

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio Centro Commerciale Giada di Arese (MI)**  
**contro**  
**MULTIDATA s.r.l. – Arese (MI)**

**R.G.E. 142/2017**

**RELAZIONE DI STIMA**

***Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

**TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 142/2017**

**LOTTO UNICO**

**Unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo, sita in Arese (MI) al Viale dei Platani n.6**

**- Piena proprietà per l'intero**

**Identificazione catastale del lotto di vendita:**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Arese (MI)**, NCEU:

**Fig. 3, p.lla 1094, sub. 76**, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 82 mq.,

Rendita €. 1.280,81; Indirizzo: VIALE DEI PLATANI n. 6 piano: 1.

**Indirizzo dell'immobile:**

Viale dei Platani n.6, Arese (MI).

**Coerenze come da titolo di provenienza:**

Da Nord-est in senso orario: parti comuni sub. 1, ufficio sub.77, patio sub.80, ufficio sub.75 in 2 tratte, parti comuni sub.1.

**Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme**

**Valore di stima libero €. 139.000,00**

**Valore di stima occupato €. 106.000,00**

**Canone di locazione annuale, oltre le spese condominiali, €. 6.000,00**

**Allegati:**

- A) Rilievo fotografico, planimetrie**
- B) Documentazione catastale**
- C) Elenco delle formalità da evidenziare**
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- E) Atto di provenienza**
- F) Comunicazioni del Condominio**
- G) Regolamento di Condominio**
- H) Titoli edilizi**
- I) Verbale di sopralluogo**

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AL PROPRIETARIO.....	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO .....	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	5
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	6
3.3.0. CONDIZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	7
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI .....	7
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	7
3.6.0. STATO DI POSSESSO .....	8
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	8
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	8
4.1.1. ISCRIZIONI .....	8
4.1.2. PIGNORAMENTI .....	9
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	10
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	10
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....	10
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE.....	12
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	12
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	12
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	12
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI .....	12
6.2.0. CRITERIO DI STIMA .....	12
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	13
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO .....	13
6.6.0. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	14
6.7.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO LIBERO .....	14
6.8.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO OCCUPATO .....	14
6.9.0. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	15

### **1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 59257 del 15/12/2016 veniva pignorato il bene intestato alla Società esecutata, consistente nella piena proprietà di una **unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo, sita in Arese (MI) al Viale dei Platani n.6**, che sviluppa **circa 87 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

##### **Intestazione del bene**

- MULTIDATA S.R.L. con sede in ARESE, C.F.: 03164240966, Proprietà per 1000/1000.

##### **Identificazione catastale del bene**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Arese (MI)**, NCEU:

**Fig. 3, p.lla 1094, sub. 76**, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 82 mq., Rendita €. 1.280,81; Indirizzo: VIALE DEI PLATANI n. 6 piano: 1.

##### **Indirizzo dell'immobile:**

Viale dei Platani n.6, Arese (MI).

##### **Coerenze come da titolo di provenienza:**

Da Nord-est in senso orario: parti comuni sub. 1, ufficio sub.77, patio sub.80, ufficio sub.75 in 2 tratte, parti comuni sub.1.

##### **Estremi atto di pignoramento**

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 2:

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n.59257 del 15/12/2016, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO, trascritto a Milano 2 in data **07/02/2017** - Registro Particolare 8606 Registro Generale 13578.

### **2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AL PROPRIETARIO**

#### **Atto di provenienza alla Società esecutata**

Il bene pignorato è pervenuto alla Società esecutata "Multidata s.r.l." dalla Società "Lorena s.r.l." con sede in Milano, C.F. 08477620150, mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Massimo Tofoni di Milano in data **27/06/2001** n. 48171 di rep. - n.8482 di racc., registrata a Milano 6 il 16/07/2001 al n.30444 Serie 2V e trascritta a Milano 2 in data **17/07/2001** - Registro Particolare 50043 Registro Generale 78116.

**NOTA:** con il predetto atto la società acquirente, odierna debitrice esecutata, si accollava quota di debito capitale (pari, all'epoca dell'atto, a Lire 143.045.935) residuo del mutuo sovvenuto da Cariplo s.p.a. (in seguito "INTESA BCI") con atto 23/06/1999 rep. n.42035/6918 del notaio Massimo Tofoni garantito da iscrizione ipotecaria assunta il 06/07/1999 ai nn.66059/19304 – Milano 2, successivamente ridotto e poi frazionato

**(cfr. Annotazione del 20/02/2003 - Registro Particolare 5478 Registro Generale 29006) di tal ché sull'immobile oggetto della presente procedura (Lotto 4 del frazionamento predetto) va a gravare per €. 152.599,89 di cui capitale €. 76.299,94.**

#### **Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento**

Alla predetta Società "Lorena s.r.l." il bene in oggetto era pervenuto in forza di atto **14/12/1987** rep. n. 21405 dr. Antonio Farinaro di Saronno, registrato a Saronno in data 30/12/1987 al n.873 serie 2V e trascritto a Milano 2 in data **09/01/1988** ai nn. 2425/1972.

### **3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Arese, all'interno del Centro Commerciale Giada, nella zona periferica di Valera, a Nord del centro abitato. Il Centro commerciale costituisce l'attrattore principale del sistema urbano della zona di riferimento, che si caratterizza con la prevalenza di attività di tipo commerciale e terziario.

#### **SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA**

Il Centro commerciale Giada, con le varie attività che ospita concorre in maniera determinante alla ricca dotazione di servizi dell'area di riferimento.

#### **DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI**

Il Centro commerciale Giada è situato in posizione strategica, comodamente raggiungibile dall'Autostrada dei Laghi A/8 per Varese, Como e la Svizzera.

Nei pressi vi sono le fermate delle seguenti linee di superficie: Bus 560 (Arese - Milano QT8 M1); Bus 561 (Arese Vismara - Rho Fiera M1).

### **3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE**

Il complesso condominiale si configura come un Centro commerciale tipico degli anni '80, con volumi edilizi bassi e ben dislocati nell'area, con una buona dotazione di parcheggi ed una cospicua presenza di verde. Secondo le strategie gestionali delle aree commerciali, intorno ad una grande distribuzione di tipo alimentare, vi si trovano aggregate varie attività commerciali ed uffici. L'unità oggetto di valutazione è un ufficio strutturato, sito al piano primo, al di sopra del supermercato. L'accesso all'immobile, indicato con il n°82/A è ben segnalato fin dal parcheggio, è dotato di un'ampia scala scoperta e di una scala mobile, che tuttavia non era funzionante durante il sopralluogo peritale.

La scala scoperta e la scala mobile conducono al piano primo, dove vi è un'ampia passerella che, verso sinistra, introduce al patio da cui si accede ai vari uffici che ne compongono le cortine, tra cui vi è anche l'unità oggetto di valutazione. L'accesso al patio è protetto da una robusta cancellata, con pulsantiere citofonica e cassette postali. Il patio è un gradevole spazio scoperto dalla sagoma quadrata, decorato con una fioriera da arredo urbano in posizione centrale. Sebbene il Centro commerciale sia architettonicamente ben concepito, razionalmente organizzato, con una buona distribuzione dei percorsi e dei parcheggi, tuttavia, secondo una prassi fisiologica rispetto alla tipologia edilizia commerciale, risulta d'effetto estetico datato. Il complesso non è dotato del servizio di portineria, gli spazi comuni sono in uno stato di conservazione mediocre.

### 3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è un appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo, individuato come interno n°6 della Scala A, composto da un locale ingresso, due vani ufficio, uno con più postazioni, l'altro singolo; un piccolo ripostiglio ed un bagno, nonché un ampio terrazzo al livello. L'unità immobiliare è priva di pertinenze e presenta accesso diretto dal patio comune al piano primo. Dal portoncino si accede all'ingresso, su cui si aprono le porte dei due locali per ufficio; dall'ufficio più grande si accede poi, attraverso un piccolo disimpegno, al ripostiglio ed al bagno. Quest'ultimo è dotato di lavabo e vaso igienico. Tutti i locali sono finestrati, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio. Il bagno e l'ingresso affacciano sul patio comune, gli uffici affacciano sulla corte comune del Centro commerciale. L'unità è dotata di riscaldamento centralizzato e di impianto di aria condizionata a split, la cui efficienza non è stato possibile verificare durante il sopralluogo peritale. L'appartamento è pluri esposto, con riscontro d'aria da pareti contigue e contrapposte, ed affacci verso Nord, Ovest e Sud. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto della corte comune, le vedute risultano gradevoli.

### CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa metri 2,89 in tutti gli ambienti. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	80,81	1	80,81	Nord; Ovest; Sud	Da ristrutturare
Balconi	25,43	0,25	6,36		
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>87 mq</b>		

### **3.3.0. CONDIZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità presenta finiture e soluzioni tecniche risalenti all'epoca di costruzione. La porta d'ingresso non è blindata, presenta la robustezza di una porta interna, e pertanto non garantisce un livello di protezione accettabile contro l'effrazione.

I serramenti esterni sono in stato di esercizio mediocre, sono di alluminio con vetro camera e sono di due tipi: scorrevoli le finestre; ad anta battente le porte finestre. Non vi è alcun sistema di oscuramento.

Le tramezzature interne sono realizzate con apposite soluzioni modulari da ufficio risalenti agli anni '80, con profili estrusi di alluminio e pannelli ciechi o vetrati, che integrano anche le porte. Il tutto, seppur funzionante, non rispecchia i canoni estetici attuali. Anche le pavimentazioni sono allo stato originario. Una pavimentazione di linoleum in tinta verde variegata, è presente in tutti gli ambienti, ad eccezione del solo bagno, in cui vi sono delle piastrelle di ceramica di piccolo formato, in tinta castana variegata. Su tutte le pareti del bagno, fino ad altezza di circa metri 1,50, vi è un rivestimento con piastrelle in tinta chiara abbinata al pavimento.

L'impianto termico è centralizzato, con termosifoni in ghisa, dotati di contatori di calorie. Al soffitto sono visibili gravi segni di infiltrazioni umide dal tetto, con particolare riferimento all'ufficio singolo. In conclusione, l'unità ad uso ufficio non si presenta bene e pertanto, ai fini del giudizio di stima, sarà considerata come da ristrutturare.

### **3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI**

L'appartamento è dotato soltanto di erogazione di elettricità, essendo privo del gas. In sede di sopralluogo non sono stati prodotti i certificati degli impianti presenti.

### **3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali, non si è provveduto a far redigere e depositare l'APE.

Lo scrivente resta disponibile a produrre e depositare l'APE, qualora in seguito dovesse rendersi necessario ai fini della procedura.

Si precisa che, per le caratteristiche costruttive e termiche generali dell'unità in oggetto, la classificazione energetica è ininfluenza ai fini della formulazione del giudizio di stima.

### **3.6.0. STATO DI POSSESSO**

Dal sopralluogo peritale è risultato che l'appartamento è attualmente occupato dalla società debitrice esecutata che vi svolge attività lavorativa.

### **4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

##### **4.1.1. ISCRIZIONI**

Iscrizione del 06/07/1999 - Registro Particolare 19304 Registro Generale 66059, Milano 2;

Pubblico ufficiale: Dottor Massimo Tofoni. Repertorio 42035 del 23/06/1999;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 20;

a favore di: Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde s.p.a. con sede in Milano, C.F.: 10516020152, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Monte di Pietà 8;

contro: LORENA s.r.l. con sede in Milano, C.F.: 08477620150.

Trattasi di mutuo assentito con atto 23/06/1999 rep. n.42035/6918 del notaio Massimo Tofoni, successivamente ridotto e poi frazionato come da annotazioni di seguito elencate:

- Annotazione del 20/02/2003 - Registro Particolare 5477 Registro Generale 29005  
– Riduzione di somma;
- Annotazione del 20/02/2003 - Registro Particolare 5478 Registro Generale 29006  
– Frazionamento in quota;

a seguito delle quali sull'immobile oggetto della presente procedura (Lotto 4 del frazionamento predetto) grava per €. 152.599,89 di cui capitale €. 76.299,94.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

**NOTA: relativamente a tale iscrizione risultano anche n.2 comunicazioni di cancellazione parziale non riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.**

Iscrizione del 19/02/2009 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 17048, Milano 2;

Pubblico ufficiale: EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 4036/68 del 12/02/2009;

IPOTECA LEGALE a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602, per l'importo di €. 195.786,26 di cui capitale €.97.893,13.

a favore di: EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano, C.F.: 09816500152, domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/B - Milano;

contro: MULTIDATA S.R.L. con sede in ARESE, C.F.: 03164240966.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**



Iscrizione del 17/10/2012 - Registro Particolare 17485 Registro Generale 102822, Milano 2; Pubblico ufficiale: EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1647/6812 del 09/10/2012; IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 DPR 29/09/1973 num.602), per l'importo di €. 347.393,14 di cui capitale €.173.696,57.

a favore di: EQUITALIA NORD s.p.a. con sede in Milano, C.F.: 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/B - Milano;

contro: MULTIDATA S.R.L. con sede in ARESE, C.F.: 03164240966.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

Iscrizione del 10/04/2014 - Registro Particolare 4912 Registro Generale 31545, Milano 2; Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, Rep. 7990 del 19/03/2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per €. 85.000,00 di cui capitale €. 62.870,75, interessi 4.008,23, spese €. 18.121,02;

a favore di: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA s.p.a. con sede in Milano, C.F.: 03910420961, domicilio ipotecario eletto in Via della Moscova n.33;

contro: LORENA S.R.L. con sede in Milano, C.F.: 08477620150.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

**NOTA 1: L'ipoteca risulta iscritta in data 10/04/2014 contro la LORENA S.R.L., che aveva ceduto la proprietà dell'immobile alla odierna esecutata con atto in data 27/06/2001 n.48171 di rep. - n.8482 di racc., trascritto a Milano 2 in data 17/07/2001 - Registro Particolare 50043 Registro Generale 78116;**

**NOTA 2: Nella sezione B della nota di trascrizione per l'immobile in oggetto, ivi esattamente identificato con gli estremi catastali Fg.3, P.IIa 1094, Sub. 76, è riportato "*Natura: C1 – Negozi e botteghe*" nel mentre lo stesso è classificato nel NCEU come "*A/10*" ovvero "uffici e studi privati".**

#### **4.1.2. PIGNORAMENTI**

Trascrizione del 07/02/2017 - Registro Particolare 8606 Registro Generale 13578, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 59257 del 15/12/2016;

a favore di: Condominio Centro Commerciale Giada di Arese con sede in Arese (MI), C.F.: 93503730157;

contro: MULTIDATA S.R.L. con sede in ARESE, C.F.: 03164240966.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

#### **4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

L'Ufficio Territoriale di Rho dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non è risultato alcun contratto di locazione dell'immobile in oggetto, in cui la società debitrice figuri come dante causa.

#### **4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

##### **4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene alla debitrice eseguita, si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita, fu assistita dalle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Arese:

- Concessione Edilizia n° 9/1982 prot. 13061 del 22/09/1982;
- Pratica Edilizia n° 136/1983 prot. 6631 del 04/04/1984;
- Pratica Edilizia n° 178/83 prot. 9695 del 13/06/1984;
- Pratica Edilizia n° 138/84 prot. 10822 del 12/09/1984;
- Pratica Edilizia n° 83/84 prot. 19216 del 05/12/1984;
- Pratica Edilizia n° 174/84 prot. 19217 del 05/12/1984;
- Pratica Edilizia n° 140/84 prot. 3775 del 23/01/1985;
- Pratica Edilizia n° 139/84 prot. 3774 del 06/02/1985;
- Pratica Edilizia n° 66/85 prot. 16359 del 05/09/1985;
- Pratica Edilizia n° 54/85 prot. 14517 del 18/09/1985;
- Pratica Edilizia n° 232/86 prot. 14435 del 16/10/1986;
- Pratica Edilizia n° 389/86 prot. 2860 del 11/02/1987;

A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Arese, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi inerenti il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione:

1. Concessione Edilizia n° 9/1982 prot. 13061 del 22/09/1982;
2. Pratica Edilizia n° 178/83 prot. 9695 del 13/06/1984;
3. Comunicazione di opere interne prot. 3763 del 26/02/1986;
4. Domanda di Permesso di Abitabilità prot. 11892 del 26/7/1984 con allegato Certificato di collaudo statico.

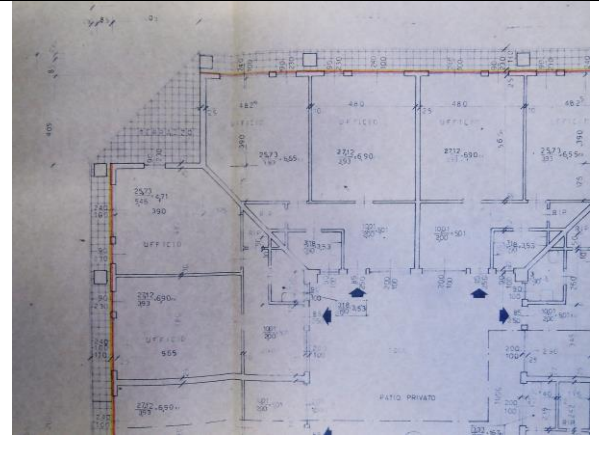
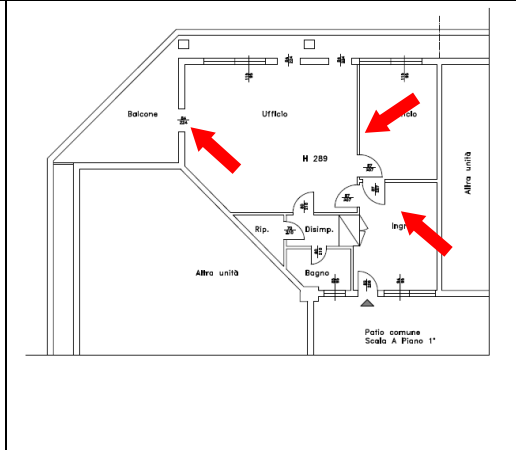
Si prende atto che, a seguito della richiesta di cui al punto 4 dell'elenco che precede, ai sensi dell'art. 24 del DPR n.380 del 2001, non essendo state richieste integrazioni dall'Ente nei termini di legge, si ritiene possibile che si sia formata attestazione di agibilità per silenzio assenso.

Si rileva che il titolo di cui al punto 3 prevedeva la realizzazione di una porta di collegamento con l'unità adiacente, ma probabilmente la lavorazione non fu mai eseguita. Sostanzialmente il titolo di cui al punto 2, dell'elenco che precede, risulta il più recente ed efficace e pertanto sarà preso in considerazione ai fini della formulazione del giudizio di conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici di progetto del titolo Pratica Edilizia n° 178/83 prot. 9695 del 13/06/1984 emergono delle diffuse incongruenze metriche, di lieve entità, dovute a difetti di realizzazione, ovvero ad imprecisioni di rilievo, che sono trascurabili. Ai fini della conformità edilizia, si rilevano inoltre le seguenti criticità:

- a) Diforme realizzazione dei tavolati di separazione tra gli uffici e l'ingresso;
- b) Diforme realizzazione della porta finestra di accesso al terrazzo triangolare;
- c) Mancata verifica dei rapporti aero illuminanti nei locali principali degli uffici e dell'ingresso;
- d) La porta d'ingresso e la porta del bagno hanno ampiezza inferiore allo standard normativo ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Nella grafica che segue si evidenziano le difformità rilevate rispetto al titolo edilizio citato.

	
<p>Grafico allegato al titolo edilizio</p>	<p>Rilievo</p>

Le difformità, di cui ai punti a) e b) sono da ritenersi secondarie e sono pertanto sanabili; Le criticità di cui ai punti c) e d), costituiscono difformità rispetto alle normative igienica e sull'eliminazione delle barriere architettoniche e pertanto non sono sanabili. Ai fini del presente giudizio di stima, nel quadro più ampio dei lavori di ripristino comunque occorrenti, sarà opportuno prevedere anche i necessari adeguamenti.

Per quanto rilevato, appare opportuno regolarizzare la condizione attuale dell'immobile mediante una pratica di CILA tardiva ed in variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. In modo da regolarizzare

parzialmente la condizione attuale ed, in variante, eseguire i lavori finalizzati all'eliminazione delle criticità rilevate.

#### **4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE**

La scheda catastale riporta una disposizione dei tavolati non conforme allo stato di fatto e pertanto dovrà essere aggiornata.

#### **5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'Amministratore del Condominio, che ha collaborato con le operazioni peritali, fornendo anche il regolamento di condominio, ha prodotto documentazione e comunicazioni da cui si ricavano le seguenti informazioni:

1. Esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio;
2. Il costo della gestione ordinaria dell'esercizio 01/10/2015 - 30/09/2016 è pari a €2.730,63;
3. Il preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 01/10/2016 - 30/09/2017 è pari a €2.772,18;
4. Non sono state deliberate spese straordinarie;

#### **5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore si ricava che, alla data del 07/11/2017, il debito nei confronti del condominio è pari a € 19.147,41.

#### **6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

##### **6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017;
- Osservatorio borsino immobiliare

##### **6.2.0. CRITERIO DI STIMA**

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile uso ufficio localizzato in un'area commerciale periferica, caratterizzata da un certo volume di

compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. I prezzi unitari, selezionati in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, saranno applicati all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

#### **6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO**

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente lorda. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze, al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde, ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

#### **6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,25;

#### **6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO**

L'immobile oggetto di stima, costituito da un appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo, composto da un ingresso, due uffici, un bagno, un ripostiglio, oltre un terrazzo e

privo di pertinenze, sviluppa la superficie commerciale equivalente di **87 mq**. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia civile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto delle caratteristiche del complesso condominiale, dell'elevazione del piano e delle caratteristiche intrinseche dell'unità, è circa 1.900,00 €/mq. Pertanto, la piena proprietà per l'intero della **unità immobiliare ad uso ufficio, al piano primo della scala A del civico 82/A identificata con interno n°6, sita in Arese (MI) al Viale dei Platani n.6**, identificata in catasto fabbricati nel **Comune di Arese, al Fg. 3, p.lla 1094, sub. 76**, viene stimata a corpo **€.165.300,00**.

#### 6.6.0. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 8.265,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 2.500,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di adeguamento e ripristino delle finiture.	€. 10.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 33.060,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€. 5.500,00

#### 6.7.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO LIBERO

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 139.000,00**.

#### 6.8.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 106.000,00**.

#### **6.9.0. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Dalle indagini di mercato svolte, per il **lotto unico**, nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo un canone di locazione annuo, oltre le spese condominiali, pari a circa **€.6.000,00**.

Milano, li 12.03.2018

l'Esperto  
arch. Luca Bocchini