

**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 10522019**

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

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI**

**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Cristina Reina**

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

Debitori: [REDACTED]

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2**  
**corpo B (magazzini) – via Gramsci, 47/49 – Arese (MI)**



Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**  
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**  
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano  
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809  
Email: [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)  
Pec: [emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)



INTESTAZIONE  
INDICE ANALITICO  
INDICE SINTETICO

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

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

### **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

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

### **3 STATO OCCUPATIVO**

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

### **4 PROVENIENZA**

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

### **6 CONDOMINIO**

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

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

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

### **8 CONSISTENZA**

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

### **9 STIMA**

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

### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

### **ALLEGATI**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Arese, via Gramsci, 47/49**

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 3 particella 158 subalterno 5**

Piano **T°**

**Stato occupativo : LIBERO**

**Corpo A:** al sopralluogo libero occupato da masserizie varie

**Contratti di locazione in essere: NO**

**Comproprietari: /**

### PREZZI

**Prezzo di mercato libero: corpo A - € 34.500**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: **€ 31.600 (\*\*)** da occupato: **€ 28.000 (\*\*)**

*(\*) per difetto*

*(\*\*) per eccesso*



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3**  
**corpo B (magazzino) – via Gramsci, 47/49– Arese (MI)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

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

**corpo A - magazzino: Foglio 53 mappale 158 sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, sup catastale 68 mq Rendita catastale euro 102,26 (ALLEGATO CTU n.3)**

**il magazzino (corpo B),** misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 49,18 ; (vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)**

- *metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 01/01/0001*

1. **NB** data errata estratta il 06/11/2019 oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto; **(ALLEGATO CTU n.2)**
2. **NB** Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta **(ALLEGATO CTU n.8)**

**1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini** (da rogito e verificati in loco e planimetricamente):

**corpo A:** *“un vano deposito, interno 28, al piano terra con antistante portico e soprastante fienile al piano primo...”* **(ALLEGATO CTU n.1)**

**Coerenze in contorno:** da rogito: *“confini in contorno in un sol corpo: unità immobiliare interno 26, mappale 150, unità immobiliare interno 29, cortile comune”*

**corpo A –** descrizione CTU: altro magazzino medesima proprietà (sub 4), altra proprietà, altro sub medesima proprietà (sub 5), cortile comune;

**1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato**

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili

Abitazione tipo A/3 economico contro [REDACTED] e per la



quota di 1/1 Diritto di Proprietà

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

L'immobile in cui è ubicato il corpo B sorge all'interno della corte storica di Arese sita in via Gramsci, 47/49. La corte si estende su quattro lati con edifici d'epoca tra la via A. Gramsci, al cui interno rimane il cortile privato, e i nuovi interventi costruiti attorno; a nord i nuovi interventi, a sud altri interventi residenziali di nuova formazione e ad est la chiesa dell'Annunciazione e la campagna circostante

**Piani fuori terra:** 2

**copertura:** (*tegole coppi in cotto su orditura in legno*) deduzione da aerofotogrammetria Google Maps e rilievo in loco, maggiori specifiche verranno inserite nel punto 2.2 della CTU.

**Ingresso:** su via Gramsci 47 e 49

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo:** mediocri condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto;

**Caratteristiche zone limitrofe:** costruito della periferia espansa Milanese; Castellazzo, oasi WWF "il Caloggi", Mazzo, Passirana ; **Caratteristiche paesaggistiche:** campagna periferica delle propaggini del nord/ovest Milanese;

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi commerciali Il Cento di Arese, (5 min auto, 10 a piedi). Commerciali nell'immediata vicinanza scarsi.

### 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

**Componenti edilizie e costruttive:**

Struttura fondazioni: **murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi;** solai in orditura in legno e coppi in cotto;

Infissi esterni

tipologia: solo un portone in ferro e legno;

Pareti esterne

edificio: **laterizi e paratie (di risulta) in ferro zincato**

**NB:** Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per



determinare lo spessore delle strutture;

Pareti interne:	<b>laterizi</b>
Pavim. Interna	<b>intonaco di cemento e laterizi a vista</b>
Plafoni	Stabilitura chiara di cemento
Porta di ingresso	<b>Ferro con serratura</b>

Esiste impianto elettrico	<b>si</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	<b>/</b>
Impianto a norma	<b>Non presenti certificati</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>Non presente agli atti</b>

Esiste impianto di riscaldamento	<b>no</b>
Tipologia di impianto	<b>/</b>
Stato impianto	<b>/</b>
Potenza nominale	<b>/</b>
Impianto a norma	<b>/</b>
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>/</b>

#### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>no</b>
--	-----------

#### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>no</b>
Note ascensori montacarichi	<b>/</b>

### **2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza**



Come da punto 1.2

### 3. STATO OCCUPATIVO:

3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene: è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 05/12/2019 in presenza del [REDACTED], di un collaboratore del custode giudiziale; si è avuto accesso ai locali di tutti i sub 5;

#### Sub 4 LIBERO

### 3.2 - Esistenza contratti di locazione:

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione ai beni staggiti e ai documenti forniti dall'esecutato NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE relativi a questi beni:

### 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso ai sub 13, 702, 703, del 3/10/19, redatto dal dott. Pierpaolo Siniscalchi Notaio in Velletri RM dell'Emilia esteso su:

Magazzino posto al piano terra e 1°, interno 28, consistenza 55 m<sup>2</sup>, NCEU foglio 3, particella 158 sub 5 (C2).

#### (ALLEGATO CTU N.3)

3. **PROVENIENZA:** (desunta dal confronto tra Certificazione notarile e Ispezioni ipotecarie)
- è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 11/04/2005;

#### 4.1 4.2 – Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- **Sub 5** [REDACTED] **quota** (1/1) per titolo di atto compravendita del 11/04/2005 trascritto a Milano 2 il 18/04/2005 al numero **RP 28392** Repertorio n.: 42761 Milano 2 Rogante: notaio Gallavresi in Garbagnate Milanese (MI), beni in Arese relativi al procedimento in oggetto provenienti da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;

Pervenuto a:

[REDACTED] S.r.l., sede [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Salvatore D'Ippolito di Saronno (VA) in data 10 febbraio 1998, rep. n. 130456, trascritto in data 27 febbraio 1998 in Milano 2 al n. 10092 Reg. Part.

[REDACTED] (MI) - codice fiscale [REDACTED] (per la quota di 1/1 di proprietà).



Gli immobili trasferiti sono pervenuti alla parte venditrice con atto ricevuto dal notaio di Saronno Salvatore D'Ippolito il giorno 10 febbraio 1998 n. 130456/10778 di repertorio, registrato a Saronno atti pubblici il giorno 2 marzo 1998 al n. 194 serie IV e trascritto a Milano 2 il giorno 27 febbraio 1998 con nota nn. 13764/10092. -----  
Al sopra citato atto si fa pieno riferimento per tutti i patti e condizioni in esso contenuti o richiamati che qui si hanno come integralmente trascritti e riportati.

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

### PROCEDURA

Periodo da ispezionato: dal 01/01/1940 al 27/01/2020, a relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti di procedura, oltre ai citati documenti catastali è risultato quanto segue:

#### 5.1 – Iscrizioni

##### > foglio 3 particella 158 subalterno5

**ISCRIZIONE del 01/08/2007** - Registro Particolare 34575 Registro Generale  
125889 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 11102/6326 del  
25/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 2.000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18963 del 31/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 30578 del 22/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 6929 del 23/03/2009 (EROGAZIONE A SALDO)  
Annotazione n. 3458 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE del 08/06/2009** - Registro Particolare 14161 Registro Generale  
68311 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 13504/7641 del  
05/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 1.4000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18283 del 03/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 25103 del 09/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 1039 del 18/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 5118 del 09/03/2010 (EROGAZIONE A SALDO)  
Annotazione n. 3459 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE del 06/05/2010** - Registro Particolare 12871 Registro Generale  
56762 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14399/8200 del  
30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 1.0000.000





Documenti successivi correlati:

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

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

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

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

**ISCRIZIONE** del **06/05/2010** - Registro Particolare 12872 Registro Generale 56763

Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14401/8201 del 30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 300.000

Documenti successivi correlati:

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

**ISCRIZIONE** del **31/05/2011** - Registro Particolare 13867 Registro Generale 61584

Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15295/8797 del 27/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3462 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

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

Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15457/8915 del 03/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 215.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3463 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

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

ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15856/9193 del 24/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 2.100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3172 del 19/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

## 5.2 – Trascrizioni

**TRASCRIZIONE** del **17/07/2019** - Registro Particolare 61197 Registro Generale

93742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO c/o LA CORTE D'APPELLO Repertorio 21111 del 19/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **Deutsche Bank Mutui spa** Milano CF 08226630153 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà dei beni staggiti dalla presente procedura



## 6. CONDOMINIO

### 6.1 - Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato da SEA Gestioni via Tiziano 31 – MILANO Rho c.so Europa

- D33 Esercizio Ordinario 2018/2019: € 159,77
- D33 Esercizio Ordinario 2019/2020: € 375,38
- **TOT € 535,815**

### 6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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

### 6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**Sub 4** accesso possibile al piano terra non consentito al piano superiore

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

Non è presente nessun APE per mancanza di impianto (D.lgs. 192/05 e s.m.i.)

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

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

**L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967**, come indicato dall'atto di provenienza *"il legale rappresentante della parte venditrice, ai sensi del d.p.r. 28 dicembre 2000, n.445, da me previamente reso edotto delle sanzioni anche penali previste dall'articolo 76 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'antico 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, successive modificazioni e integrazioni e sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione di immobili oggetto del presente atto iniziata in data **anteriore al 1 settembre 1967**; e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano il rilascio di provvedimenti autorizzativi."*

**N.B.** Il recupero dei documenti e delle pratiche presso l'ufficio Tecnico di Arese, iniziato il 11/11/2019 non ha ancora avuto termine, nel senso che le procedure richieste dal Comune sono estremamente prolisse e, ad una prima visita, non hanno dato riscontro con



nessuna delle indicazioni e nominativi in possesso della procedura e quindi al momento sospese in attesa di eventuali comunicazioni (**ALLEGATO CTU 10**)

#### 7.2 - Conformità edilizia e catastale:

**Non sono state quindi reperiti atti di fabbrica che legittimino o meno la presente costruzione.**

Si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' EDILIZIA** per quanto sopra citato;

La situazione catastale (*dato che nella scheda è stato riportato e protocollato un anno non rilevabile 0001?*) non è verificabile. Nell'ultima scheda catastale comunque si sono rilevate difformità rispetto al costruito e precisamente:

- la chiusura sul fronte del cortile del porticato con tavolato di materiali laterizi;
- l'apertura di un passaggio tra il tavolato del sub 4 e il tavolato del sub 5 contiguo (*della medesima proprietà*);
- chiusura di parte del tavolato (finestre) divisorio tra porticato e costruito vero e proprio
- costruzione di ripostiglio/wc all'interno del sedime del porticato in carton gesso con porta

si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' CATASTALE** per le medesime ragioni descritte nell'ALLEGATO (**ALLEGATO CTU N.4**). La sanabilità dei nuovi spazi potrebbe essere possibile attraverso l'approvazione di un progetto di una pratica edilizia che unisse i due magazzini e ad una pratica presso l'agenzia del Territorio (Catasto) di fusione (*almeno ai fini fiscali*) dei due sub (4+5) subordinata all'approvazione della pratica edilizia presso il comune di Arese, delle due unità, con la produzione di n. 3 DOCFA, con l'attuale corretta redistribuzione degli spazi. Costo stimato dell'operazione **€ 1.300 (A+B)**.

#### 7.3 - Conformità urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azzonato, dal vigente PGT del Comune di Arese, nelle zone individuate "Nuclei di antica formazione "A" art. 30 – Norme Tecniche di Attuazione; (**ALLEGATO CTU N.5**).

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza**



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

<b>Foglio 3 Particella 158 Sub 5</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
<b>magazzino/deposito</b>	<b>33,25</b>	100%	<b>33,25</b>
<b>fienile</b>	<b>33,25</b>	25%	<b>8,31</b>
<b>tettoia</b>	<b>21,78</b>	35%	<b>7,62</b>
<b>Totale metratura</b>	<b>mq 49,18</b>		

### **Logge, Portici e Patii**

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

35%

### **Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)**

Altezza minima di mt 1,50

20%

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2 corpo A (magazzino) – via Gramsci, 47/49– Arese (MI)**

### **9. STIMA**

#### **9.1 - Criterio di stima**

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

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

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



## 9.2 – Fonti d’informazione

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Magazzini locali di deposito:

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Arese

Fascia/Zona: ARESE – Centrale SEMPIONE EINAUDI REPUBBLICA MANZONI + – codice zona: D1 Microzona: 1 Laboratori

**Valore mercato** prezzo **min. € 700/** prezzo **max. € 800** (Euro/mq)

### Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Magazzini locali di deposito:

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: SETTORE NORD –Arese – capannoni vecchi/ centro

valore di compravendita prezzo min.€ **550** / prezzo max. € **650** (Euro/mq)

### Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

Magazzini locali di deposito:

Periodo: 24/01/2020

Comune: Arese

Fascia/Zona: via Milano

**Valore mercato** 2° fascia, laboratori:

min. **710** (Euro/mq)

## 9.3 – Valutazione Lotto 01

### **Valutazione sub 4**

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all’ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e lo stato di conservazione dell’immobile (*l’immobile è in stato di abbandono abitativo*), l’esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **700,00 euro/mq (per magazzini)**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4). Nel caso presente data la poca documentazione sul tipo di manufatto (fienile e tettoie di pertinenza di magazzini) si sono valutate le superfici della tettoia di pertinenza considerando delle percentuali sul valore



totale attribuito al bene “principale” (magazzino) del 25% e del 35% considerandone struttura, eventuale uso e trasformazione

Corpo A – Magazzini (C/2) = € mq 49,18 x 700,00 €) = **€ 34.426 (\*\*)**

#### **9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima**

**corpo A - SUB 4** - Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) . . . . . **€ 1.721,30**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura . . . . . **€ 535,15**
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini . (1.330 /2 sub) . . . . . **€ 650,00**

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 2.906,45**

**Valore Lotto 2 corpo B = 34.500,00**

**Corpo A € 34.500,00 – € 2.906,45 (scorpori)= € 31.600 (\*\*)** al netto decurtazioni

**Occupato € 28.000**

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

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### **10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

/

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ:** non divisibile

### **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

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



## ALLEGATI

1. ATTI DI PROVENIENZA
2. PLANIMETRIA - ARESE 3/158/5
3. VISURA, PROPRIETA' E IPOTECARIA SUB 5
4. DIFFORMITA' SUB 4 + SUB 5
5. ESTRATTI PGT - PIANO DELLE REGOLE
6. VALUTAZIONI PUBBLICATE
7. SPESE CONDOMINIALI A CARICO ARES
8. ALLEGATO FOTO
9. SPESE COMPENSI CTU
10. CRONISTORIA RICHIESTA ATTI COMUNE

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

ELABORATO PERITALE inviato a:

[REDACTED]

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

Con ossequio.

Milano li: 05/02/2020 arch. Emanuele Bianchi

