

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**RGE 1069/2016**

**COPIA PRIVACY**

**ELABORATO PERITALE**

## Bene immobile sito in Arese (Mi) Via Stelvio civ.10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 del lotto di terreno identificato sul foglio di mappa 6 con il mappale 170 della superficie catastale di ha 0.10.40 delimitato da recinzione, con soprastante villa su tre livelli: interrato terreno e primo con terrazzo ed attiguo sottotetto con annessi due box doppi al piano seminterrato e giardino di pertinenza al piano terreno, il tutto ubicato in Comune di Arese Via Stelvio con accesso pedonale dal civ. 10 e carraio dal civ. 8.

Identificato in catasto come segue:

#### **Intestazione:**

#### **Descrizione:**

- **Fg. 6; Mapp. 170, Sub. 701**, Cat A/8; classe 2, consistenza vani 23  
Sup. Cat. mq. 560, R.C. €. 4216,87 P. T/1/S1 (per la villa)  
Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 19.04.2012 protocollo MI0286844
- **Fg. 6; Mapp. 170, Sub. 4**, Cat C/6; classe 6, consistenza mq. 58  
Sup. Cat. mq. 65, R.C. €. 197,70 P. S1 , (per il box)  
Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 20.07.1983
- **Fg. 6; Mapp. 170, Sub. 702**, Cat C/6; classe 3, consistenza mq. 40  
Sup. Cat. mq. 45, R.C. €. 84,70 P. S1 , (per il box)  
Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 19.04.2012 scheda MI0286844

L'area su cui sorge la villa e le relative pertinenze è identificata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Catasto Terreni di Arese come segue: Fg. 6, Mapp. 170, Ente Urbano, ha. 0.10.40

#### **Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:**

Altra proprietà mapp.152 - Via Stelvio – Altra proprietà mapp. 242 e 712 – altra proprietà .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Arese è un Comune dell'hinterland milanese localizzato a nord confinante con i Comuni di Rho, Bollate e Garbagnate Milanese,

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali composti da villette immerse nel verde distante circa mt. 600 dal centro del paese.

**Collegamenti pubblici (Km):** Il Comune di Arese dista km. 15 dal centro di Milano, è asservito dalla SSP 223 e dall'omonimo casello autostradale sulla A/8 Milano laghi, nonché dai mezzi interurbani di superficie che collegano Milano con i paesi dell'hinterland Milanese.

### 3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è di proprietà della signora \_\_\_\_\_ la quale è pervenuta in proprietà in esecuzione degli accordi raggiunti in sede di separazione consensuale come da verbale di separazione consensuale del 19.01.2012 omologato dal Tribunale Ordinario di Milano Sezione IX Civile in data 14.03.2012 n. 67361/11 RG. i cui estremi sono indicati anche sull'allegato "estratto per riassunto dell'atti di Matrimonio".

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare veniva mostrata dalla Signora \_\_\_\_\_

Dal certificato di residenza storico e dallo stato di famiglia si evince che nell'unità immobiliare sono residenti: l'esecutato, e il Sig. \_\_\_\_\_

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale di Legnano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 31.05.2012 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria la Parte Esecutata, alla data della presente relazione peritale, non è Dante Causa in alcun contratto di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: "*atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi raggiunti in sede di separazione personale consensuale*"

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

##### Iscrizione volontaria:

**N. 12976/2944 del 05.02.2010**

Contratto di mutuo Notaio \_\_\_\_\_ del 4.12.2009 Rep. n. 27430/10553, derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 700.000,00 (ipoteca €. 1.400.000,00) durata anni 21

A favore: \_\_\_\_\_ con sede in Desio  
C.F. \_\_\_\_\_

Contro:

Beni: Comune di Arese Fg. 6 mapp. 170 sub. 701 (villa) Sub.702 e 4 (Box)

## Iscrizione legale:

### **N. 15772/2376 del 24.02.2015**

Decreto ingiuntivo n.4141 del 13.02.2015 emesso dal Tribunale di Milano

Importo capitale: €. 800.000,00

Importo ipoteca: €. 800.000,00

A favore:

Contro:

Beni: Comune di Arese Fg. 6 mapp. 170 sub. 701 (villa) Sub.702 e 4 (Box)

### 4.2.2. **pignoramenti lotto n. 1:**

#### Pignoramento:

### **N. 62014/39488 del 01.06.2016 per € 623.930,79**

A favore:

Contro:

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 7.05.2016 Rep. n. 20410

Beni: Comune di Arese Fg. 6 mapp. 170 sub. 701 (villa) Sub.702 e 4 (Box)

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

## **5. PRATICHE EDILIZIE**

Attraverso l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arese sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti edilizi di cui si riportano gli estremi:

- Concessione Edilizia n.25 del 26.09.1980 prog.10/1980 prot. 2917
- Variante Edilizia del 14.02.1983 prat. N.190/82 prot. 2537
- Abitabilità rilasciata in data 25.02.1987 n. 287 prog.10/80

### **5.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale del lotto**

**5.1.1 Conformità urbanistico-edilizia:** non è attestata rispetto lo stato rilevato

Dal confronto tra lo stato rilevato, lo stato autorizzato con le richiamate concessioni edilizie e la planimetria catastale depositata in data 19.04.2012 si riscontrano le seguenti difformità:

#### MODIFICHE INTERNE:

piano interrato: demolizione e costruzione di una tramezza, mancata realizzazione di un locale w.c. e demolizione di scala interna di collegamento al piano soprastante la cui superficie è stata conglobata nel box Sub 702

piano terreno: formazione di una rampa scale ed apertura vano per la fusione in un'unica unità abitativa delle due originarie unità (Sub 1 e 2) con conseguenti modifiche interne tra cui la demolizione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un servizio igienico)

piano primo: demolizione di una tramezza per annessione porzione di sottotetto

piano secondo : formazione di locale sauna da rimuovere

#### MODIFICHE ESTERNE:

Formazione di recinto coperto per ricovero cani

### 5.1.2 Conformità catastale:

Non si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato a causa delle modifiche interne rilevate e la mancata rappresentazione grafica del locale sottotetto / palco morto al piano secondo il cui accesso avviene mediante scala interna ubicata nel locale attiguo al terrazzo.

Tale locale sottotetto lo si evince dalla rappresentazione grafica delle sezioni allegata all'originaria Concessione Edilizia n. 25 del 26.09.1980 prog.10/1980 prot. 2917.

### 5.2 Quantificazione costi per sanatoria

Permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne che hanno comportato la fusione di due unità immobiliari ad uso residenziale ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001 che prevede la regolarizzazione delle opere eseguite, il cui rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad **Euro 516,00**

Sono valutabili in **€. 5.000,00** i compensi professionali per gli oneri progettuali ed il relativo aggiornamento catastale oltre **€. 300,00** circa per diritti comunali e catastali. Gli onorari sopra esposti s'intendono al netto dell'Iva e degli oneri di Legge.

### 5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il lotto oggetto della procedura esecutiva non è parte di un condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario

nata a Milano il 4.05.1973 la quale è pervenuta in proprietà in forza dell' *atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi raggiunti in sede di separazione personale consensuale*" a rogito Notaio di Milano del 31.05.2012 rep. 33730/15745 registrato a Milano in data 07.06.2012 al n.10424 trascritto a Milano 2 il 8.06.2012 ai n. 58382/39678

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### 6.2.1

Oltre il ventennio il **lotto** era di proprietà dei signori:

In forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio in data 3.10.1978 rep. 48258/14141 (dati di registrazione assenti) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27.10.1978 ai n. 48510/41108 il lotto di terreno identificato con il fg.6 mapp.170 pervenne in proprietà al signor

In forza del decreto di trasferimento immobili n.116 emesso dal Tribunale di Milano in data 26.01.2010 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 5.02.2010 ai n. 12975/7382 i beni in oggetto pervennero in proprietà al Signor I

**Bene immobile sito in Arese (Mi)  
Via Stelvio civ.10**

**7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 del lotto di terreno identificato sul foglio di mappa 6 con il mappale 170 della superficie catastale di ha 0.10.40 delimitato da recinzione, con soprastante villa su tre livelli: interrato terreno e primo con terrazzo ed attiguo sottotetto con annessi due box doppi al piano seminterrato e giardino di pertinenza al piano terreno, il tutto ubicato in Comune di Arese Via Stelvio con accesso pedonale dal civ. 10 e carraio dal civ. 8.

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

- **Fg. 6; Mapp. 170, Sub. 701**, Cat A/8; classe 2, consistenza vani 23  
Sup. Cat. mq. 560, R.C. €. 4216,87 P. T/1/S1 (per la villa)  
Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 19.04.2012 protocollo MI0286844
- **Fg. 6; Mapp. 170, Sub. 4**, Cat C/6; classe 6, consistenza mq. 58  
Sup. Cat. mq. 65, R.C. €. 197,70 P. S1 , (per il box)  
Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 20.07.1983
- **Fg. 6; Mapp. 170, Sub. 702**, Cat C/6; classe 3, consistenza mq. 40  
Sup. Cat. mq. 45, R.C. €. 84,70 P. S1 , (per il box)  
Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 19.04.2012 scheda MI0286844

L'area su cui sorge la villa e le relative pertinenze è identificata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Catasto Terreni di Arese come segue: Fg. 6, Mapp. 170, Ente Urbano, ha. 0.10.40

**Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:**

Altra proprietà mapp.152 - Via Stelvio – Altra proprietà mapp. 242 e 712 – altra proprietà .

L'edificio è stato costruito nel periodo temporale tra il 1980 ed il 1983

L'altezza interna dei piani terreno e primo è di mt. 2,80; l'altezza interna del piano interrato è di mt. 2,50

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato (cantina loc. caldaia, intercapedine)	<b>270,00</b>	0,50	<b>135,00</b>	Nord Est/Sud/Ovest	Buone
Piano Terreno (abitazione)	<b>275,00</b>	1,00	<b>275,00</b>	Nord Est/Sud/Ovest	Buone
Piano Primo (abitazione)	<b>120,00</b>	1,00	<b>120,00</b>	Nord Est/Sud/Ovest	Buone
(terrazzo)	<b>42,40</b>	0,25	<b>10,60</b>	Est/Sud/Ovest	Buone
(solaio)	<b>46,00</b>	0,50	<b>23,00</b>	Est/Nord/Ovest	-
Piano secondo (solaio)	<b>18,00</b>	0,25	<b>4,50</b>	Est	-
<b>TOTALE</b>			<b>568,10</b>		
Area pertinenziale	<b>642,00</b>	1,00	<b>642,00</b>	Nord Est/Sud/Ovest	
<b>Box Sub. 4</b>	<b>65,00</b>	1,00	<b>65,00</b>	Nord	Buone
<b>Box. Sub.702</b>	<b>40,00</b>	1,00	<b>40,00</b>	Ovest	Buone

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Arese con accesso pedonale e carraio da via Stelvio civ. 8/10 costituito da una villa su tre livelli interrato, terreno, primo ed intercapedine al piano secondo comprensiva di due ampi box le cui caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono definite come segue:

**Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:**

- Struttura portante:* travi e pilastri in c.a. gettato in opera
- Solai:* materiale: latero cemento  
Condizioni: non verificate
- Tamponamenti:* tipologia: laterizio intonacato fino all'intradosso del piano terreno; rivestito con mattoni a faccia vista gli altri piani  
Condizioni: stato conservativo buone
- Infissi esterni:* tipologia: finestre in alluminio e vetro con inferiate di sicurezza  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne: tapparelle
- Copertura:* A falde con manto in coppi
- Area cortilizia:* In parte a verde con piante alto fusto ed in parte in porfido nella zona area di manovra box e rampa carrale; camminamenti in beola.
- Recinzione su strada:* Basamento in c.a. con struttura metallica verniciata

**Le caratteristiche intrinseche sono definite come segue:**

*Infissi interni:* tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza,  
porte interne: in legno tamburato a battente  
Condizioni : buone

*Plafoni :* materiale: intonaco e tinteggiatura  
Lo stato dei plafoni è buono

*Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura o tappezzeria  
Lo stato delle pareti è buono

*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno in monocottura h m. 2,00 con  
rubinetteria e sanitari di tipo signorile

*Pavimenti :* piano interrato: parquette, monocottura e gress  
porcellanato;  
piano terreno: parquette e monocottura  
piano primo: moquette

## **Impianti:**

*Antenna:* tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante

*Antifurto:* tipologia: presente

*Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

*Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata

*Citofonico (impianto):* tipologia: video citofonico  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Acqua calda sanitaria: autonoma  
Certificazioni: non conosciute  
Bagni completi di quattro apparecchi

*Termico (impianto):* tipologia: impianto autonomo  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute



Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente nella camera da letto  
 Condizioni: funzionante  
 Certificazioni: non conosciute

**Le caratteristiche intrinseche dei box sono definite come segue:**

Infissi interni: tipologia: porta d'ingresso in lamiera verniciata ad anta basculante  
 Condizioni : buone

Pavimentazione: gress

Pareti (interne): laterizio intonacato e tinteggiato

**Impianti:**

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
 condizioni: funzionante  
 Certificazioni: non conosciute

Per una più facile lettura delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si rimanda all'allegata documentazione fotografica

**8. VALUTAZIONE**

**8.1 Criterio di stima**

Comparativo

**8.2. Fonti di informazioni**

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Abitazione</b>	568,10	2.500,00	1.420.250,00
	<b>Box sub. 4</b>	65,00	A corpo	65.000,00
	<b>Box sub. 702</b>	40,00	A corpo	40.000,00
	<b>Area pertinenz.</b>	642,00	30,00	19.260,00

**Totale €. 1.544.510,00**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 77.225,50
Spese condominiale insolute	€ -
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ -
Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 4.423,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 5.000,00
Diritti catstali e comunali	€ 300,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ 516,00
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 87.464,50</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villa unifamiliare la quale presenta caratteristiche intrinseche di una comoda divisibilità essendo la stessa composta dalla fusione delle due originarie unità immobiliari contraddistinte con i sub. 1 e 2

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€.1.457.045,50**

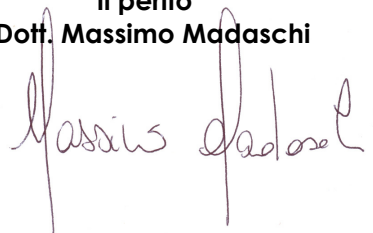
In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni ( - 10% )

**€.1.311.340,95**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano, 25/07/2017

**Il perito**  
**Dott. Massimo Madaschi**



ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito;
5. Estratto di mappa e visura catasto terreni
6. Planimetrie catastali e relative visure aggiornate;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie;
10. Attestazione invii copie perizia.