



DEPOSITATO PCT
09/10/2021

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.B184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
AMCO Asset Management Company SpA

con avv. G. Solinas
intervenuto: **CONDOMINIO RESIDENCE ARESE 3**
contro

RGE. 81/2021

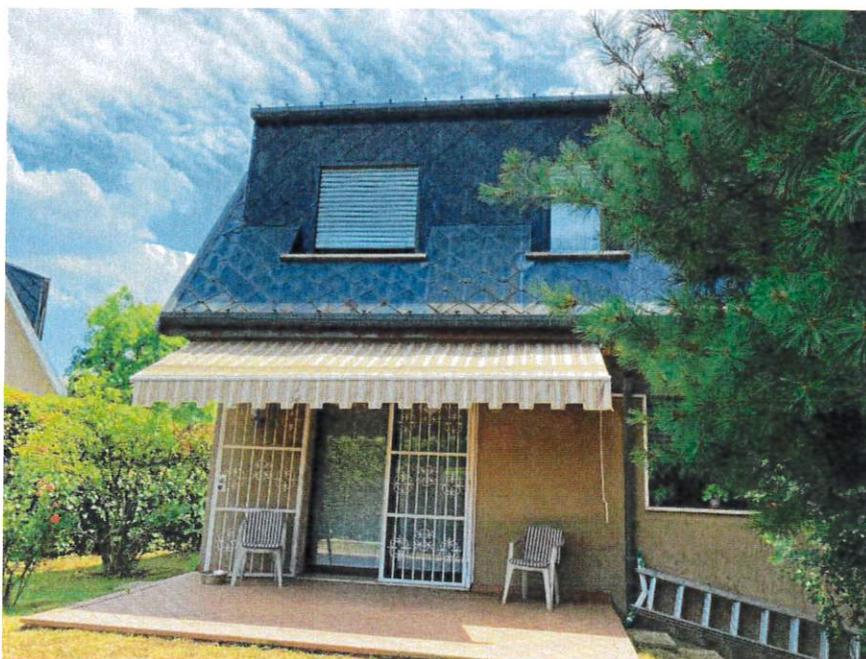
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

UDIENZA DEL 12/10/2021 ad ore 11:00

Custode: avv. Giulia Minini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5- : 20020 ARESE (MI) Via resegone 14 P T - 1 -1S





INDICE SINTETICO

LOTTO 005

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: **(A 389) Arese (MI) viale Resegone 14**

Categoria: **A7** [Abitazione in villini]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 229, subalterno 2**

Corpo B

Beni in: **(A 389) Arese (MI) viale Resegone 14**

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 229, subalterno 1**

Comproprietari

Nessuno

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 710.623,68



LOTTO 005

(Villino unifamiliare 259 mq con taverna + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20020 Arese (MI) - viale Resegone 14, palazzina 47, appartamento su 3 livelli, 259 mq ad uso abitazione composto da 12 locali oltre servizi e giardino privato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

•

libera di stato al momento della successione e della donazione.

Comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ARESE (Codice: A389) come segue:

Intestati: Piena Proprietà

•

dati identificativi: **fg. 3, part. 229 sub. 2**

dati classamento: **Cat A/7**; Cl 5; Cons 12 v; Sup Cat tot 259 mq - tot escluse aree scoperte mq 259; R €. 1.518,38

Indirizzo: VIALE RESEGONE n. 14 piano: S1-T-1 interno: 47;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: Viale Resegone/map 1071/map 1071-strada condominiale/map 1128.

CORPO: B

1.5 Descrizione del bene

In Comune di 20020 Arese (MI) viale Resegone 14 box di pertinenza all'appartamento, 26 mq



al piano terreno.

1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

-

libera di stato al momento della successione e della donazione.

Comproprietari: nessuno

1.7 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ARESE (Codice: A389) come segue:

Intestati: Piena Proprietà

-

dati identificativi: **fg. 3, part. 229 sub. 1**

dati classamento: **Cat. C/6**; Cl 6; Cons 26 mq; Sup cat tot mq. 31; R €. 88,62.

Indirizzo: VIALE RESEGONE n. 14 piano: T interno: 47;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.8 Coerenze

da nord a sud in senso orario: AUI/AUI - giardino/giardino/giardino.

LOTTO 006

CORPO: C

1.9 Descrizione del bene

In Comune di 20020 Arese (MI) viale Resegone 14 TERRENO.

1.10 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di:

-

libera di stato al momento della successione e della donazione.

Comproprietari: 1/2 GALBIATI Emanuele

1.11 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ARESE (Codice: A389) come segue:

Intestati: Piena Proprietà

-



- dati identificativi: **fg. 3, part. 1028**

dati classamento: Qualità classe **SEMINATIVO IRRIGUO**; CI 1; - Sup are 14 ca 50; Deduz IE116A;
Reddito dominicale: Euro 14,90 L. 28.855; Reddito agrario: Euro 11,98 L. 23.200;

Partita: 113

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 16/07/1980 (n. 180).

1.12 Coerenze

da nord a sud in senso orario: via Resegone/map 428/map 1533/map 61/map. 1071.

CORPO: D

1.13 Descrizione del bene

In Comune di 20020 Arese (MI) viale Resegone 14 - TERRENO

1.14 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di:

- libera di stato al momento della successione e della donazione.

Comproprietari: 1/2 GALBIATI Emanuele

1.15 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ARESE (Codice: A389) come segue:

Intestati: Piena Proprietà

-
-

dati identificativi: **fg. 3, part. 61**

dati classamento: Qualità Classe: **CORTILE**; sup are 00 ca 08; .

Dati derivanti da: Variazione del 23/07/2019 protocollo n. MI0254293 in atti dal 23/07/2019
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5702.1/2019)

1.16 Coerenze

da nord a sud in senso orario: map 1028/map 1533/map 347/map 1071-1028.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di Arese (MI) - Fascia/zona: semicentrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie BUS 561 - Z121 - Z122 Z192

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4 - SP 233

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare di pregio villaggio a villette unifamiliari caratteristiche con giardino privato, posto in Viale Resegone 14, zona di pregio, semi centrale del comune. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo civile/signorile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con ottima dotazione di verde. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 005

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in ferro esterno;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 259 con accessori

Il bene è ubicato in un residence di pregio "ARESE 3" con campi sportivi e piscina composto da circa 50 villette con giardino privato a pochi passi dal centro di Arese, con caratteristiche di pregio.

Trattasi attualmente di unità immobiliare su 3 livelli adibita ad appartamento composta da 12 vani comunicanti con servizi.

PIANO TERRA 126 mq: composto da ingresso su disimpegno, cucina con 2 finestre ad angolo, doppio soggiorno ad angolo, studio, bagno, lavanderia con accesso diretto al box e vano scala, tripla esposizione su giardino verso NO-SO-SE.

PIANO PRIMO: 126 mq. composto da disimpegno 4 camere 3 bagni e un ripostiglio.

PIANO SEMINTERRATO SPP 17 mq composto da 2 vani comunicanti.

GIARDINO PRIVATO PERTINENZIALE c/a 500 mq.

Appartamento in condizioni buone.



Corpo A:

Appartamento 259 mq:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nel bagno, moquette nelle camere;
- infissi esterni: in alluminio con inferriate - scorrevoli e a battente - tapparelle in ferro - zanzariere;
- porta d'accesso: blindata;
- scala interna in c.a rivestito in moquette per il piano superiore. Piastrelle x la cantina.
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente non funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- GIARDINO PIANTUMATO con vialetti;
- cantina finestrata;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Corpo B - BOX PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO

Box 31 mq :

- pareti: intonacate e verniciate
- pavimenti: gres rosso
- porta d'accesso: portellone in ferro ad apertura manuale
- condizioni: buone

LOTTO 006

CORPO C - TERRENO 1.450 mq:

- terreno piantumato



2.5. Certificazioni energetiche LOTTO 005 CORPO A

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1500900076913 Registrato il 30/12/2013 Valido fino a 30/12/2023 indirizzo dell' edificio VIA MONTE RESEGONE, 30/47 ARESE, (MI).

Classe G 221.74 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti LOTTO 005 CORPO A

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica LOTTO 005 CORPO A

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene LOTTO 005

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/07/2021 ad ore 14:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Giulia Minini si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occupare stabilmente l'immobile da sola.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/07/2021 ad ore 14:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Giulia Minini si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato i terreni essere liberi.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

4 PROVENIENZA

4.1. LOTTO 005 Attuali proprietari dal 10/01/2014

- **ATTUALI PROPRIETARI**

In forza di atto di permuta in autentica Notaio Dott GENTILE MARIA in Rho Repertorio 94147/22449 del 10/01/2014

trascritto a Milano 2 in data 13/01/2014 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 1781



4.2. Precedenti proprietari dal 20/11/2010 al 10/01/2014

- -
- Proprietà per la quota di 1/1 in totale;
per ricongiungimento di usufrutto in morte

ANTE VENTENNIO dal 06/11/1999 al 20/11/2010

- -
 -
- per ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di

UFFICIO DEL REGISTRO di RHO Repertorio 283/2000 del 05/12/2001

trascritto a Milano 2 il 13/02/2002 - Registro Particolare 10697 Registro Generale 17741

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

notaio GENTILE MARIA in Rho (MI) Repertorio 74596 del 13/03/2002

trascritta a Milano 2 il 09/01/2014 - Registro Particolare 800 Registro Generale 1130

dal 26/11/1996 al 06/11/1999

- -
 -
- Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in totale. In regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto;
- in forza di atto di compravendita a rogito notaio MARIA GENTILE in Rho (MI) repertorio 61279/7423 del 26/11/1996;
- trascritta a Milano 2 il 16/12/1996 Registro generale n. 95076 Registro particolare n. 63043



NB: Non si rileva atto di cessione in favore

attivamente al sub 1 - (CORPO B)

4 Attuali proprietari dal 06/11/1999

Proprietà per la quota di 1/1 in totale;

per ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in mor

UFFICIO DEL REGISTRO di RHO Repertorio 283/2000 del 05/12/2001

trascritto a Milano 2 il 13/02/2002 - Registro Particolare 10697 Registro Generale 17741

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

notaio GENTILE MARIA in Rho (MI) Repertorio 74596 del 13/03/2002

trascritta a Milano 2 il 09/01/2014 - Registro Particolare 800 Registro Generale 1130

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 26/03/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano sia per soggetto che per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 13/09/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale del 13/02/2015

derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 565/2015 REP. N. 915/2015 AVENTE R.G. 936/2015
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 936 del 13/02/2015

Iscritta a Milano il 24/02/2015 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 15911

a favore: 1/1 VENETO BANCA SCPA Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266

Importo ipoteca € 1.962.536,00 di cui € 1.962.536,00 di capitale. PER DEBITO RESIDUO DEI FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE.

Grava sui beni oggetto di pignoramento LOTTO 005.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2803 del 31/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
2. Annotazione n. 2812 del 31/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
3. Annotazione n. 2817 del 31/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
4. Annotazione n. 13239 del 02/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
5. Annotazione n. 14868 del 20/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)

Ipoteca giudiziale del 28/07/2015

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 25956 del 28/07/2015

Iscritta a Milano il 25/08/2016 - Registro Particolare 18689 Registro Generale 98549

a favore: 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526

Importo ipoteca € 258.229,00 di cui € 258.229,00 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento. 1/1 LOTTO 005

LA PRESENTE FORMALITA' E' IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE -UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 1 - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IL 12/08/2016 AI NN. 57011/10091.

- **Pignoramenti**



Pignoramento del 09/01/2021

UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 277 del 09/01/2021
derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 565/2015 REP. N. 915/2015 AVENTE R.G. 936/2015
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 936 del 13/02/2015
trascritto a Milano 2 il 26/03/2021 - Registro Particolare 27680 Registro Generale 41156

in favore di: FLAMINIA SPV SRL sede Roma (RM)

Per € 2.008.728,82 Comprensivo di spese ed interessi

Grava sui beni oggetto di pignoramento. LOTTO 005

• **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale del 13/02/2015

derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 565/2015 REP. N. 915/2015 AVENTE R.G. 936/2015
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 936 del 13/02/2015
Iscritta a Milano il 24/02/2015 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 15911
a favore: 1/2 VENETO BANCA SCPA Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266

Importo ipoteca € 1.962.536,00 di cui € 1.962.536,00 di capitale. PER DEBITO RESIDUO DEI FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per 1/2 LOTTO 006.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2803 del 31/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
2. Annotazione n. 2812 del 31/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
3. Annotazione n. 2817 del 31/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
4. Annotazione n. 13239 del 02/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)
5. Annotazione n. 14868 del 20/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI non oggetto di procedura)

Ipoteca giudiziale del 28/07/2015

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 25956 del 28/07/2015

Iscritta a Milano 2 il 25/08/2016 - Registro Particolare 18689 Registro Generale 98549

a favore: 1/2 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526



Importo ipoteca €. 258.229,00 di cui €. 258.229,00 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento. 1/2 LOTTO 006

LA PRESENTE FORMALITA' E' IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE -UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 1 - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IL 12/08/2016 AI NN. 57011/10091.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/01/2021

UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 277 del 09/01/2021
derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 565/2015 REP. N. 915/2015 AVENTE R.G. 936/2015
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 936 del 13/02/2015
trascritto a Milano 2 il 26/03/2021 - Registro Particolare 27680 Registro Generale 41156

in favore di: 1/2 FLAMINIA SPV SRL sede Roma (RM)

Per €. 2.008.728,82 Comprensivo di spese ed interessi

Grava su 1/2 dei beni oggetto di pignoramento. LOTTO 006

6 CONDOMINIO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DAL VALORE COMPLESSIVO DI EURO 4.584,38= OLTR E INTERESSI SUCCESSIVI E TUTTE LE NECESSARIE SPESE OCCORRENDE.

IL CONDOMINIO RESIDENCE ARESE 3, VIALE MONT E RESEGONE N. 14 (C.F. 86500070155) E' RAPPRESENTATO DALL'AMINISTRATO RE PRO TEMPORE, STUDIO EMMEVI S.A.S. DI ANDREA MADERA E C. IN PERSONA DEL SUO SOCIO ACCOMANDATARIO E LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, DOT T. ANDREA MADERA, NATO A MILANO IN DATA 30/08/1990, C.F.: MDRNDR90M30 F205C, RESIDENTE IN TORNO (CO), VIA MONTE ROSA 17.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

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



ARESE Delibera Consiglio Comunale n. 58-2014- parte I. - Delibera Consiglio Comunale n. 58-2014- parte II.

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

VILLE E VILLAGGI V v art 34. TESSUTO EDIFICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sensibilità paesaggistica elevata

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano :

PRATICA EDILIZIA 21/69 VIA TORRETTA

7.2 Conformità edilizia:

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi preposti.

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici. La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA ONEROSA

Costi stimati: €. 1.800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Data la presenza di conformità catastale; assenza pratiche edilizie da ricerca presso UT comune; è opinione di questo perito attestare la presenza dei requisiti di abitabilità.

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **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 dalla 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)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
LOTTO 005				
ABITAZIONE PIANO T-1	sup lorda di pavimento	252,00	1	252,00
CANTINA/TAVERNA	sup lorda di pavimento	17,00	0,45	7,65
GIARDINO PRIVATO	sup lorda di pavimento	500,00	0,12	60,00
BOX	sup lorda di pavimento	31,00	0,35	10,85
TOT		800,00		330,50
LOTTO 006				
TERRENO CORPO C	sup lorda di pavimento	1.450,00	0,1	145,00
TERRENO CORPO D	sup lorda di pavimento	8,00	0,1	0,80
TOT		1.458,00		145,80
TOTALE 005+006		2.258,00		476,30

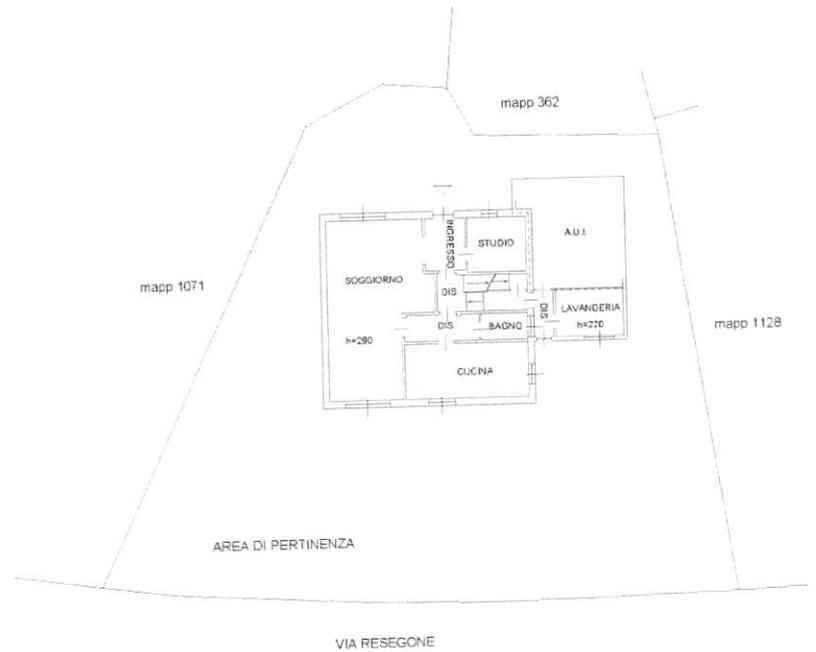
Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenze ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



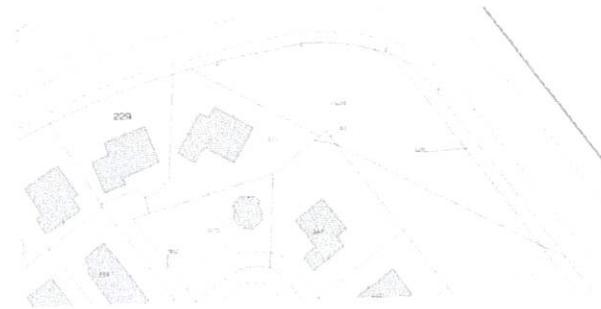
PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%. In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 è visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali. Si parla di due o tre anni per ritornare alle cifre pre-pandemia e ad acquisti con finalità di investimento che attualmente sembrano totalmente



congelati mentre prima corrispondevano al 20% del totale.

Adesso, dopo il lockdown, i tempi di permanenza degli immobili sul mercato si stanno allungando, arrivando a 3,3 mesi ai quali si devono aggiungere i 3,9 mesi pre confinamento.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Quanto agli affitti in Lombardia, le città in cui si è cercato di più sono: Pavia, Bergamo, Cinisello Balsamo e Lodi mentre sulla vendita, a livello regionale, le città più attive si sono dimostrate Brescia, Bergamo e Milano.

Il settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi.

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 curato da Nomisma

Ci troviamo del resto all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, "forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo". Assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo. Questo, probabilmente, è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale."

Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche. *"Il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: -7,7% di compravendite residenziali nel 2020, con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni. Si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia"*.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata. *"Abbiamo rilevato dati di redditività più contenuti. Siamo in una fase di flessione dei prezzi, soprattutto nelle grandi aree, che spesso anticipano le tendenze del mercato che poi si riversano in tutte le altre città. Quindi, fra le principali ragioni che hanno indotto un acquisto immobiliare nel 2020 è prioritaria, in un momento di forte incertezza, la salvaguardia del capitale rispetto alla redditività dell'investimento"*.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni



degli immobili che le ospitano. *"Tutte dinamiche inarrestabili che hanno un carattere di strutturalità e che temiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo sottende"*

L'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti dal punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

"La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità". Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Anche secondo i dati ISTAT 1 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, con i dati del primo trimestre 2021 si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.





Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie,

A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.944 al metro quadro, con un aumento del 9,48% rispetto a Settembre 2019 (2.689 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2012, con un valore di € 2.995 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.593 al metro quadro.

Nel corso del mese di Settembre 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.756 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Nosate con una media di € 909 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 19,30 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,60 al mese per metro quadro.

Ma la città della Madonnina ha fatto registrare un incremento fortissimo a settembre 2020, soprattutto sui bilocali. Le ricerche maggiori provengono dalla Lombardia, seguite da Piemonte ed Emilia-Romagna ma anche il Sud sembra molto interessato, come dimostra il numero di ricerche provenienti da Sicilia e Puglia.

Tutta Italia, invece, vuole una stanza in affitto a Milano. Su tutti Abruzzo, Sardegna e Marche, probabilmente per ragioni di studio o di lavoro.

Il picco su Google riguarda anche gli spazi destinati a uffici: in testa sempre la Lombardia, che stacca di molte regioni come Liguria, Piemonte e Campania. In generale, è un'Italia a due velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore, tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".

ARESE:

Arese, con una popolazione di 19.138 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 13 Km da Milano. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 751 annunci immobiliari, di cui 541 in vendita e 210 in affitto, con un indice complessivo di 39 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone ad Arese è compreso in tutta la città tra 1.650 €/m² e 2.300 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.350 €/m²) è di circa il 21% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è invece di circa il 15% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).



Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.700 €/m² e 2.900 €/m².

Arese ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.350 €/m², quindi circa il 63% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 565% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

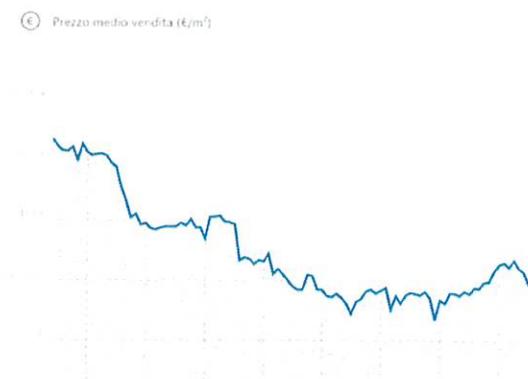
Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Arese mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,74%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Arese, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 13% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita
appartamento	€ 2.360 /m ²
bivano	€ 2.400 /m ²
casa indipendente	€ 2.200 /m ²
mansarda	€ 2.350 /m ²
monolocale	€ 2.160 /m ²
quadrivano	€ 2.100 /m ²
trivano	€ 2.300 /m ²
ufficio	€ 1.700 /m ²
villa	€ 2.360 /m ²
villetta a schiera	€ 2.050 /m ²

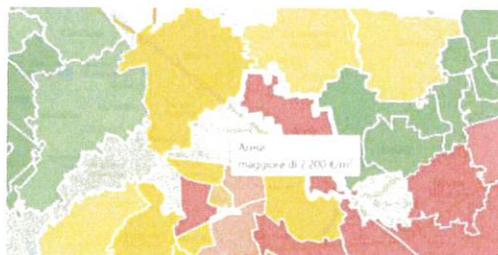
Andamento dei prezzi degli immobili a Arese

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Arese, sia in vendita sia in affitto.



Quotazioni immobiliari nel comune di Arese

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Arese. Il periodo di riferimento è Settembre 2021.



A Settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.366 al metro quadro, con un aumento del 4,60% rispetto a Settembre 2020 (2.262 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Arese ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2021, con un valore di € 2.366 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.200 al metro quadro. € 2.366

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero



compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;



se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: MILANO COMUNE ARESE**

Tipologia: **VILLE E VILLINI - Stato conservativo: Normale**

Valore Mercato (€/mq) Min Max: **1.600,00/2.400,00**

BOX Valore Mercato (€/mq) Min Max: **800,00/1.150,00**

- **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2020. PROVINCIA SETTORE NORD - ARESE - CENTRO**

NB La Camera di commercio non ha potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

Tipologia: **Appartamenti di pregio**

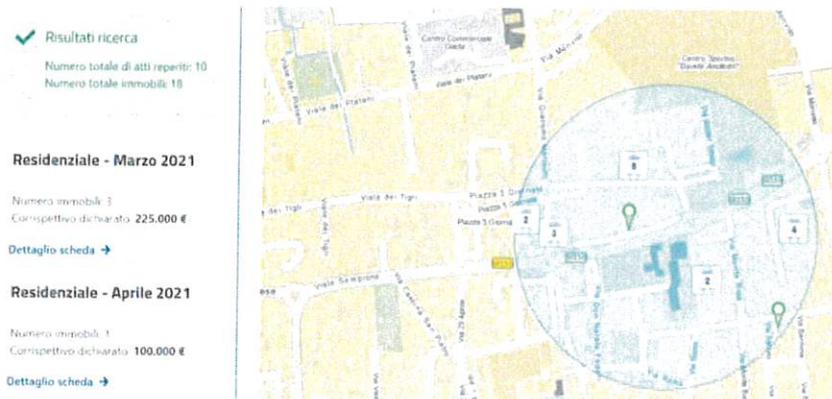
Valore Mercato (€/mq) Min Max: **2.400,00/2.100,00**

BOX a corpo: **€. 12.000,00/ €. 14.000,00**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

€/mq. **2.969,70**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2021 E GIUGNO 2021 NELL'ARCO DI 300 m**



Prezzo venduto €/mq: 1.975,75

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni I trimestre 2021.

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2021 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (2 trimestre 2021 del 14/07/2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° 2° semestre 2019; 1° semestre 2020.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 2020.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: H2 2020 - Unità: €/mq

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
LOTTO 005			
ABITAZIONE PIANO T-1	252,00	€ 2.240,91	€ 564.708,67
CANTINA/TAVERNA	7,65	€ 2.240,91	€ 17.142,94
GIARDINO PRIVATO	60,00	€ 2.240,91	€ 134.454,45



BOX		€	124,31
TOT			
			58
			€ 581.851,61
Valore accessori lotto 005			€ 158.768,29
Valore complessivo intero lotto 005	330,50	1	€ 740.619,90
		1	
Valore complessivo diritto e quota lotto 005		1	€ 740.619,90

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO 005

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	37.031,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	1.800,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	11.555,83 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 690.233,08
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 701.788,91

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":



NB: 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 DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio. Milano li 02/10/2021

l'Esperto Nominato

