

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

contro

N. Gen. Rep. **788/19**

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

PEC: bonetti.10728@oamilano.it



INDICE

Elenco dei beni immobili pignorati	3
<i>A valere per tutti gli immobili</i>	
1. Inquadramento d'area	4
2. Descrizione	5
3. Stato di possesso e contratti di locazione	6
4. Vincoli ed oneri giuridici: Iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, annotazioni	9
5. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	11
6. Attuali e precedenti proprietari	11
7. Pratiche edilizie e certificazioni	12
8. Criteri di stima	14
9. Fonti di informazioni	15
10. Adegamenti e correzioni di stima	16
<i>Contenuto della scheda di ogni immobile</i>	17
Identificazione	
Consistenza	
Valutazione complessiva del bene	
Adegamenti e correzioni di stima	
Prezzo a base d'asta del lotto	
Prospetto riassuntivo dei valori	59
Elenco allegati	60



**Beni immobili siti in ARESE (MI)
Via Gramsci n. 49**

ELENCO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Si precisa che il complesso immobiliare all'interno del quale sono gli immobili pignorati si trova al civico 65 di via Gramsci e che tale numero compare su tutti i contratti di locazione. Catastalmente gli immobili sono indentificati al numero 49.

Si riassumono i beni oggetto di pignoramento censiti nel Comune di Arese (MI) distinti in due categorie funzionali come segue:

A) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 5
B) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 17
C) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 32
D) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 8
E) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 22
F) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 21
G) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 34
H) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 27
I) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 26
J) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 25
K) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 24
L) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 36
M) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 56
N) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 54
P) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 50
Q) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 49
R) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 45
S) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 41
T) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 78
U) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 77
V) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 75
W) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 72
X) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 71
Y) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 70
Z) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 69
AC) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 66
AD) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 64
AE) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 63
AF) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 62
AG) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 73

Tutte le unità immobiliari pignorate sono originate dalla Denuncia di Variazione n. 40995 del 03/06/2009 dalla soppressione dell'area urbana mapp. 1476. Il mapp. 1476 è originato dalla demolizione dei vecchi fabbricati individuati al:

foglio 3, mapp. 157 sub 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8

foglio 3, mapp. 160 sub 3 – 4 – 5 – 6 – 7

foglio 3, mapp. 1468 sub 1 – 2

foglio 3, mapp. 1179 sub 701 - 702



1. INQUADRAMENTO D'AREA:

Caratteristiche zona: Posizione piuttosto periferica nel Comune di Arese sull'asse viario Statale Varesina ma non molto distante dal centro urbano. Tessuto mediamente abitato, prevalentemente di tipo residenziale a bassa densità.

Zone limitrofe: La zona è prettamente residenziale. Tessuto urbano prevalentemente degli anni '70-'80. Discreta qualità architettonica. L'intorno risulta dotato di negozi di piccolo dettaglio e prossimo alla saturazione edilizia con destinazione residenziale, buona la dotazione di parcheggi pubblici; il comando dei Carabinieri competente è quello di Arese, il comune dista circa 1 km

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale Giada e Centro commerciale Le Mimose a circa 2 km (discreto); molti negozi al dettaglio di tutti i settori merceologici nel centro del paese a circa 1km (buono); farmacia in via Einaudi oppure in via Monte Resegone a 900 mt (sufficiente); parco giochi nessuno nelle vicinanze (insufficiente); asili nido e/o scuole dell'infanzia in centro al paese, come le scuole elementari e medie in viale Monte Resegone (appena sufficiente); istituto superiore salesiano San Domenico Savio in centro al paese, licei scientifico e artistico molto distanti (appena sufficiente); ospedale Caduti Bollatesi a Bollate, Ospedale Sacco a Milano e Ospedale di Rho con i relativi centri di pronto soccorso da 5 a 8 km (sufficiente); centri sportivi e palestre (sufficiente). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La posizione piuttosto periferica rende necessario l'impiego dell'auto privata.

Collegamenti pubblici (Km): Il paese di Arese dista da Milano circa 10 Km; il collegamento risulta essere facilitato alla viabilità automobilistica dalla presenza dell'ingresso autostradale a circa 2,5 Km dell'autostrada A9 dei Laghi, e risulta discretamente collegato sia con mezzi pubblici che con la stazione ferroviaria. La zona è dotata di servizio pullman di linea per il collegamento con Rho-Saronno-Milano, la più stazione ferroviaria FNM risulta essere distante meno di 3 Km; mentre per il collegamento con le FS la stazione più vicina è quella di RHO a circa 6 Km. Gli immobili si trovano poco distanti dal nuovo polo fieristico di RHO-PERO.



2. DESCRIZIONE:

Gli immobili pignorati si trovano nell'ambito di un complesso edilizio denominato "Corte Torretta", un edificio di tipo condominiale sviluppato su più piani composto da numerose abitazioni, parti e servizi destinati all'uso comune. Due piani del complesso si trovano interrati e sono destinati a box e cantine. Gli accessi pedonale e carraio avvengono dalla via Gramsci.

Il complesso è stato oggetto di un programma d'intervento di ristrutturazione e nuova edificazione nel corso del 2009/2010, è stato costruito con sistema costruttivo tradizionale; le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in cemento armato, le tamponature esterne in muratura con intercapedine isolante, i solai sono in latero cemento ed i tavolati interni sono in mattoni forati. L'intero fabbricato è stato ulteriormente isolato termicamente grazie ad un cappotto esterno. Il tetto è a falde, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole. Le condizioni generali del complesso sono buone: non si segnalano tracce di percolature d'acqua, ammaloramenti importanti o degradi di altra natura.

L'intero fabbricato è stato realizzato con materiali di discreta qualità e dal punto di vista architettonico mantiene l'impianto della vecchia cascina lombarda caratterizzata dalla torre con vista panoramica e da una zona verde nella corte interna pertinente alcuni degli appartamenti.

Tutti gli appartamenti sono indipendenti e sono accessibili dai corpi scala comuni con ingresso sulla corte interna oppure direttamente dai piani interrati dei garage con ascensore ai piani. Tutti gli appartamenti sono stati ultimati completi di arredi interni, dotati di soggiorno con angolo cucina attrezzata, bagno, una o più camere. In alcuni casi è presente un piano mansardato variamente utilizzato.

Gli appartamenti hanno mediamente una superficie variabile tra 70 e 85 mq ed hanno tutti le medesime caratteristiche riguardo i materiali impiegati per le finiture interne come di seguito descritto:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato colore grigio, con vetro camera. Condizioni: discrete. Funzionanti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è buono.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di vari colori. Lo stato delle pareti è generalmente buono. In qualche appartamento sono state accertate macchie scure dovute a ponti termici e umidità.
<i>Rivestimenti:</i>	Bagno e cucina: piastrelle in ceramica di media qualità di formato standard. Il bagno è rivestito sulle quattro pareti fino a m 2,00 circa di altezza mentre la cucina è rivestita solo sulle pareti attrezzate. Non si segnalano degradi.



<i>Pavimenti:</i>	Locale principale uso soggiorno/cucina con piastrelle di gres percellanato di discreta qualità, formato cm 30 x 30; in bagno piastrelle di ceramica di formato cm 20 x 20 generalmente di colore blu o verde; nelle camere pavimento in parquet a doghe corte, posato a correre in orizzontale, essenza rovere. Sui balconi piastrelle di gres antigelivo di colore grigio chiaro posate sfalsate cm 20 x 10. Davanzali e soglie in granito.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone di ingresso di tipo blindato con pannello liscio di colore legno noce sia all'interno che all'esterno, con maniglia in ottone, in buone condizioni.
<i>Antenna:</i>	Non verificata. Sempre presente apparecchio televisivo.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria Condizioni: funzionante.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sempre sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti come cavi scoperti e allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto è funzionante.
<i>Telefonico (imp.):</i>	Presente
<i>Citofonico (imp.):</i>	Presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari. Bagno con quattro sanitari (vasca attrezzata-doccia). Condizioni: funzionante.
<i>Termico (impianto):</i>	Presente, di tipo semi-autonomo. Possibilità di termo-regolazione con valvola. Non presenti contabilizzatori. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
<i>Condizionamento:</i>	In alcuni appartamenti sono montati split interni e la macchina esterna si trova sul balcone. In altri appartamenti è stata realizzata soltanto la predisposizione all'impianto.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo del perito gli immobili (con riferimento all'elenco di pagina 3) sono diversamente occupati come di seguito specificato:

Contratti di locazione opponibili:

- G) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 34
Contratto di locazione **N. 1131 Serie 3T** registrato a RHO tra [REDACTED] con sede in [REDACTED] viale [REDACTED] cf. [REDACTED] (poi rettificato [REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Durata 4 anni con decorrenza 01/01/2014 e scadenza 31/12/2017 rinnovabili ex legge. Canone annuale € 7.200,00 + € 1.800,00 acconto spese e servizi, salvo conguaglio determinato in base al consuntivo dell'anno precedente.



- L) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 36
T) Autorimessa Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 78
Contratto di locazione **N. 3082 Serie 3T** registrato a RHO tra [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Durata 4 anni con decorrenza 01/10/2015 e
scadenza 30/09/2019 rinnovabili ex legge. Canone annuale € 9.600,00 + €
2.400,00 acconto spese e servizi, salvo conguaglio determinato in base al
consuntivo dell'anno precedente.

- B) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 17
Y) Autorimessa Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 70
Contratto di locazione **N. 1200 Serie 3T** registrato a RHO tra [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Durata 4 anni con decorrenza
01/04/2019 e scadenza 31/03/2023 rinnovabili ex legge. Canone annuale €
8.400,00 + € 1.800,00 acconto spese e servizi, salvo conguaglio determinato in
base al consuntivo dell'anno precedente.

- C) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 32
AC) Autorimessa Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 66
Contratto di locazione **N. 1201 Serie 3T** registrato a RHO tra [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il
[REDACTED] Durata 4 anni con decorrenza 01/04/2019 e scadenza 31/03/2023
rinnovabili ex legge. Canone annuale € 7.200,00 + € 1.800,00 acconto spese e
servizi, salvo conguaglio determinato in base al consuntivo dell'anno precedente.

- J) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 25
Contratto di locazione registrato a RHO tra [REDACTED] con
sede a [REDACTED] via [REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED] nato a
[REDACTED] il 31/07/1979. Durata 4 anni con decorrenza 01/11/2014 e
scadenza 31/10/2018 rinnovabili ex legge. Canone annuale € 6.000,00 + €
1.800,00 acconto spese e servizi, salvo conguaglio determinato in base al
consuntivo dell'anno precedente.

- W) Autorimessa Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 72
Contratto di locazione **N. 4550 Serie 3T** registrato a RHO tra [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] Durata 4 anni con decorrenza
01/01/2018 e scadenza 31/12/2021 rinnovabili ex legge. Canone annuale €
480,00 + € 120,00 acconto spese e servizi, salvo conguaglio determinato in base
al consuntivo dell'anno precedente.

Contratti di locazione NON opponibili:

- I) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 26
S) Autorimessa Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 41
Contratto di locazione **N. 3145 Serie 3T** registrato a RHO tra [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] e la società [REDACTED]
[REDACTED] nella persona dell'Amministratrice [REDACTED] [REDACTED] nata a



Immobili vuoti e non occupati:

A) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 5
M) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 56
N) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 54
P) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 50
R) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 45
V) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 75
X) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 71
Z) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 69
AG) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 73

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. Rispettata la convenzione del 2004 con il Comune di Arese relativa al P.I.I.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] atto a firma del Notaio Dott. MATARRESE Pasquale (Notaio in Milano) del **30/09/2011** al Rep. n. 124001/27617 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 05/10/2011 ai nn. 24391/114121.
Importo capitale: € 3.000.000,00
Importo complessivo: € 5.100.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. MATARRESE Pasquale (Notaio in Milano) del **29/01/2007** al Rep. n. 110436/21975 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 02/02/2007 al n. 8573.

Compravendita: atto contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. MATARRESE Pasquale (Notaio in Milano) del **30/09/2011** al Rep. n. 124000/27616 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 05/10/2011 al n. 69645.



Atto di scissione: atto contro la [redacted] con sede a [redacted] [redacted] a favore di [redacted] con sede a [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a seguito di atto di scissione a firma del Notaio Dott. GUIDOBONO CAVALCHINI Claudio (Notaio in Bollate) al rep. 71985/17315 del **26/07/2013** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 05/08/2013 al n. 52185.

Conferimento ramo d'azienda: atto contro la società [redacted] con sede a [redacted] a favore della [redacted] con sede nel [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a seguito di atto di conferimento di ramo d'azienda a firma del Notaio Dott. GUIDOBONO CAVALCHINI Claudio (Notaio in Bollate) al rep. 73055/17655 del **06/02/2014** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 07/02/2014 al n. 6745.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. **59718 del 12/07/2019**. Atto contro la società [redacted] con sede a [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [redacted] con sede in [redacted] [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 12/07/2019 ai numeri Registro particolare 59718 Reg. Gen. 91501.

4.2.4. **Altre trascrizioni:** vedi atti di compravendita successivo cap. 6

4.2.5. **Altre limitazioni d'uso:** non conosciute

4.2.6 Annotazioni:

n. 10533 del 2013

Restrizione dei beni: relativa a iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del 30/09/2011 al Rep. n. 124001/27617 trascritto a Milano 2 in data 05/10/2011 ai nn. 24391/114121.

Restrizione dei beni: relativa a iscrizione volontaria n. 12803 del 2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del 30/09/2011 al Rep. n. 123998/27615 trascritto a Milano 2 in data 12/10/2011 ai nn. 20600/116886.

Restrizione dei beni: relativa a iscrizione volontaria n. 10051 del 2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del 30/09/2011 al Rep. n. 123998/27615 trascritto a Milano 2 in data 12/10/2011 ai nn. 20600/116886.



5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.1.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è conforme alla disciplina in vigore. Dal punto di vista edilizio non sempre c'è corrispondenza tra gli elaborati grafici licenziati e lo stato di fatto degli immobili accertato nel corso dei sopralluoghi. Ci sono infatti **alcune difformità sul piano della destinazione d'uso**, poiché in diversi casi ambienti destinati a solaio sottotetto o comunque dichiarati senza permanenza di persone, sono stati diversamente distribuiti e sono goduti come parte integrante dell'immobile a cui sono collegati direttamente con una scala interna (uso camera, bagno, stanza giochi, ecc).

Per tutte le pratiche e autorizzazioni edilizie si veda successivo cap. 7.

4.1.2. Conformità catastale: Le schede catastali non sempre sono conformi allo stato di fatto e in particolare:

B) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 17

Non è segnato il muro a confine del balcone in lato nord

C) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 32

La sagoma del frontale anteriore del balcone sud non è corretta

D) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 8

Diversa destinazione d'uso dei locali al piano secondo

G) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 34

La sagoma del frontale anteriore del balcone sud non è corretta

H) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 27

Diversa destinazione d'uso dei locali al piano quarto sottotetto

Diversa altezza interna utile lato intercapedine piano quarto sottotetto

J) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 25

Diversa destinazione d'uso dei locali al piano quarto sottotetto

Diversa altezza interna utile lato intercapedine piano quarto sottotetto

K) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 24

Diversa destinazione d'uso dei locali al piano quarto sottotetto

Diversa altezza interna utile lato intercapedine piano quarto sottotetto

L) Abitazione Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 36

La sagoma del frontale anteriore del balcone sud non è corretta

Diversa destinazione d'uso dei locali al piano quarto sottotetto

Diversa altezza interna utile lato intercapedine piano quarto sottotetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà 1/1 di [REDACTED] **con sede nel** [REDACTED] **per il diritto di piena proprietà dal 2/2014 fino almeno al 4/2019** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2019, in forza di atto di conferimento ramo d'azienda contro [REDACTED] con sede a [REDACTED], atto a firma del Notaio Dott. GUIDOBONO CAVALCHINI Claudio (Notaio in Bollate) al rep. 73055/17655 del 06/02/2014 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 07/02/2014 al n. 6745.



2013-2014: Proprietà 1/1 di [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà **dal 7/2013 fino al 2/2014** in forza di atto di scissione a firma del Notaio Dott. GUIDOBONO CAVALCHINI Claudio (Notaio in Bollate) al rep. 71985/17315 del 26/07/2013 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 05/08/2013 al n. 52185.

2011-2013: Proprietà 1/1 di [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà **dal 9/2011 fino al 7/2013** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. MATARRESE Pasquale (Notaio in Milano) del 30/09/2011 al Rep. n. 124000/27616 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 05/10/2011 al n. 69645.

2007-2011: Proprietà 1/1 di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di piena proprietà **dal 1/2007 fino al 9/2011** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. MATARRESE Pasquale (Notaio in Milano) del 29/01/2007 al Rep. n. 110436/21975 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 02/02/2007 al n. 8573.

2003-2007: Proprietà 1/1 di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà

- **dal 12/12/2003** in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] atto a firma del Notaio Dott. SESSA Giovan Giuseppe (Notaio in Milano) del 12/12/2003 al Rep. n. 257118/20837
- foglio 3 mapp. 150 sub 3 e sub 2 (con area urbana mapp. 1179)
- **dal 9/03/2004** in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] [REDACTED] atto a firma del Notaio Dott. MORSELLO Salvo (Notaio in Bollate) del 09/03/2004 al Rep. n. 45992/16240
- foglio 3 mapp. 150 sub 1 - sub 4 e sub 9 (con area urbana mapp. 1179)
- foglio 3 mapp. 1177 sub 4
- foglio 3 mapp. 157 sub 3-4-5-6-7 e 8
- foglio 3 mapp. 159 sub 2
- foglio 3 mapp. 160 sub 2-3-4-5-6 e 7
- **dal 29/03/2004** in forza di atto di compravendita dal signor [REDACTED] [REDACTED] titolare dell'omonima ditta individuale in [REDACTED] atto a firma del Notaio Dott.ssa PALUMBO Teresa (Notaio in Rho) del 29/03/2004 al Rep. n. 44671/7824
- foglio 3 mapp. 150 sub 501-502-503 e 504

7. PRATICHE EDILIZIE E CERTIFICAZIONI

7.1 Autorizzazione edilizia:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arese e dai contatti avuti direttamente con uno dei progettisti dell'opera e Direttore dei lavori finì al 07/07/2009 Arch. [REDACTED] il complesso immobiliare risulta essere stato **edificato dal 2007 al 2009** in forza di un radicale intervento di ristrutturazione di una originaria vecchia cascina in stato di semi-abbandono e parzialmente pericolante.



La costruzione del complesso è stata complessa e articolata in numerose attività edilizie, come di seguito riassunte:

- **P.I.I. (Piano integrato di intervento) Loc. "Torretta" 2004**
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 08.11.2004
- **Convenzione:** Reg. a RHO il 19/06/2005 Rep. N° 4690 Racc. 802
1° Operatore: [REDACTED] Vic [REDACTED]
- **Permesso di costruire n° 20 in data 28.07.2005 P.E. n° 158/2005**
- **Permesso di costruire n° 27 in data 5.12.2005 P.E. n° 260/2005**

Atto di acquisto del 29/01/2007 a firma Notaio Dr. Pasquale Matarrese
2° Operatore: [REDACTED] – Via [REDACTED]

- **Variante del 2007 protoc. n. 4268**
- **Variante n. 1 al P.I.I. del 14/03/2008 con D.I.A. n. 66/08**
- **Permesso a Costruire del 15/05/2008**
- **Permesso di costruire P.E. n° 183/2009 del 20.07.2009**
- **Variante n. 2 al P.I.I. del 20/07/2009 con P.E. n. 183/09**

Il progetto riguarda modifiche interne degli alloggi (piccoli adeguamenti), la eliminazione della tettoia interno corte in quanto limitava la luminosità di quei spazi, e la modifica di un box in cabina Enel in quanto unico posto possibile per realizzare tale struttura, rimanendo rispettati i parametri di previsti dalla normativa. La variante non produce aumento di volume né di superficie slp. La Soc. [REDACTED] modifica alcune parti dei prospetti che non hanno rilevanza rispetto al quadro morfologico, ed in particolare:

- a) eliminazione della tettoia interna al cortile
- b) formazione di un solo arco di collegamento tra fabbricato e chiesetta
- c) prolungamento del ballatoio esterno nella corte interna al 1° piano
- d) realizzazione di parete e piccolo manufatto con tegole sul ballatoio esterno nella corte interna al 1°, 2° e 3°
- e) eliminazione di alcune parti rivestite in mattoni nella corte interna

Altre modifiche riguardano alcuni piccoli stilemi che non turbano i prospetti.

Si precisa che nel corso della costruzione si sono succedute numerose altre comunicazioni, integrazioni di elaborati e denunce di attività edilizia, in particolare relativamente al crollo di una porzione di muro e alla formazione della scala di accesso alla cabina Enel.

- **Comunicazione fine lavori del 22/09/2009 a firma dell'Arch. [REDACTED]**
in qualità di direttore dei lavori a far data dall'8/07/2009
In merito alle obbligazioni assunte in convenzione e a quelle previste dalla normativa si specificano le condizioni di attuazione.

Dall'esame degli ultimi elaborati grafici disponibili si riscontra che lo stato di fatto degli immobili accertato nel corso dei sopralluoghi è conforme ai progetti.

7.2 Certificato di abitabilità:

Il perito ha preso visione della richiesta di "Domanda di rilascio del certificato di agibilità" presentata presso il Comune di Arese in data **16.12.2009 con Prof. n°**



0032757. Come previsto il progettista dichiara sotto la propria responsabilità la rispondenza delle opere ai requisiti previsti per legge ai fini del rilascio del certificato di abitabilità. La richiesta è anche attestazione per silenzio/assenso.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia i beni immobili destinati a civile abitazione risultano **essere stati certificati energeticamente** come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I certificati di regola d'arte degli impianti sono contenuti nella pratica edilizia. Gli impianti sono stati realizzati dalla ditta [REDACTED] con sede in Via [REDACTED]. All'esame visivo non sono emerse criticità negli impianti: tutto appare regolarmente funzionante e realizzato secondo i criteri della regola dell'arte.

7.3.3 Ulteriori certificazioni

Autorizzazione paesaggistica ai sensi degli Artt 146 e 159 del D.Lgs n° 42 del 22.01.2004 Pratica edilizia n° 194/2009 prot n° 26650/09-VI 3-4/2008

8. CRITERI DI STIMA

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda gli **appartamenti (Immobili A)** con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{m_b} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{m_b} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Il secondo riguarda i **box (Immobili B)** ed utilizza un metodo "a corpo" considerata la posizione degli immobili, la superficie utile di parcheggio e le caratteristiche costruttive.

Nel corso dei sopralluoghi il CTU ha svolto rilievi accurati degli immobili con strumentazione laser. Tutte le misure rilevate sono state riportate nel programma informatico di disegno Autocad che ha restituito la sagoma più corretta possibile dell'immobile ed ha consentito di calcolare con precisione ogni superficie.

Per il calcolo della **superficie commerciale** sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto e contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche.

In sintesi la superficie commerciale è la superficie di tutti i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ecc) al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali (fino a 50 cm di spessore) e di quelle di confine considerate al 50% (fino a 25 cm di spessore). Sono esclusi i locali con altezza inferiore a m 1,50 e



considerata una sola volta la proiezione in pianta degli elementi di collegamento (scale, rampe ascensori ecc). In aggiunta è stata considerata la superficie di tutti i "vani accessori a servizio indiretto" (cantine, soffitte, ecc), delle "pertinenze esclusive di servizio e di ornamento" (balconi, terrazzi, ecc) e delle "aree scoperte" misurate come sopra ma espresse attraverso un coefficiente di ponderazione. Come da norma, la superficie è arrotondata al mq per eccesso o per difetto.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione delle superfici vendibili degli immobili ordinari relativamente al gruppo R (residenza) ed ai gruppi P (strutture a destinazione pubblica) T (locali e negozi) e Z (destinazione diversa).

Coefficienti di ponderazione della superficie - Gruppo R (residenza)	
Vani principali	1,00
Vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc)	1,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, ecc)	
- comunicanti, entro i 25 mq di superficie	0,30
- quota eccedente i 25 mq di superficie	0,10
Vani accessori a servizio indiretto (cantine, solai, ecc)	
- Non comunicanti	0,25
Pertinenze esclusive di ornamento (giardini, aree a verde, aree scoperte di uso esclusivo)	
- fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	0,10
- quota eccedente	0,02

I coefficienti sopra riportati sono da intendersi come "coefficienti guida", cioè devono essere sempre adeguatamente ponderati in relazione alle specificità dell'immobile oggetto d'analisi.

9. FONTI DI INFORMAZIONI

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2019 considerata la media delle seguenti zone: Zona Periferica D2 (Strada Statale Varesina) per abitazioni civili in stato conservativo buono e ottimo
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Arese – Periferia per appartamenti recenti entro 30 anni e per appartamenti nuovi in classe energetica A-B)
- Agenzie immobiliari di Arese
- Borsino immobiliare Arese (zona SS Varesina – Valera – Marconi – Paradiso) per abitazioni di tipo civile in fascia media e in prima fascia in ottimo stato.
- Fonti emerografiche (Tecnocasa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobili A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 2.100 €/mq a 2.800 €/mq (Agenzia Entrate) da 2.000 €/mq a 2.800 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.900 €/mq a 2.600 €/mq (Borsino Immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da altre fonti è pari a 2.500 €/mq.



Considerata la posizione del complesso edilizio, le condizioni medie degli immobili, le caratteristiche materiche, le finiture e le soluzioni distributive si ritiene che **il valore più probabile dei beni sia mediamente pari a 2.300-2.400 €/mq**. Poiché però gli immobili si trovano a piani diversi, non versano tutti nelle medesime condizioni e presentano differenze anche distributive, **il perito applicherà in alcuni casi dei correttivi di deprezzamento.**

Immobili B I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano mediamente da 900 a 1.200 €/mq. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" e mediamente varia da 13.000 a 15.000 €. Va tenuto in conto che i box si trovano all'interno di un complesso con accesso carraio esclusivo e che dai piani interrati si raggiungono comodamente gli appartamenti direttamente con gli ascensori e che nella zona non c'è molta possibilità di parcheggio libero. Va altresì considerato che la larghezza media dei box non è molto comoda, che la forma geometrica non è sempre regolare e che le dimensioni non sono standard. **Il perito ritiene che il valore più probabile del box sia mediamente pari a 15.000 €** ma, come nel caso degli immobili di tipo A (appartamenti) **applicherà in alcuni casi dei correttivi di deprezzamento.**

10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Come da prassi il perito ha applicato alcuni adeguamenti e correzioni di stima.

Si precisa che:

- è sempre stata **applicata la riduzione del valore del 5% sugli appartamenti** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- la riduzione di cui sopra non è stata applicata all'immobile uso box perché immobile di valore già modesto e vendibile per lo più insieme all'appartamento;
- NON è mai stata applicata una riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale perché gli immobili sono stati licenziati in osservanza ai regolamenti edilizi e di igiene e perché le schede catastali riproducono correttamente la distribuzione interna dei locali. Il perito ha considerato la diversa destinazione d'uso di alcuni locali (come i sottotetti) non come una difformità edilizia/catastale ma come un "utilizzo improprio" e, valutate le caratteristiche di detti locali, ha ritenuto di applicare di volta in volta dei **correttivi di adeguamento ai coefficienti** di ponderazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale;
- lo stato occupativo degli immobili è stato considerato solo in presenza di **contratti di locazione opponibili**. In tale ipotesi il deprezzamento dell'immobile è stato determinato mediando il risultato che si ottiene moltiplicando il canone mensile di una locazione per un immobile avente medesime caratteristiche e una riduzione forfettaria nell'ordine del 15% tenuto conto della tipologia di immobili in oggetto e del mercato di riferimento.



A: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 5

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi (in lato est e lato ovest). Una cantina di pertinenza si trova al secondo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 5, Cat A/3, classe 3, consistenza 5 vani; P 1- S2; rendita € 464,81.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225720 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi; a est vuoto; a sud ballatoio di ingresso e altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest cortile comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi al n. 19; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi al n. 21; a ovest bocca da lupo e poi box proprietà di terzi.

2. CONSISTENZA

Si precisa che il ballatoio di ingresso all'immobile non è stato considerato perché di uso comune e non esclusivo.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P1	72,91	1,00	72,91	Est e Ovest	Buone
Balcone 1	7,39	0,30	2,22	Ovest	Buone
Balcone 2	6,04	0,30	1,81	Est	Buone
Cantina P-2	3,21	0,20	0,64	/	Buone
Totale	89,55		77,58		
Totale			78,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento sub 5	mq 78,00	€ 2.250,00	€ 175.500,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	8.775,00
• L'immobile è solo saltuariamente occupato senza contratto di locazione	- €	0,00
Totale	- €	8.775,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 167.000,00**



B: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 17

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano primo composto da: soggiorno con angolo cucina, corridoio, due camere, un bagno e un balcone in lato est. Una cantina di pertinenza si trova al primo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 17, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 1-S1; rendita € 371,85.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225720 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto; a est vuoto; a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest corpo scala e ballatoio comuni e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi al n. 2; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi al n. 4; a ovest box proprietà di terzi.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P1	58,98	1,00	58,98	Nord e Est	Buone
Balcone	11,54	0,30	3,46	Est	Buone
Cantina P-1	2,76	0,20	0,55	/	Buone
Totale	73,28		62,99		
Totale			63,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
B	Appartamento sub 17	mq 63,00	€ 2.250,00	€ 141.750,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	7.087,50
• L'immobile è attualmente occupato e il contratto di locazione é opponibile , quindi si applica un deprezzamento dell'immobile	- €	22.331,25
Totale	- €	29.418,75

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) € **112.000,00**



C: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 32

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano primo composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi in lato nord e in lato sud. Una cantina di pertinenza si trova al primo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 32, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 1-S1; rendita € 371,85.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi; a sud cortile comune; a ovest altra proprietà e diversi mappali (confine).

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi al n. 9; a est corsello comune ai box; a sud corsello comune ai box; a ovest corridoio comune alle cantine.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P1	74,59	1,00	74,59	Nord e Sud	Buone
Balcone 1	6,23	0,30	1,87	Nord	Buone
Balcone 2	11,50	0,30	3,45	Sud	Buone
Cantina P-1	2,92	0,20	0,58	/	Buone
Totale	95,24		80,49		
Totale			80,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
C	Appartamento sub 32	mq 80,00	€ 2.250,00	€ 180.000,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	9.000,00
•L'immobile è attualmente occupato e il contratto di locazione é opponibile , quindi si applica un deprezzamento dell'immobile	- €	25.200,00
Totale	- €	34.200,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 146.000,00**



D: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 8

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano primo, secondo e terzo all'interno del volume "torretta" e composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno e bagno al piano primo, due camere e un bagno al piano secondo e una camera matrimoniale al piano terzo sottotetto.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 8, Cat A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani; P 1-2-3; rendita € 511,29.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI0425721 (n. 34482.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord cortile comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi e vuoto al piano terzo; a sud affaccio su parcheggio e strada comunale; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi al piano primo e poi vuoto.

2. CONSISTENZA

Si precisa che i locali al piano secondo non hanno i requisiti per essere abitabili. La scheda catastale riporta per detti locali la dicitura "ripostiglio senza permanenza di persone". In realtà al piano si trovano due camere e un bagno regolarmente arredati e utilizzati. I locali sono parte integrante dell'immobile perché collegati direttamente con una scala interna e interposti al piano terzo dove si trova una camera da letto. Benché il piano secondo non abbia requisiti di abitabilità, nei fatti è utilizzato come abitazione e quindi il perito ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di ponderazione pari a 0,70**.

Si precisa che la superficie del corpo scala è stata considerato una sola volta.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P1	54,21	1,00	54,21	Nord e Sud	Buone
Appartam. P2	49,82	0,70	34,87	Nord e Sud	Buone
Appartam. P3	22,67	1,00	22,67	Sud e Ovest	Buone
Totale	126,70		111,75		
Totale			112,00Arr.		



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
D	Appartamento sub 8	mq 112,00	€ 2.300,00	€ 257.600,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 12.540,00
 - L'immobile è attualmente occupato ma **il contratto di locazione NON è opponibile**. Non è applicabile un deprezzamento dell'immobile. - € 0,00
-
- Totale - € 12.880,00**

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 245.000,00**



E: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 22

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano secondo composto da: soggiorno con angolo cucina, corridoio, due camere, un bagno e un balcone in lato est. Una cantina di pertinenza si trova al secondo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 22, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 2-S2; rendita € 371,85.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi; a est vuoto; a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi e vuoto; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi e ballatoio corpo scala.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi al n. 15; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi al n. 17; a ovest box proprietà di terzi.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P2	73,48	1,00	73,48	Est e Sud	Buone
Balcone	14,77	0,30	4,43	Est	Buone
Cantina P-2	2,13	0,20	0,43	/	Buone
Totale	90,38		78,34		
Totale			78,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
E	Appartamento sub 22	mq 78,00	€ 2.300,00	€ 179.400,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	8.970,00
• L'immobile è attualmente occupato ma il contratto di locazione NON è opponibile . Non è applicabile un deprezzamento dell'immobile.	- €	0,00
Totale	- €	8.970,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)	€ 170.000,00
---	---------------------



F: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 21

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano secondo composto da: soggiorno con angolo cucina, corridoio, due camere, un bagno e un balcone in lato est. Una cantina di pertinenza si trova al secondo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 21, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 2-S2; rendita € 371,85.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto; a est vuoto; a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi, ballatoio corpo scala e ascensore.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi al n. 16; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi al n. 18; a ovest box proprietà di terzi.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P2	64,63	1,00	64,63	Nord e Est	Buone
Balcone	11,65	0,30	3,49	Est	Buone
Cantina P-2	3,26	0,20	0,65	/	Buone
Totale	79,54		68,77		
Totale			69,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
F	Appartamento sub 21	mq 69,00	€ 2.300,00	€ 158.700,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	7.935,00
• L'immobile è attualmente occupato ma il contratto di locazione NON è opponibile . Non è applicabile un deprezzamento dell'immobile.	- €	0,00
Totale	- €	7.935,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 151.000,00**



G: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 34

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano secondo composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi, uno in lato nord e uno in lato sud. Una cantina di pertinenza si trova al secondo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 34, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 2-S2; rendita € 371,85.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi, ascensore e corpo scala comune; a su cortile comune; a ovest proprietà di terzi (confine).

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord passaggio comune; a est corridoio comune alle cantine; a sud altra cantina proprietà di terzi al n. 20; a ovest bocca da lupo e box proprietà di terzi.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P2	74,59	1,00	74,59	Nord e Sud	Buone
Balcone 1	6,23	0,30	1,87	Nord	Buone
Balcone 2	11,50	0,30	3,45	Sud	Buone
Cantina P-2	2,34	0,20	0,47	/	Buone
Totale	94,10		80,38		
Totale			80,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
G	Appartamento sub 34	mq 80,00	€ 2.300,00	€ 184.000,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	9.200,00
• L'immobile è attualmente occupato e il contratto di locazione é opponibile , quindi si applica un deprezzamento dell'immobile.	- €	18.675,00
Totale	- €	27.875,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)	€ 156.000,00
---	---------------------



H: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 27

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano terzo e quarto (sottotetto) e composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere e un bagno al piano terzo, due camere e un bagno al piano quarto sottotetto.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 27, Cat A/3, classe 3, consistenza 5 vani; P 3-4; rendita € 464,81.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI0425721 (n. 34482.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi al piano terzo e parti comuni al piano quarto; a est vuoto al piano terzo e quarto; a sud vuoto al piano terzo e quarto; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi al piano terzo e quarto.

2. CONSISTENZA

Si precisa che i locali al piano quarto sottotetto non hanno i requisiti per essere abitabili poiché l'altezza media utile interna è di m 2,40 inferiore a quanto richiesto. La scheda catastale riporta per detti locali la dicitura "ripostiglio senza permanenza di persone". In realtà al piano si trovano due camere e un bagno regolarmente arredati e utilizzati. I locali sono parte integrante dell'immobile perché collegati direttamente con una scala interna. Benché il piano sottotetto non abbia requisiti di abitabilità, è utilizzato come abitazione e quindi il perito ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di ponderazione pari a 0,70**.

Si precisa che la superficie del corpo scala è stata considerato una sola volta.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P3	68,92	1,00	68,92	Est e Sud	Buone
Balcone	15,10	0,30	4,53	Est	Buone
Sottotetto P4	53,41	0,70	37,39	Lucernari	Buone
Totale	137,43		110,84		
Totale			111,00Arr.		



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
H	Appartamento sub 27	mq 111,00	€ 2.350,00	€ 260.850,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 13.042,50
 - L'immobile è attualmente occupato ma **il contratto di locazione NON è opponibile**. Non è applicabile un deprezzamento dell'immobile. - € 0,00
-
- Totale - € 13.042,50**

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 248.000,00**



I: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 26

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano terzo composto da: soggiorno con angolo cucina, corridoio, due camere, un bagno e un balcone in lato est. Una cantina di pertinenza si trova al primo piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 26, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 3-S1; rendita € 371,85.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto; a est vuoto; a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi, ballatoio corpo scala e ascensore.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord passaggio comune; a est altra cantina proprietà di terzi al n. 8; a sud corsello comune ai box; ovest bocca da lupo e box proprietà di terzi.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P2	64,63	1,00	64,63	Nord e Est	Buone
Balcone	11,65	0,30	3,49	Est	Buone
Cantina P-1	3,09	0,20	0,62	/	Buone
Totale	79,37		68,74		
Totale			69,00Arr.		

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
I	Appartamento sub 26	mq 69,00	€ 2.350,00	€ 162.150,00



4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	8.107,50
• L'immobile è attualmente occupato ma il contratto di locazione NON è opponibile . Non è applicabile un deprezzamento dell'immobile.	- €	0,00
Totale	- €	8.107,50

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 154.000,00**



J: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 25

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano terzo e quarto sottotetto e composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, bagno e balcone al piano terzo; due camere al piano quarto sottotetto collegate con scala interna a chiocciola.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 25, Cat A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani; P 3-4; rendita € 232,41.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto al piano terzo e al piano quarto; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi al piano terzo e al piano quarto; a sud corpo scala comune e ballatoio; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi al piano terzo e al piano quarto.

2. CONSISTENZA

Si precisa che i locali al piano quarto sottotetto non hanno i requisiti per essere abitabili, poiché l'altezza media utile interna è di m 2,45 inferiore a quanto richiesto. La scheda catastale riporta per detti locali la dicitura "ripostiglio senza permanenza di persone". In realtà al piano si trovano due camere regolarmente arredate e utilizzate. I locali sono parte integrante dell'immobile perché collegati direttamente con una scala interna. Benché il piano sottotetto non abbia requisiti di abitabilità, è utilizzato come abitazione e quindi il perito ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di ponderazione pari a 0,70**.

Si precisa che la superficie del corpo scala è stata considerato una sola volta.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P3	44,84	1,00	44,84	Nord e Sud	Buone
Balcone	7,14	0,30	2,14	Nord	Buone
Sottotetto P4	57,17	0,70	40,02	Lucernari	Buone
Totale	109,15		87,00		
Totale			87,00Arr.		



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
J	Appartamento sub 25	mq 87,00	€ 2.150,00	€ 187.050,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 9.352,50
 - L'immobile è attualmente occupato e **il contratto di locazione é opponibile**, quindi si applica un deprezzamento dell'immobile - € 20.528,75
-
- Totale - € 29.881,25**

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 157.000,00**



K: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 24

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano terzo e quarto sottotetto composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, ripostiglio, camera con balcone e bagno al piano terzo; un'ampia mansarda, una camera e un bagno al piano quarto sottotetto.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 24, Cat A/3, classe 3, consistenza 4 vani; P 3-4; rendita € 371,85.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto al piano terzo e quarto; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi sia al piano terzo che al piano quarto; a sud affaccio su cortile comune interno; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi sia al piano terzo che al piano quarto sottotetto.

2. CONSISTENZA

Si precisa che i locali al piano quarto sottotetto non hanno i requisiti per essere abitabili, poiché l'altezza media utile interna è variabile ma sempre inferiore a m 2,70 come richiesto. La scheda catastale riporta per detti locali la dicitura "ripostiglio senza permanenza di persone" e non indica nemmeno la presenza del bagno. In realtà al piano si trova una camera, un bagno e una grande mansarda uso soggiorno e sala giochi, tutti regolarmente arredati e utilizzati. I locali sono parte integrante dell'immobile perché collegati direttamente con una scala interna. Benché il piano sottotetto non abbia requisiti di abitabilità, è utilizzato come abitazione e quindi il perito ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di ponderazione pari a 0,70**.

Si precisa che la superficie del corpo scala è stata considerato una sola volta.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P3	52,02	1,00	52,02	Nord e Sud	Buone
Balcone	6,14	0,30	1,84	Nord	Buone
Ballatoio esclus.	5,68	0,10	0,57	Sud	Buone
Sottotetto P4	51,57	0,70	36,09	Lucernari	Buone
Totale	115,41		90,52		
Totale			91,00Arr.		



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
K	Appartamento sub 24	mq 91,00	€ 2.250,00	€ 204.750,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 10.237,50
 - L'immobile è attualmente occupato ma **il contratto di locazione NON è opponibile**. Non è applicabile un deprezzamento dell'immobile. - € 0,00
-
- Totale - € 10.237,50**

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 195.000,00**



L: Appartamento Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 36

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano terzo e quarto (sottotetto) composto da: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi al piano terzo; due locali a disposizione (uso ripostiglio e uso camera) al piano quarto.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 36, Cat A/3, classe 3, consistenza 4, vani; P 3-4; rendita € 371,85.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34482.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord vuoto al piano terzo e altra unità immobiliare proprietà di terzi al piano quarto; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi, ascensore e corpo scala comune al piano terzo e parti comuni con corpo scala al piano quarto; a sud cortile comune; a ovest proprietà di terzi (confine).

2. CONSISTENZA

Si precisa che i locali al piano quarto sottotetto non hanno i requisiti per essere abitabili poiché l'altezza media utile interna è variabile ma sempre inferiore a m 2,70 come richiesto. La scheda catastale riporta per detti locali la dicitura "ripostiglio senza permanenza di persone" e non indica nemmeno la presenza del bagno. In realtà al piano si trovano una camera e un locale uso ripostiglio, regolarmente arredati e utilizzati. I locali sono parte integrante dell'immobile perché collegati direttamente con una scala interna. Benché il piano sottotetto non abbia requisiti di abitabilità, è utilizzato come abitazione e quindi il perito ritiene congrua l'applicazione di un **coefficiente di ponderazione pari a 0,60**.

Si precisa che la superficie del corpo scala è stata considerato una sola volta.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. comm.	Esposizione	Condizioni
Appartam. P2	74,59	1,00	74,59	Nord e Sud	Buone
Balcone 1	6,23	0,30	1,87	Nord	Buone
Balcone 2	11,50	0,30	3,45	Sud	Buone
Sottotetto P4	35,46	0,60	21,28	Lucernari	Buone
Totale	94,10		101,19		
Totale			101,00Arr.		



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale
L	Appartamento sub 36	mq 101,00	€ 2.300,00	€ 232.300,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 11.615,00
 - L'immobile è attualmente occupato e **il contratto di locazione é opponibile**, quindi si applica un deprezzamento dell'immobile - € 31.397,50
-
- Totale - € 43.012,50**

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 189.000,00**



M: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 56

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 6.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 56, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S1; rendita € 68,17.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altri box proprietà di terzi ai numeri 4 e 5; a est cantine; a sud altro box proprietà di terzi al n. 7; a ovest corsello comune di manovra.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	22,68	24,24	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
M	BOX	mq 24,24	A corpo	€ 15.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile non è attualmente occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 15.000,00



N: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 54

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 8.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 54, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S1; rendita € 68,17.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altro box proprietà di terzi al n. 7; a est cantine; a sud altri box proprietà di terzi ai numeri 9 e 10; a ovest corsello comune di manovra.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	19,79	21,68	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
N	BOX	mq 21,68	A corpo	€ 15.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile non è attualmente occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 15.000,00



P: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 50

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 13.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 50, Cat C/6, classe 6, consistenza 18 mq; P S1; rendita € 61,36.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 14; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest cabina enel.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	17,04	18,78	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
P	BOX	mq 18,78	A corpo	€ 13.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile non è attualmente occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 13.000,00



Q: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 49

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 14.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 49, Cat C/6, classe 6, consistenza 18 mq; P S1; rendita € 61,36.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 15; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 13.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	17,98	19,92	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
Q	BOX	mq 19,92	A corpo	€ 14.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione non opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 14.000,00



R: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 45

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 18.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 45, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S1; rendita € 68,17.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 19; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 17.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	20,47	22,63	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
R	BOX	mq 22,63	A corpo	€ 14.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile non è attualmente occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 14.000,00



S: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 41

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 22.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società Torretta Dreams Real Estate Limited con sede nel Regno Unito c.fisc. 08536400966

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 41, Cat C/6, classe 6, consistenza 17 mq; P S1; rendita € 57,95.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est muro di confine e terrapieno; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 21.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	16,72	19,29	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
S	BOX	mq 19,29	A corpo	€ 12.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione non opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 12.000,00



T: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 78

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al secondo piano interrato identificato al n. 29.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 78, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S2; rendita € 68,17.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altro box proprietà di terzi al n. 28; a est cantine; a sud altro box proprietà di terzi al n. 30; a ovest corsello comune di manovra.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	19,41	21,54	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
T	BOX	mq 21,54	A corpo	€ 14.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile è attualmente occupato con contratto di - € 0,00

locazione opponibile

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 14.000,00



U: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 77

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al secondo piano interrato identificato al n. 30.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 77, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S2; rendita € 68,17.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altro box proprietà di terzi al n. 29; a est cantine; a sud altri box proprietà di terzi ai numeri 31 e 32; a ovest corsello comune di manovra.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	19,79	21,68	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
U	BOX	mq 21,68	A corpo	€ 14.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione non opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 14.000,00



V: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 75

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al secondo piano interrato identificato al n. 32.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 75, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S1; rendita € 68,17.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord altro box proprietà di terzi al n. 30; a est altro box proprietà di terzi al n. 31; a sud corsello comune di manovra; a ovest corsello comune di manovra.

Si precisa che non è stato possibile accedere al box perché la bascula è rotta. Le misure sono state dedotte dai disegni di progetto esecutivi.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	20,17	21,75	Non verificate

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
V	BOX	mq 21,75	A corpo	€ 13.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile attualmente non è occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 13.000,00



W: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 72

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 34.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 72, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S2; rendita € 68,17.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 35; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest muro di confine e terrapieno.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	20,04	23,50	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
W	BOX	mq 23,50	A corpo	€ 11.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 11.000,00



X: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 71

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 35.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 71, Cat C/6, classe 6, consistenza 17 mq; P S2; rendita € 57,95.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 36; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 34.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	17,03	18,75	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
X	BOX	mq 18,75	A corpo	€ 12.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile attualmente non è occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 12.000,00



Y: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 70

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 36.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 70, Cat C/6, classe 6, consistenza 17 mq; P S2; rendita € 57,95.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 37; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 35.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	17,98	19,91	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
Y	BOX	mq 19,91	A corpo	€ 12.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 12.000,00



Z: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 69

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 37.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 69, Cat C/6, classe 6, consistenza 21 mq; P S2; rendita € 71,58.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 38; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 36.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	20,47	23,84	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
Z	BOX	mq 23,84	A corpo	€ 15.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile attualmente non è occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 15.000,00



AC: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 66

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al secondo piano interrato identificato al n. 40.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 66, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S2; rendita € 68,17.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 41; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 39.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	20,48	23,68	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
AC	BOX	mq 23,68	A corpo	€ 12.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 12.000,00



AD: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 64
--

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 42.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 64, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S2; rendita € 68,17.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 43; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 41.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	19,95	22,23	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
AD	BOX	mq 22,23	A corpo	€ 12.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione non opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 12.000,00



AE: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 63
--

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al secondo piano interrato identificato al n. 43.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 63, Cat C/6, classe 6, consistenza 20 mq; P S2; rendita € 68,17.

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variatione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variatione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 44; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 42.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	20,08	22,27	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
AE	BOX	mq 22,27	A corpo	€ 12.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione non opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 12.000,00



AF: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 62
--

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al secondo piano interrato identificato al n. 44.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

[REDACTED]

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 62, Cat C/6, classe 6, consistenza 67 mq; P S2; rendita € 54,54.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord corsello comune di manovra; a est muro di confine e terrapieno; a sud muro di confine e terrapieno; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 43.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -2			
Box	16,72	19,29	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
AF	BOX	mq 19,29	A corpo	€ 11.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione non opponibile - € 0,00

Totale - € 0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 11.000,00



AG: Autorimessa Fg. 3 Mapp. 1476 Sub 73

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Box al primo piano interrato identificato al n. 33.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della società [REDACTED] con sede nel

descrizione:

Comune di Arese (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 1476; Sub. 73, Cat C/6, classe 6, consistenza 28 mq; P S2; rendita € 95,44.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 01/06/2010 prot. n. MI04225721 (n. 34481.1/2010)

Variazione del 27/11/2009 per collaudo ufficio prot. 1009409/2009 (n. 231442.1/2009)

Variazione per edificazione su area urbana del 03/06/2009 prot. n. MI0467398 (n. 40995.1/2009)

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario:

a nord rampa carrabile; a est corsello comune di manovra; a sud corsello comune di manovra; a ovest muro di confine e terrapieno.

2. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Commerciale	Condizioni
Piano interrato -1			
Box	25,65	30,57	Buone

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore medio	Valore intero pond.
AG	BOX	mq 30,57	A corpo	€ 14.000,00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

•L'immobile attualmente non è occupato	- €	0,00
Totale	- €	0,00

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 14.000,00



SCHEDA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

A) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 5	€ 167.000,00
B) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 17	€ 112.000,00
C) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 32	€ 146.000,00
D) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 8	€ 245.000,00
E) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 22	€ 170.000,00
F) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 21	€ 151.000,00
G) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 34	€ 156.000,00
H) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 27	€ 248.000,00
I) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 26	€ 154.000,00
J) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 25	€ 157.000,00
K) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 24	€ 195.000,00
L) Abitazione	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 36	€ 189.000,00
		€ 2.089.715,00

M) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 56	€ 15.000,00
N) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 54	€ 15.000,00
P) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 50	€ 13.000,00
Q) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 49	€ 14.000,00
R) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 45	€ 14.000,00
S) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 41	€ 12.000,00
T) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 78	€ 14.000,00
U) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 77	€ 14.000,00
V) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 75	€ 13.000,00
W) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 72	€ 11.000,00
X) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 71	€ 12.000,00
Y) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 70	€ 12.000,00
Z) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 69	€ 15.000,00
AC) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 66	€ 12.000,00
AD) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 64	€ 12.000,00
AE) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 63	€ 12.000,00
AF) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 62	€ 11.000,00
AG) Autorimessa	Fg. n. 3, Mapp. 1476, sub 73	€ 14.000,00
		€ 235.000,00

Milano 22/04/2020

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Trascrizioni e pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atti di proprietà
- 6) Contratti di locazione
- 7) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

