

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 10522019

data prima udienza comparizione: 26-02-2020 ore 11.50

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI

CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Cristina Reina

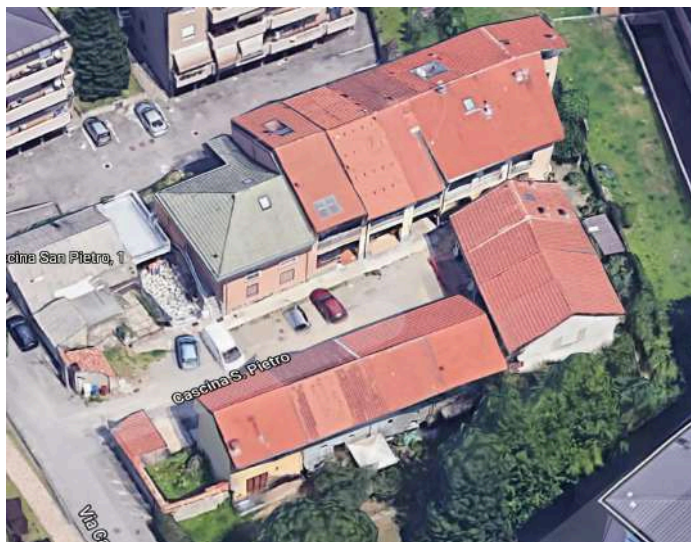
Procedente creditore: **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

Debitori: [REDACTED]

Creditore intervenuto: **Muzio Giuseppe S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1

corpo A + B appartamento + autorimessa – Cascina S.Pietro, n°1 –
Arese (MI)



Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INTESTAZIONE
INDICE ANALITICO
INDICE SINTETICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio
- 1.2 - Descrizione del bene Coerenze
- 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

2 DESCRIZIONE DEI BENI

- 2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona
- 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne
- 2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

3 STATO OCCUPATIVO

- 3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene
- 3.2 - Esistenza contratti di locazione
- 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

4 PROVENIENZA

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

6 CONDOMINIO

- 6.1 - Spese di gestione condominiale
- 6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
- 6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

- 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune
- 7.2 - Conformità edilizia
- 7.3 - Conformità catastale

8 CONSISTENZA

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

9 STIMA

- 9.1 - Criterio di stima
- 9.2 - Fonti d'informazione
- 9.3 - Valutazione LOTTO 001 (corpo A + corpo B)
- 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

CRITICITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Arese Cascina S.Pietro, n°1**

Categoria: C6 [*autorimesse, box*]

Dati Catastali: **foglio 3 particella 98 subalterno 501**

Piano **T + sottotetto/fienile**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo vuota da persone e vincoli: **LIBERO**

Contratti di locazione in essere: NO

Comproprietari: /

Corpo B

Beni in **Arese Cascina S.Pietro, n°1**

Categoria: A3 [*Abitazione di tipo economico*]

Dati Catastali: **foglio 3 particella 82 subalterno 708**

Piano **1°- sottotetto Scala unica**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo vuota da persone e vincoli: **LIBERO**

Contratti di locazione in essere: NO

Comproprietari: /

Prezzo di mercato libero (CORPO A + CORPO B): € 135.900 (€ 125.800 + € 10100)

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 128.000 (**)** da occupato: **€ 112.500 (**)**

() per difetto*

*(**) per eccesso*

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A + B appartamento+ autorimessa – Cascina S.Pietro, n°1 – Arese (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Milano:

appartamento (corpo B): Foglio 3 mappale 82 sub 708 Cascina S.Pietro, Arese, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita catastale euro 418,33 Superficie totale 76 mq totale escluse aree scoperte 74mq

autorimessa (corpo A): Foglio 3 mappale 98 sub 501 Cascina S.Pietro, Arese, categoria C/6, classe 6, 26 mq, Rendita catastale euro 88,62 (ALLEGATO CTU n.5)

L'appartamento (corpo B), misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 76,24** ; *(vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)*

L'autorimessa (corpo A), misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 25,33** ; *(vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)*

- metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 15/06/2006 estratta il 06/11/2019 e oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto-

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (**ALLEGATO CTU n.8**)

1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini APP (da rogito e verificati in loco e planimetricamente): *“un appartamento di due locali e servizio al piano primo...”* **BOX:** *“un vano ad uso autorimessa privata a piano terreno con sovrastante sottotetto da identificare...”*

NB la descrizione dell'appartamento di cui al sub 704 **attuale sub 708** *(dopo trasformazione del recupero abitativo del sottotetto del 2003/2008 fatta dopo il rilievo del CTU, il 5/12/19)* è la seguente: appartamento diviso su due livelli; primo piano soggiorno/cottura, camera, disimpegno, bagno e scala a chiocciola; piano secondo (sottotetto) camera, vano sottotetto, bagno e terrazzo”.

(ALLEGATO CTU n.4 + 5)

Coerenze in contorno: “dell’appartamento – al piano primo: altra proprietà, altra u.i., ballatoio comune, altre u.i; secondo piano: altra proprietà, altre u.i., falda a sud, altre u.i. ; del box/autorimessa: altra unità Mp 97, mapp. 99, mapp.99, corsello/cortile d’ingresso”.

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili
Abitazione tipo A/3 e autorimessa C/6 contro [REDACTED] e
per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

Appartamento: appartamento sito al primo piano e sottotetto di una corte rurale. La ristrutturazione con recupero del sottotetto ha permesso all’uso degli spazi al secondo piano; Le finiture sono civili di pregio e il bene mantenuto in ottime condizioni;
Autorimessa: l’accesso all’autorimessa è decisamente troppo stretto per auto di media/grande cilindrata/scozza, ideale per utilitarie di piccola stazza. Le condizioni sono mediocri al rustico; il piano superiore (*probabilmente spazio a ripostiglio/fienile*) è in stato di semiabbandono e collegato al piano terreno da una precaria scala a chiocciola dalle dimensioni altrettanto esigue e precarie. La zona in cui sorge il manufatto è molto tranquilla , residenziale, nella quale si alternano costruzioni di nuova fattura e ormai pochi edifici della campagna rurale; la posizione non è distante a piedi dal centro di Arese (Palazzo del Comune) poco distante sorge anche il sedime della SP 150 che collega la zona con la SP 233 con direttrice Milano – Varese. A 7 minuti di auto sorge il nuovo centro commerciale Il Centro.

Piani fuori terra: 3

copertura: (*pacchetto di copertura inclinato*) in legno assito e coppi in cotto. Il sottotetto fa parte del progetto di recupero

Ingresso: portone pedonale e carrabile, d’entrata, su via Cascina S.Pietro, corte aperta;

Custode: NO

Giudizio complessivo: ottime condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto appartamento sia interno che esterno. Mediocri/basse quelle del box e fienile.

Caratteristiche zone limitrofe: costruito della periferia espansa Milanese; Rho, Mazzo, Castellazzo, Garbagnate Milanese e Lainate; **Caratteristiche paesaggistiche:** campagna periferica delle propaggini del nord Milanese, campo sportivo comunale non distante

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali, (10 min auto) .

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Componenti edilizie e costruttive appartamento:

	Struttura fondazioni: murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi dell'epoca, recupero sottotetto: struttura in legno con pannelli coibenti; (documentazione agli atti);
Infissi esterni	tipologia: finestre a una/due ante materiale: legno pitturato vetro singolo alcune e altre in legno con doppio vetro, nonché altre in pvc vetro doppio: tapparelle avvolgibili in PVC beige scuro
Pareti esterne	edificio: intonaco di cemento NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u>
Pareti interne:	laterizi con intonaci chiari misto cemento gesso balconi mattonelle monocottura da esterni in materiale ceramico 20 x 20 con colorazione grigio chiaro/beige
Pavim. Interna	mattonelle bicottura da esterni in materiale ceramico 20 x 20 con colorazione grigio chiaro/beige
Rivestimenti:	zone giorno: intonaci chiari cottura e bagno: ceramiche tipo bicottura
Plafoni	materiale: stabilitura pitturata chiara , condizioni: buone, nel secondo piano perline in legno
Porta di ingresso	in legno tamburato con sopra luce in vetro smerigliato

Componenti edilizie e costruttive box/autorimessa:

Struttura fondazioni: **murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi dell'epoca**

Impianti elettrico, riscaldamento (conformità e certificazioni): non presente

Pavimentazione in battuto di cemento al rustico, porta d'ingresso in lamiera di ferro /acciaio;

Soletta tra piano terra e piano soprastante: in tavelloni e cemento. Pavimento primo piano (sottotetto) cemento rustico e copertura in ordito in legno con tegole a vista

Esiste impianto elettrico	si
Epoca di realizzazione/adequamento	2004 probabile (ALLEGATO CTU N.5)
Impianto a norma	non verificabile a vista
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non ottenuta

Esiste impianto di riscaldamento	si
Tipologia di impianto	Caldaietta interna stagna per ACS e riscaldamento, autonomO
Stato impianto	Buono alla vista non verificabile strutturalmente –
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	Non mostrata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	si
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	no
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	No

2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza

Atto di provenienza: *“un appartamento di due locali e servizio al piano primo...” “un vano ad uso autorimessa privata a piano terreno con sovrastante sottotetto da identificare...”*
(ALLEGATO CTU n.1)

3. STATO OCCUPATIVO:

3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene: è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 05/12/2019 in presenza del sig. [REDACTED] di un collaboratore del custode giudiziale; si è avuto accesso ai locali dell'appartamento e dell'autorimessa; nel bene è residente la figlia del sig. [REDACTED] con figlio minorenni;

3.2 - Esistenza contratti di locazione:

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate con quesito dell' 8 novembre 2019, si riferisce, con risposta del 11/11/2019 e 16/11/2019, che in relazione ai beni staggiti **foglio 3 particella 82 subalterno 708 + foglio 3 particella 82 subalterno 708** non ci sono contratti relativi ai beni staggiti in questo Lotto. (ALLEGATO CTU n.10)

3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti del 3/10/19 redatto dal dott. Pierpaolo Siniscalchi Notaio in Velletri RM dell'Emilia esteso su *“beni 1) Autorimessa al piano terra...fg 3 part 98 sub 501+ abitazione tipo economico posta al 1° e 2° piano ...Fg3 part 82 sub 708, ex 704* oltre a ISPEZIONE IPOTECARIA condotta dal sottoscritto in data 22/01/2020 T315017 sul bene al sub 704 poi 708, dall'01/01/1967 al 22/01/2020 e VISURE STORICHE del 14/12/2019 T362700 + T363946 (ALLEGATO CTU N.2)

4. PROVENIENZA:

È stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al **06/02/2001**;
(ALLEGATO CTU N.1)

4.1 – Attuali proprietari

Gli attuali proprietari del bene staggito - *come da Relazione Notarile agli atti, Visura Agenzia del Territorio*, oltre alla Visura Storica richieste dal sottoscritto, risultano essere:

- [REDACTED] (1/1) per titolo di atto compravendita del 06/02/2001 trascritto a Milano 2 il 10/02/2001 ai numeri RG 12660 RP 8955 Repertorio n.: 1434 Rogante: Gallavresi Roberto notaio in Garbagnate Milanese, beni in Agrate relativi al procedimento in oggetto provenienti da [REDACTED]

4.2 – Precedenti proprietari nel ventennio precedente il pignoramento

- [REDACTED] in virtù di accettazione tacita eredità a rogito Repertorio n.: 1434 Rogante: Gallavresi Roberto notaio in Garbagnate Milanese del 06/02/2001 trascritto a Milano 2 il 04/05/2010 al numero RP 32954 – beni in Arese relativi al procedimento in oggetto
- [REDACTED] in virtù di denuncia di successione n.771 vol 1999 registrata presso registro di Rho il 15/10/2001 trascritto a Milano 2 il 17/10/2010 al numeri RP 86958 – beni in Arese relativi al procedimento in oggetto
- [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Luciana Nocera (Rho) MI in data 27/07/1969 rep. n.7917, racc, 3194, trascritto in data 22/08/1969 in milano 3 al n. reg. Part. 37822

5. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA**

PROCEDURA

foglio 3 particella 82 subalterno 708 + foglio 3 mappale 98 sub 501 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 22/01/2020

- Da relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti di procedura, oltre ai citati documenti catastali è risultato quanto segue:

5.1 – Iscrizioni

ISCRIZIONE del **01/08/2007** - **Registro Particolare 34575 Registro Generale 125889** Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 11102/6326 del 25/07/2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO –

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18963 del 31/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 30578 del 22/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 6929 del 23/03/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3458 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

. ISCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 14161 Registro Generale 68311 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 13504/7641 del 05/06/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18283 del 03/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 25103 del 09/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1039 del 18/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 5118 del 09/03/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3459 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

. ISCRIZIONE del 08/04/2010 - Registro Particolare 9592 Registro Generale 43522 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14299/8152 del 31/03/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3171 del 19/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 12871 Registro Generale 56762 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14399/8200 del 30/04/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 17645 del 05/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 24011 del 15/11/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 27217 del 27/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3460 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 12872 Registro Generale 56763 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14401/8201 del 30/04/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3461 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

. ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 13867 Registro Generale 61584 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15295/8797 del 27/05/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3462 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE

CONDIZIONI DI MUTUO)

. **ISCRIZIONE** del **04/08/2011** - **Registro Particolare 21536 Registro Generale 93400**

Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15457/8915 del 03/08/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3463 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

. **ISCRIZIONE** del **08/05/2012** - **Registro Particolare 7694 Registro Generale 46539**

Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15856/9193 del 24/04/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3172 del 19/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

5.2 – Trascrizioni

Pignoramento

- Trascrizione in "Milano 2" alla form. n. 61197 del 17 luglio 2019 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Milano (MI) in data 19 giugno 2019, rep. n. 21111 a favore di "DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, su:

Nota Trascrizione del 17/07/2019 RG 93742 RP 61197

6. CONDOMINIO

6.1 - Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dal proprietario stesso del bene quindi non ci sono spese di condominio registrate non esistendo un condominio (*Nota del proprietario/esecutato*).

6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso

6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile per presenza di una scala di accesso non superabile da persone portatrici di handicap fisici.

N.B. Non sono stati rilevati ascensori o montacarichi ad uso del bene che quindi non risulta accessibile a portatori di handicap. Altre note segnalate al punto 7 della CTU

6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

Non è stata rilevata nessuna pratica ACE/APE presente alla consultazione del Catasto energetico degli edifici tramite il sito "Cened Infrastrutture Lombarde" impostando i parametri catastali del bene staggito. **(ALLEGATO CTU N.7).**

Non è presente agli atti del bene il C.I.S.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967, come indicato dal nulla osta reperito in Comune di Limbiate.

----- **7 - DICHIARAZIONI A NORMA DELLA LEGGE** -----
----- **28 FEBBRAIO 1985 N. 47** -----
La parte venditrice, da me previamente ammonita sulle conseguenze anche penali delle dichiarazioni false o reticenti rilasciate ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni e sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano il rilascio di provvedimenti autorizzativi a eccezione delle opere per le quali il Comune di Arese ha rilasciato nulla osta in data 23 settembre 1974 n. 11607/c di protocollo, concessione edilizia in data 24 giugno 1981 n. 9691 di protocollo e variante in sanatoria in data 10 giugno 1982 n. 8681 di protocollo - n. 52/82 di pratica edilizia. -----

Il recupero dei documenti e delle pratiche presso l'ufficio Tecnico di Arese, iniziato il 11/11/2019 non ha ancora avuto termine, nel senso che le procedure richieste dal Comune sono estremamente lunghe e al momento prive di riscontri tangibili **(ALLEGATO CTU n.10)**

Sui beni peritati - *come si nota dal trafiletto riportato estrapolato dall' Atto di Provenienza* - esiste una concessione edilizia del 24/06/1981 n. 9681 e variante in Sanatoria datata 10/6/1982 n. 8681 N. 52/82. Tale concessione è però stata superata dal **Permesso di Costruire N.21 Protocollo 20/30 Pratica Edilizia N.330/2003** nella cui documentazione si annoverano :

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21 – 12/07/2004
 - AUTORIZZAZIONE RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO N.01/04 – 12/01/2004
 - DICHIARAZIONE CONFORMITA' LEGGE 13/89 e DM 236/89 (*fruibilità*)
 - AGIBILITA' (03/11/2008) PROT. 30179/2008 VI/III pratica 330/2003
 - VARIAZIONE CATASTALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI (15/06/2006)
 - ESTRATTI TAVOLE DI PROGETTO (maggio/giugno 2004)
- (**ALLEGATI CTU N.3/4/5**) recuperati presso l'ufficio dell'esecutato.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azzonato, dal vigente PGT del Comune di Arese, nelle zone individuate "Nuclei di antica formazione "A" art. 30 – Norme Tecniche di Attuazione ,

L'immobile è assoggettato alle disposizioni e vincoli elencati nelle Norme tecniche d'attuazione (**ALLEGATO CTU N.6**), Nuclei Antica Formazione Si dichiara la **CONFORMITA' URBANISTICA**.

7.2 - Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** agli atti di fabbrica consultati.

Le difformità edilizie consistono in:

- 1) dall'analisi del progetto di recupero del sottotetto di cui al punto 7.1 non risulta essere stata realizzata una porzione di tavolato di fianco alla scala chiocciola prevista nel progetto depositato in Comune e rilevabile anche dalla planimetria catastale depositata;
- 2) è stata invece costruita una porzione di tavolato sulla sinistra della porta d'entrata a formare un piccolo corridoio, anch'essa non compariva nel progetto depositato;
- 3) al piano superiore, nella porzione di sottotetto destinata da progetto a "sottotetto" è stato ricavato un piccolo bagno a servizio della camera superiore;

Le costruzioni di tavolati potranno essere concesse dato che non hanno inconvenienti di sorta sulla funzionalità degli spazi, andranno altresì corrette sulla planimetria catastale con un docfa "ad hoc" del costo stimabile intorno ai **300 €**; la situazione del bagno al piano superiore invece non è secondo me sanabile se non con la presentazione di un progetto in deroga che andrà sottoposto al competente Ufficio Tecnico e con la eventuale riprogettazione/presentazione pratica edilizia degli spazi interni, sempre che vi siano cubature residue da utilizzare; l'abbattimento e il ripristino allo stato progettuale

invece avrebbero un costo intorno ai **1.000 €** ; l'autorimessa risultava **CONFORME**

7.3 - Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** alla planimetrie catastale di riferimento presso l'Agenzia del Territorio sotto un punto di vista grafico per le ragioni elencate al punto 7.2.; l'autorimessa era **CONFORME**

8. CONSISTENZA

8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
RESIDENZA P.1°	53,68	100%	53,68
Sottotetto abitabile	23,00	75%	17,00
Sottotetto non abitabile	11,01	35%	3,85
terrazzo 2° piano	6,84	25%	1,71
Totale appartamento	mq 76,24 (totale senza aree scoperte: mq 74,53)		
Autorimessa P 1°fienile	20,26	25% (per stato abbandono)	5,07
Autorimessa PT	mq 20,26		
Totale autorimessa	mq 25,33		

Balconi e Lastrici solari

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

25%

Mansarde e Sottotetti non abitabili

Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

35%

Logge, Portici e Patii

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

35%

Mansarde abitabili

Altezza media minima mt 2,40

75%

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A + B appartamento+ autorimessa – Cascina S.Pietro, n°1 – Arese (MI)

9. STIMA

9.1 - Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 – Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

APPARTAMENTO:

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Arese

Fascia/Zona: CENTRALE SEMPIONE EINAUDI REPUBBLICA MANZONI – codice zona: B1
Microzona: 1 Residenziale ECONOMICO

Valore mercato prezzo **min. € 1.650** / prezzo **max. € 2.300** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo **min. € 350** / prezzo **max. € 500** (Euro/mese)

AUTORIMESSA/BOX:

Valore mercato prezzo **min. € 850** / prezzo **max. € 1.150** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo **min. € 100** / prezzo **max. € 150** (Euro/mese)

Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

APPARTAMENTO:

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: SETTORE NORD – ARESE appartamenti recenti entro 30 anni (ristrutturati) centro
valore di compravendita prezzo **min. € 1.400** / prezzo **max. € 1.600** (Euro/mq)

AUTORIMESSA/BOX:

11.000 € / 13.000 €

Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

APPARTAMENTO:

Periodo: 23/01/2020

Comune: Arese

Fascia/Zona: via Cascina S.Pietro, 1

Valore mercato 1° fascia, in buono stato abitazioni di tipo economico:

min. **1.372** (Euro/mq)

AUTORIMESSA/BOX:

766 €/mq 2° fascia

9.3 – Valutazione Lotto 01

Valutazione LOTTO 01 corpo A + corpo B

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.650,00 euro/mq** (per l'appartamento), tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4).

Per l'autorimessa, considerando le condizioni di conservazione non ottime e la difficoltà di accesso sia al bene stesso che alla parte superiore, ho considerato equo un prezzo di 400 €/mq

<p>Corpo B - abitazioni di tipo economico (A/3) = € (mq 76,24 x 1.650,00 €) = € 125.800 (**)</p> <p>Corpo A – autorimesse/box (C/6) = € (mq 25,33 x 400,00 €) = € 10.100 (*)</p>
--

TOTALE corpo A + corpo B: 135.900 > 136.000 € ()**

9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 6.800,00 +**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura € 00,00
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini € 1.300,00

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 8.100€

Valore Lotto 001 (*) € 136.000,00

Totale scorpori € 8.100,00

Prezzo base d'asta lotto 001 corpo A + B al netto delle decurtazioni

LIBERO (*) € 128.000,00

Prezzo base d'asta lotto 001 corpo A OCCUPATO. ().** € 112.500,00

(*) arr. per difetto (**) arr. per eccesso

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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

(Da omettere qualora l'immobile non sia locato)

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: non divisibile

CRITICITÀ DA SEGNALARE

La presenza di difformità segnalate al punto 7.2 della presente relazione;

ALLEGATI

1. ATTO PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE SUB 704 (708)
3. AGIBILITÀ + SCHEDA CATASTO
4. PERMESSO DI COSTRUIRE/RECUPERO SOTTOTETTO
5. PLANIMETRIE, DIFFORMITÀ, VISURE STORICHE, PROPRIETÀ
6. ESTRATTI PGT - PIANO DELLE REGOLE
7. NO APE
8. ALLEGATO FOTO LOTTO 1 CORPI A+B
9. CRONISTORIA RICHIESTA ATTI COMUNE
10. INDAGINE SU CONTRATTI IN ESSERE ADE

