39 – nel condominio denominato “Le Aresine 2” costruito dopo il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1991 (Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 19/06/1991 seguita da due varianti).

Il complesso edilizio è costituito da villette (A/7) a schiera contornate dal verde con due piani fuori terra ed uno interrato adibito a box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

E’ presente un percorso pedonale con scivolo adatto anche a persone con disabilità motoria.

Il condominio è altresì dotato di un campo giochi per bambini, un campo da tennis ed una piscina.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

1 foglio 5 particella 890 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq,

nato a il

88, percorso pedonale, lotto 86.

Urbanisticamente gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arese (MI), in via Giacomo Leopardi n. 39

Immobile costruito nel 1991.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>178,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 490.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 460.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/12/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato da debitore in qualità di usufruttuario.

Da un’interrogazione presso l’Agenzia delle Entrate, **NON RISULTANO** contratti di locazione in essere per quanto riguarda i beni del **Lotto 1 – villino e box (map 890, sub. 2)**



Alla data del sopralluogo avvenuta il 13/11/2018 insieme al custode Avv. Alberto Conti, si è

Per tali motivi i beni del **LOTTO 1** sono da considerarsi **LIBERI** in quanto non sono presenti contratti di locazione registrati anteriore al pignoramento e dunque non vi sono titoli opponibili alla procedura.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 23 aprile 2018, detti immobili del LOTTO 1 risultano interessati dalle seguenti trascrizioni e pregiudizievoli:

- 1 **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 **in data 11 maggio 2004 ai n.ri 65496/15260** per la somma complessiva di Euro 225.000,00 di cui Euro 150.000,00 in linea capitale, contro i

punto A), a garanzia di mutuo in data 7 maggio 2004 n. 275.306 di repertorio Notaio Paolo Loviseti;

- 1 **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 **in data 30 parole 2010 ai n.ri 53445/11962** per la somma complessiva di Euro 65.000,00 di cui Euro 49.349,95 in linea capitale, contro la predetta

quote di sua spettanza sugli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivi in data 21 parole 2010 n. 2256/2010 di repertorio Tribunale di Firenze;

- 1 **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 **in data 11 ottobre 2011 ai n.ri 116533/24894** per la somma complessiva di Euro 115.493,00, di cui Euro 100.000,00 in linea capitale, contro la

in Parma, vicolo Dei Mulini n. 6, gravante la quota di  $\frac{1}{2}$  di sua spettanza sull'immobile di cui alla lettera A), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 17 maggio 2011 n. 1256 di repertorio Tribunale di Parma;

- 1 **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 **in data 17 gennaio 2012 ai n.ri 5053/691** per la somma complessiva di Euro 15.000,00, di cui euro 5.473,74 in linea capitale, contro i predetti

Arese (MI), codice fiscale 93514370159, gravante gli immobili di cui alla lettera A), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 15 dicembre 2011 n. 1358 di repertorio tribunale di Milano;

- 1 **Annotazione a trascrizione** reca a margine l'annotamento in data 27 ottobre 2015 n.ri 105665/18074 della pronuncia del Tribunale di Milano portante dichiarazione di inefficacia

gratuito in data 3 maggio 2012 ricevuto dal Notaio Paolo Loviseti rep. 303.054/52.625.

- 1 **domanda giudiziale** trascritta a Milano 2 **in data 4 luglio 2017 ai n.ri 81546/52530** contro i

favore dei signori \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

predetto atto in data 3 maggio 2012 n. 303.054/52.625 di repertorio Notaio Paolo Loviseti, trascritto a Milano 2 l'8 maggio 2012 ai n.ri 46549/31728 e 46550/31729;

- 1 **Pignoramento** trascritto a Milano 2 **in data 15 marzo 2018 ai n.ri 34116/23026** contro i



immobili in oggetto.

#### **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: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € . **2.400,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € . **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € . **4.800,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dalla Gestim Amministrazioni Immobili di De Zen M.G. e Associati sito in Via Caduti n. 11 – 20020 Arese (MI).

Le spese condominiali comunicate allo scrivente in data 28/11/2018 sono le seguenti:

- | Spese di gestione ordinaria annua circa 2.400 euro (ripartite tra Esercizio del Club 175 euro e Esercizio ordinario circa 2.230 euro)
- | Si rilevano dal prospetto dell'amministratore di condominio spese straordinarie pari a 1.438,41 euro
- | Alla data del 28/11/2018 risultano spese insolute in arretrato non pagate pari a 5.493,00 euro

L'Amministratore non ha comunicato allo scrivente la suddivisione delle quote di spese condominiali tra i lotti ma ha fornito gli importi per l'intera proprietà (LOTTO 1 e LOTTO 2)

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali ordinarie (anno in corso ed anno precedente) pari a 4.800 euro.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **Provenienza nel ventennio – per gli immobili di cui al Lotto 1**

- | Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in



forza di atto di compravendita in data 21 dicembre 1993 n. 30.326 di repertorio Notaio Marco Gilardelli, trascritto a Milano 2 il 20 gennaio 1994 ai n.ri 5317/4109;

- | Con atto di costituzione e cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 3 maggio 2012 n. 303.054/52.625 di repertorio Notaio Paolo Loviseti, trascritto a Milano 2 l'8 maggio 2012 ai n.ri 46548/31727, in esecuzione degli accordi di separazione omologata dal Tribunale di

reca a margine l'annotamento in data 27 ottobre 2015 n.ri 105665/18074 della pronuncia del

Ferruccio dell'atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito in data 3 maggio 2012 ricevuto dal Notaio Paolo Loviseti rep. 303.054/52.625.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Arese e a seguito di tale richiesta si attesta che i beni oggetto di stima sono stati realizzati secondo:

- | **Concessione Edilizia n. 51 (pratica 90/90 prot. n. 14999) rilasciata in data 19/06/1991:** Il Sindaco vista la domanda della Soc. COGEM S.p.a. - codice fiscale 06652300150 rilascia la Concessione Edilizia per eseguire i lavori di costruzione di n. 4 unità abitative – edificio n. 85/88 nel Comune di Arese (MI) in Via Leopardi.
  
- | **Variante in Corsa d'Opera pratica n. 90/1990 (prot. n. 19924) rilasciata in data 21/07/1994:** Il Sindaco vista la domanda presentata da Soc. COGEM S.p.a. - codice fiscale 06652300150 – intesa ad ottenere l'autorizzazione per le opere di varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11, approva le varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11.
  
- | **Variante in Corsa d'Opera pratica n. 90/1990 (prot. n. 13040) rilasciata in data 21/04/1997:** Il Sindaco vista la domanda presentata da Soc. COGEM S.p.a. - codice fiscale 06652300150 – intesa ad ottenere l'autorizzazione per le opere di varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11, approva le varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11.
  
- | In riferimento alla **Licenza di Abitabilità per gli Edifici di Via Leopardi 11** negli uffici Comunali si è trovato solamente una lettera indirizzata alla società COGEM spa in cui il Comune scrive quanto segue: “In riferimento alle domande presentate in data 06/10/1994 tendenti ad ottenere la licenza di abitabilità degli edifici siti in via Leopardi n. 11 si comunica che nei giorni indicati in allegato si procederà ad una visita di controllo conformità.....omissis” A seguito di tale comunicazione non si rileva più nulla in merito.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 13/11/2018 con il custode Avv. Alberto Conti, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all'ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia).

È stata riscontrata la presenza di una nicchia ricavata nel sottoscala del primo piano.

Per tali motivi per sanare tale situazione è possibile seguire una delle due procedure di seguito elencate:

1) realizzare un muro di chiusura, in questo modo la situazione sarà sanata sia catastalmente sia urbanisticamente.

Costi quantificati:

500 euro: realizzazione muro di chiusura sottoscala.

2) presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) ed aggiornamento catastale mediante procedura DOC.FA.

Costi quantificati:

1000 euro: sanzione Comunale

1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato per la pratica edilizia (CILA in Sanatoria)

500 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato (aggiornamento catastale mediante procedura DOC.FA)

La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una nicchia ricavata nel sottoscala del primo piano non rappresentata graficamente.

Costi quantificati:

500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo avvenuto in data 13/11/2018 con il custode Avv. Alberto Conti, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all'ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia). È stata riscontrata la presenza di una nicchia ricavata nel sottoscala del primo piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1. realizzare un muro di chiusura, in questo modo la situazione sarà sanata sia catastalmente sia urbanisticamente. Costi quantificati: 500 euro: realizzazione muro di chiusura sottoscala. 2. presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) Costi quantificati: 1000 euro: sanzione Comunale 1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato per la pratica edilizia (CILA in Sanatoria)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Pratica Edilizia in Sanatoria: € 1.000,00
- | Sanzione Comunale: € 1.000,00



Questa situazione è riferita solamente a Villino.  
In perizia viene considerata la soluzione 2

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la presenza di una nicchia ricavata nel sottoscala del primo piano non rappresentata graficamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale mediante procedura DOC.FA.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Aggiornamento catastale mediante procedura DOC.FA: € .500,00

Questa situazione è riferita solamente a Villino.

Costi quantificati: 500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

# BENI IN ARESE VIA GIACOMO LEOPARDI 39 VILLETTA A SCHIERA CENTRALE DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a ARESE Via Giacomo Leopardi 39, della superficie commerciale di **158,25** mq per la quota di:

- |
- |
- |

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito nel comune di Arese (MI) con accesso da Via Giacomo Leopardi n. 39 – nel condominio denominato “Le Aresine 2” costruito dopo il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1991 (Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 19/06/1991 seguita da due varianti).

Il complesso edilizio è costituito da villette (A/7) a schiera contornate dal verde con due piani fuori terra ed uno interrato adibito a box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

E' presente un percorso pedonale con scivolo adatto anche a persone con disabilità motoria.

Il condominio è altresì dotato di un campo giochi per bambini, un campo da tennis ed una piscina.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 8,8 km dal compendio immobiliare si trova l'Autostrada dei Laghi e la Strada Provinciale ad una distanza di 1,57 km; nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 560 e 561.





Nel raggio di 2 km troviamo ristoranti, parchi e banche. L'ospedale più vicino è l'Ospedale San Carlo Borromeo distante circa 13 km.

Il traffico nella zona è scorrevole e vi è facilità di parcheggio.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 33 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- 1 foglio 5 particella 890 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n. 11, piano: T-1-S1, intestato a • nata a il – codice fiscale

Coerenze: Coerenze del lotto a corpo (per villino e box LOTTO 1): percorso pedonale, lotto 88, percorso pedonale, lotto 86.

Urbanisticamente gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arese (MI), in via Giacomo Leopardi n. 39

Immobile costruito nel 1991.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

piscina	buono	
campo da tennis	buono	
parco giochi	buono	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,8 km	nella media	
autobus distante immediate vicinanze	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche interne del villino (foglio 5, map.890, sub 1) – LOTTO 1:**



Pavimento: pavimento in parquet in tutto l'appartamento e pavimento in ceramica nei bagni, cucina e lavanderia (condizioni buone)

Porta di ingresso: porta blindata in legno (condizioni buone).

Porte interne: in parte scorrevoli, in parte a battente e 1 a libro tutte il legno laccate di colore bianco (condizioni buone)

Pareti: pareti con rivestimento in piastrelle nei bagni e in cucina, ed intonacate e tinteggiate nel resto dell'appartamento (condizioni buone)

Finestre: serramenti in legno con doppio vetro (condizioni buone)

Impianto citofonico: presente audio e video

Impianto elettrico: sotto traccia.

Impianto idrico: sotto traccia

Servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet, doccia e vasca.

Riscaldamento e ACS: gestito autonomamente mediante caldaietta muraria a gas posta al piano seminterrato. Sistema emissivo a caloriferi senza valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.

Raffrescamento: sistema di split aria condizionata

Inserendo i dati catastali all'interno del Catasto Energetico (sito [www.cened.it](http://www.cened.it)) NON SI RILEVANO Attestati di Prestazione Energetica per il Villino oggetto di Perizia (LOTTO 1)

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villino piano T e 1	145,00	x	100 %	=	145,00
Taverna	53,00	x	25 %	=	13,25
<b>Totale:</b>	<b>198,00</b>				<b>158,25</b>

#### ACCESSORI:

**terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **7,75** Mq. Viene sommato sia la parte anteriore che posteriore del giardino

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio .

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.



Da tale ricerca si evince che i prezzi più probabili degli immobili simili nella zona considerata sono compresi tra i 2.250 euro/mq e i 2.750 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 2.800 euro/mq e i 3.000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia. (Il valore medio tra i due listini corrisponde a poco più di 2.700 euro/mq)

Date le buone caratteristiche interne dell'appartamento e del contesto condominiale dotato anche di campi da tennis, area giochi per bambini e piscina si è ritenuto congruo utilizzare un valore superiore al valore medio dei due listini, per un valore finale di 2.900 euro/mq.

Annunci immobiliari nella zona considerata confermano tale valore.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Arese nella zona limitrofa al villino, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	158,25	x	2.900,00	=	<b>458.925,00</b>
Valore superficie accessori:	7,75	x	2.900,00	=	<b>22.475,00</b>
					<b>481.400,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ . 481.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ . 481.400,00</b>

BENI IN ARESE VIA GIACOMO LEOPARDI 39

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ARESE Via Giacomo Leopardi 39, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

|

|

|

Giudice

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito nel comune di Arese (MI) con accesso da Via Giacomo Leopardi n. 39 – nel condominio denominato “Le Aresine 2” costruito dopo il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1991 (Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 19/06/1991 seguita da due varianti).

Il complesso edilizio è costituito da villette (A/7) a schiera contornate dal verde con due piani fuori terra ed uno interrato adibito a box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

E' presente un percorso pedonale con scivolo adatto anche a persone con disabilità motoria.

Il condominio è altresì dotato di un campo giochi per bambini, un campo da tennis ed una piscina.



Le condizioni generali dello stabile sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

1 foglio 5 particella 890 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq,

(Nuda per nato a il

Coerenze: Coerenze del lotto a corpo (per villino e box LOTTO 1): percorso pedonale, lotto 88, percorso pedonale, lotto 86.

Urbanisticamente gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arese (MI), in via Giacomo Leopardi n. 39

Immobile costruito nel 1991.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distanti immediate vicinanze	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Caratteristiche del box auto (foglio 5, map.890, sub 2) – LOTTO 1:**

**Basculante:** metallica color marrone con apertura manuale (condizioni sufficienti)

**Pareti:** tinteggiate di bianco



Per Quanto riguarda il box del LOTTO 1 e box (map.899 – LOTTO 2) non vi sono Attestati di Prestazione Energetica in quanto categorie non censibili energeticamente.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: a corpo.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la stima del box in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Dalla ricerca si evince che i prezzi più probabili nella zona considerata per i box auto singoli sono tra i 11.000 euro/corpo e i 13.000 euro/corpo secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le dimensioni del box oggetto di valutazione le condizioni di manutenzione e il numero di posti auto offerti in zona per parcheggiare, si è ritenuto congruo utilizzare il valore medio di 12.000 euro/corpo

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Arese in zona limitrofa all'immobile e Borsino Immobiliare

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **12.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il



piu` probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che i prezzi piu` probabili degli immobili simili nella zona considerata sono compresi tra i 2.250 euro/mq e i 2.750 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 2.800 euro/mq e i 3.000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia. (Il valore medio tra i due listini corrisponde a poco più di 2.700 euro/mq)

Date le buone caratteristiche interne dell'appartamento e del contesto condominiale dotato anche di campi da tennis, area giochi per bambini e piscina si è ritenuto congruo utilizzare un valore superiore al valore medio dei due listini, per un valore finale di 2.900 euro/mq.

Annunci immobiliari nella zona considerata confermano tale valore.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Arese nella zona limitrofa al villino, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Per la stima del box in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Dalla ricerca si evince che i prezzi più probabili nella zona considerata per i box auto singoli sono tra i 11.000 euro/corpo e i 13.000 euro/corpo secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le dimensioni del box oggetto di valutazione le condizioni di manutenzione e il numero di posti auto offerti in zona per parcheggiare, si è ritenuto congruo utilizzare il valore medio di 12.000 euro/corpo

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Arese in zona limitrofa all'immobile e Borsino Immobiliare

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- l il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	158,25	7,75	481.400,00	481.400,00
B	box singolo	20,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>493.400,00 €</b>	<b>493.400,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La ripartizione delle quote tra usufrutto e nuda proprietà sono le seguenti

Età Usufruttuario	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 54 a 56	63,75	36,25

**ESEMPIO**

**Valore di stima del Bene = 100.000 euro**

Valore della nuda proprietà (riferita a proprietario al 50%) =

36.250 euro / 2 = **18.125 euro**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ . 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ . 490.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ . 24.545,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ . 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ . 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ . 4.800,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ . 1.555,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ . 460.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 409/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a ARESE Via Giacomo Leopardi 11, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

|  
  
|  
  
|

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito nel comune di Arese (MI) con accesso da Via Giacomo Leopardi n. 39 – nel condominio denominato “Le Aresine 2” costruito dopo il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1991 (Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 19/06/1991 seguita da due varianti).

Il complesso edilizio è costituito da villette (A/7) a schiera contornate dal verde con due piani fuori terra ed uno interrato adibito a box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

E' presente un percorso pedonale con scivolo adatto anche a persone con disabilità motoria.

Il condominio è altresì dotato di un campo giochi per bambini, un campo da tennis ed una piscina.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 8,8 km dal compendio immobiliare si trova l'Autostrada dei Laghi e la Strada Provinciale ad una distanza di 1,57 km; nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 560 e 561.

Nel raggio di 2 km troviamo ristoranti, parchi e banche. L'ospedale più vicino è l'Ospedale San Carlo Borromeo distante circa 13 km.

Il traffico nella zona è scorrevole e vi è facilità di parcheggio.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 33 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

| foglio 5 particella 899 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita

proprietà per 1/2)

Coerenze: Coerenze del box auto (foglio5, map. 899) – LOTTO 2: corsia di manovra, terrapieno, mapp.79, ancora corsia di manovra fino a chiusura. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Urbanisticamente gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arese (MI), in via Giacomo Leopardi n. 39

Immobile costruito nel 1991.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/12/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore in qualità di usufruttuario. Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, **NON RISULTANO** contratti di locazione in essere ne per quanto riguarda i beni del **Lotto 2 – box (map. 899)**.

Alla data del sopralluogo avvenuta il 13/11/2018 insieme al custode Avv. Alberto Conti, si è in qualità di usufruttuaria.

Per tali motivi i beni del **LOTTO 2** sono da considerarsi **LIBERI** in quanto non sono presenti contratti di locazione registrati anteriore al pignoramento e dunque non vi sono titoli opponibili alla procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 23 aprile 2018, i beni oggetto di valutazione risultano interessati dalle seguenti formalità e pregiudizievoli:

- | **Ipotecaria volontaria** iscritta a Milano 2 in data **20 maggio 2004 ai n. ri 71537/16580** per la somma complessiva di Euro 65.000,00 di cui Euro 49.349,95 in linea capitale, contro la predetta alla lettera B), a garanzia di mutuo in data 18 maggio 2004 n. 275442 di repertorio Notaio Paolo Lovisetti;
- | **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data **30 parole 2010 ai n.ri 53445/11962** per la somma complessiva di Euro 65.000,00 di cui Euro 49.349,95 in linea capitale, contro la predetta codice fiscale 06707060965, con domicilio ipotecario eletto in Milano, via Sile n.18, gravante le quote di sua spettanza sugli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivi in data 21 parole 2010 n. 2256/2010 di repertorio Tribunale di Firenze;
- | **domanda giudiziale** trascritta a Milano 2 in data **4 luglio 2017 ai n.ri 81546/52530** contro i signori \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ predetto atto in data 3 maggio 2012 n. 303.054/52.625 di repertorio Notaio Paolo Lovisetti, trascritto a Milano 2 l'8 maggio 2012 ai n.ri 46549/31728 e 46550/31729;
- | **Pignoramento** trascritto a Milano 2 in data **15 marzo 2018 ai n.ri 34116/23026** contro i



immobili in oggetto.

**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: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **400,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dalla Gestim Amministrazioni Immobili di De Zen M.G. e Associati sito in Via Caduti n. 11 – 20020 Arese (MI).

Le spese condominiali comunicate allo scrivente in data 28/11/2018 sono le seguenti:

- | Spese di gestione ordinaria annua circa 2.400 euro (ripartite tra Esercizio del Club 175 euro e Esercizio ordinario circa 2.230 euro)
- | Si rilevano dal prospetto dell'amministratore di condominio spese straordinarie pari a 1.438,41 euro
- | Alla data del 28/11/2018 risultano spese insolute in arretrato non pagate pari a 5.493,00 euro

Come già precedentemente scritto in relazione tali spese sono la somma delle spese condominiali per tutte le proprietà (LOTTO 1 + LOTTO 2). L'amministratore non ha fornito prospetti di spesa splittati solo per il LOTTO 2.

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili forfettariamente pari a 400 euro.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**



- l Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto

36.888 di repertorio Notaio Marco Gilardelli, trascritto a Milano 2 il 20 maggio 1997 ai n.ri 35816/26416:

- l con atto in data 25 ottobre 1999 n. 41.030 di repertorio Notaio Marco Gilardelli, trascritto a
- l con il predetto atto di costituzione e cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 3 maggio 2012 n. 303.054/52.625 di repertorio Notaio Paolo Lovisetti, trascritto a Milano 2 l'8 maggio 2012 ai n.ri 465550/31729, in esecuzione degli accordi di separazione omologata da Tribunale

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Arese e a seguito di tale richiesta si attesta che i beni oggetto di stima sono stati realizzati secondo:

- l **Concessione Edilizia n. 51 (pratica 90/90 prot. n. 14999) rilasciata in data 19/06/1991:** Il Sindaco vista la domanda della Soc. COGEM S.p.a. - codice fiscale 06652300150 rilascia la Concessione Edilizia per eseguire i lavori di costruzione di n. 4 unità abitative – edificio n. 85/88 nel Comune di Arese (MI) in Via Leopardi.
- l **Variante in Corsa d'Opera pratica n. 90/1990 (prot. n. 19924) rilasciata in data 21/07/1994:** Il Sindaco vista la domanda presentata da Soc. COGEM S.p.a. - codice fiscale 06652300150 – intesa ad ottenere l'autorizzazione per le opere di varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11, approva le varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11.
- l **Variante in Corsa d'Opera pratica n. 90/1990 (prot. n. 13040) rilasciata in data 21/04/1997:** Il Sindaco vista la domanda presentata da Soc. COGEM S.p.a. - codice fiscale 06652300150 – intesa ad ottenere l'autorizzazione per le opere di varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11, approva le varianti in corso d'opera all'edificio assentito con concessione edilizia n.51 del 19/06/1991 in Via Leopardi n.11.
- l In riferimento alla **Licenza di Abitabilità per gli Edifici di Via Leopardi 11** negli uffici Comunali si è trovato solamente una lettera indirizzata alla società COGEM spa in cui il Comune scrive quanto segue: "In riferimento alle domande presentate in data 06/10/1994 tendenti ad ottenere la licenza di abitabilità degli edifici siti in via Leopardi n. 11 si comunica che nei giorni indicati in allegato si procederà ad una visita di controllo conformità.....omissis" A seguito di tale comunicazione non si rileva più nulla in merito.



Al sopralluogo avvenuto in data 13/11/2018 con il custode Avv. Alberto Conti, il box si presenta CONFORME rispetto all'ultima situazione licenziata Comunale e CONFORME dal punto di vista catastale

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.

Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARESE VIA GIACOMO LEOPARDI 11

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a ARESE Via Giacomo Leopardi 11, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

|

|

|



Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito nel comune di Arese (MI) con accesso da Via Giacomo Leopardi n. 39 – nel condominio denominato “Le Aresine 2” costruito dopo il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1991 (Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 19/06/1991 seguita da due varianti).

Il complesso edilizio è costituito da villette (A/7) a schiera contornate dal verde con due piani fuori terra ed uno interrato adibito a box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

E' presente un percorso pedonale con scivolo adatto anche a persone con disabilità motoria.

Il condominio è altresì dotato di un campo giochi per bambini, un campo da tennis ed una piscina.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 8,8 km dal compendio immobiliare si trova l'Autostrada dei Laghi e la Strada Provinciale ad una distanza di 1,57 km; nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 560 e 561.

Nel raggio di 2 km troviamo ristoranti, parchi e banche. L'ospedale più vicino è l'Ospedale San Carlo Borromeo distante circa 13 km.

Il traffico nella zona è scorrevole e vi è facilità di parcheggio.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 33 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- 1 foglio 5 particella 899 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita

proprietà per 1/2)

Coerenze: Coerenze del box auto (foglio5, map. 899) – LOTTO 2: corsia di manovra, terrapieno, mapp.79, ancora corsia di manovra fino a chiusura. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Urbanisticamente gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Arese (MI), in via Giacomo Leopardi n. 39

Immobile costruito nel 1991.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

campo da tennis	buono	
parco giochi	buono	
piscina	buono	
ospedale	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,8 km	nella media	
autobus distante immediate vicinanze	al di sopra della media	



aeroporto distante 33 km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche del box auto (foglio 5, map.899) – LOTTO 2:**Basculante: metallica color marrone con apertura manuale (condizioni sufficienti)

In tale bene non è stato possibile accedere e quindi fotografare internamente per mancanza delle chiavi da parte della proprietaria.

Per Quanto riguarda il box del LOTTO 1 e box (map.899 – LOTTO 2) non vi sono Attestati di Prestazione Energetica in quanto categorie non censibili energeticamente.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del box in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Dalla ricerca si evince che i prezzi più probabili nella zona considerata per i box auto singoli sono tra i 11.000 euro/corpo e i 13.000 euro/corpo secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia (prezzo medio box singoli 12.000 euro/corpo).

Date le dimensioni del box oggetto che risulta di dimensioni circa 1 box e mezzo, le condizioni di manutenzione e il numero di posti auto offerti in zona per parcheggiare, si è ritenuto congruo



quantificare il suo valore come 12.000 euro/corpo x 1,5 corpi = 18.000 euro

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Arese in zona limitrofa all'immobile e Borsino Immobiliare

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del box in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Dalla ricerca si evince che i prezzi più probabili nella zona considerata per i box auto singoli sono tra i 11.000 euro/corpo e i 13.000 euro/corpo secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia (prezzo medio box singoli 12.000 euro/corpo).

Date le dimensioni del box oggetto che risulta di dimensioni circa 1 box e mezzo, le condizioni di manutenzione e il numero di posti auto offerti in zona per parcheggiare, si è ritenuto congruo quantificare il suo valore come 12.000 euro/corpo x 1,5 corpi = 18.000 euro

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Arese in zona limitrofa all'immobile e Borsino Immobiliare

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	24,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>18.000,00 €</b>	<b>18.000,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La ripartizione delle quote tra usufrutto e nuda proprietà sono le seguenti

Età Usufruttuario	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 54 a 56	63,75	36,25

### ESEMPIO

Valore di stima del Bene = 100.000 euro

100%)= 63.750 euro

proprietaria al 50%) = 36.250 euro / 2 = 18.125 euro

50%) =

36.250 euro / 2 = 18.125 euro

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ . 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ . 18.000,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ . 900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ . 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ . 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ . 400,00

Riduzione per arrotondamento:

€ . 700,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ . 16.000,00

data 17/12/2018





il tecnico incaricato  
Ing. MAURIZIO NOBILE

