
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

contro

R.G.E. 151/2017

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina
Custode Giudiziario: Avv. Marianna Garagiola

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO – Via Filippo Argelati n. 30-B
Cellulare: +39 329 433 85 94
[e-mail: ugopaglietti@gmail.com](mailto:ugopaglietti@gmail.com)

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

Il beni pignorati consistono in:

Lotto A: Quota di 85/100 di un Appartamento sito

in comune di Arese (MI), viale Resegone n. 10/B,

identificato al Foglio 4, mappale 784, sub. 39, del NCEU del Comune di ARESE,
di proprietà esclusiva

occupato da

Valore dell'immobile se libero 114.000,00 €

Valore dell'immobile se occupato 91.200,00€

Lotto B: quota di 85/100 di un Posto Auto sito

in comune di Arese (MI), viale Resegone n. 12,

identificato al Foglio 4, mappale 784, sub. 13, del NCEU del Comune di ARESE,
di proprietà esclusiva

occupato da

Valore dell'immobile se libero 7.200,00 €

Valore dell'immobile se occupato 5.760,00€

Indice

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....
3

LOTTO A4

A2.DESCRIZIONE SOMMARIA	5
A3.STATO DI POSSESSO	5
A4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
A5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
A6.ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
A7.PRATICHE EDILIZIE	6

DESCRIZIONE DEL BENE..... 7

A8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	9
-------------------------------------	---

LOTTO B.....11

B2.DESCRIZIONE SOMMARIA	11
B3.STATO DI POSSESSO	11
B4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
B5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
B6.ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
B7.PRATICHE EDILIZIE	14

DESCRIZIONE DEL BENE..... 14

B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.....	14
--	----

ALLEGATI - LOTTO A.....10

ALLEGATI - LOTTO B..... 15

Esecuzione Immobiliare N. 151/2017

Promossa da:

Contro:

LOTTO A

Quota di 85/100 di un Appartamento in Arese (MI), viale Resegone n. 10/B, sito al piano quarto della palazzina B.

Composto da: un appartamento al piano quarto, oltre una soffitta al piano quinto e una cantina al piano terra.

Superficie commerciale lorda: mq 93,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 4, Mappale 784, Sub. 39, del NCEU del Comune di ARESE (MI).

LOTTO B

Quota di 85/100 di un Posto auto in ARESE (MI), con ingresso da viale Resegone n. 12 , sito al piano terra della palazzina B.

Superficie commerciale lorda: mq 14,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 4, Mappale 784, Sub. 13, del NCEU del Comune di Arese (MI).

FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.

Esecuzione Immobiliare N. 151/2017
Promossa da:

Lotto A
Quota di 85/100 di un Appartamento
Viale Resegone n. 10/B - ARESE (MI)

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina
Custode giudiziario: Avv. Marianna Garagiola Perito: Ing. Ugo Paglietti

...fia del fabbricato e planimetrie stato attuale dell'appartamento e accessori come rilevati dal CTU.

A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** residenziale, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** fermata del pulman di linea a meno di 50 metri.

A3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

A.4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

A.4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: a favore di contro trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data n. in forza di verbale di pignoramento immobiliare per il Tribunale di Milano in data

Pignoramento: a favore di contro trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data n. in forza di verbale di pignoramento immobiliare per il Tribunale di Milano in data

A.4.2.3. Altre trascrizioni:

Sequestro conservativo: a favore di contro trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data n. in forza di ordinanza del Tribunale Civile di Milano in data

A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

A.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Arese in data successive varianti in corso d'opera e a seguito della Denuncia di Inizio Attività, relativo a diversa distribuzione di opere interne all'appartamento in questione, n.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale e dalla concessione edilizia. Infatti dal sopralluogo effettuato da questo CTU è stato rilevato che:

- è stata murata la porta della cucina; è stato eliminato il tramezzo che separava la cucina dal bagno grande, per ingrandire il vano cucina;
- sono stati demoliti i muri che separavano il vano scala dal soggiorno e dal disimpegno, i muri che separavano il disimpegno dal soggiorno e dalla camera, il muro che separava il soggiorno dalla camera, costituendo un unico ampio vano soggiorno;
- è stato realizzato un nuovo unico ingresso sul vano scala sul pianerottolo comune unendo così attraverso il vano scala l'appartamento in questione con quello adiacente. Simile modifica è stata realizzata anche nel vano scala al piano sottotetto.

Si tratta di modifiche che richiedono sia opere di ripristino sia l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di opere interne, al Comune di Arese, secondo quanto previsto dalla L.R. 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, oltre una ulteriore spesa di 2.500 euro per il necessario ripristino dell'ingresso all'appartamento al piano quarto e del vano scala al piano sottotetto, per un totale complessivo, quindi, di 6.000,00 euro.

A5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

A6.ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A.6.1 Attuale proprietario:

(per 85/100) e (per 15/100), coniugati in regime di separazione dei beni, proprietari dal in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio di Arese (MI), in data trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il

A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A.6.2.1 proprietaria dal al in forza di atto di donazione a rogito del Notaio di Milano, in data rep n. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano

A.6.2.2 proprietari dal al in forza di atto di assegnazione a rogito del del Notaio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il

A7.PRATICHEEDILIZIE

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Arese in data n. successive varianti in corso d'opera, e a seguito della Denuncia

di Inizio Attività, relativa a diversa distribuzione di opere interne dell'appartamento in questione, n.

Descrizione Lotto A: 85/100 di un Appartamento

Quota di 85/100 di un appartamento in Arese (MI), viale Resegone n. 10/B, sito al piano quarto di un maggiore fabbricato di 5 piani, denominato fabbricato B.

Composto da: ampio soggiorno, ampia cucina, bagno, due balconi, cantina al piano terra e un locale di sgombero al piano sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 93,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero appartamento è intestato per gli 85/100 a e per 15/100 a in regime di separazione dei beni.

Dati catastali:

Appartamento: Foglio 4, Mappale 784, Sub. 39, del NCEU del Comune di Arese(MI), Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 5, rendita catastale 606,84 euro, posto al piano quarto, terra (cantina) e quinto(locale di sgombero).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Altro appartamento, cortile condominiale, altra unità immobiliare, cortile condominiale.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	78,60	1,00	78,60	ovest	buone
Balconi	20,00	0,25	5,00	est/ovest	buone
Locale Sgombero	36,00	0,20	7,20	-	buone
Cantina	11,00	0,20	2,20	-	buone

Totale **145,60 mq** **93,00 mq**

*Foto A-Veduta del
soggiorno; Foto B-Veduta
del bagno.*

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina
Custode giudiziario: Avv. Marianna Garagiola Perito: Ing. Ugo Paglietti

Foto A

Foto B

materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Fondazioni (struttura):
materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Strutture portanti (struttura):
materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Travi (struttura solai): Solai (struttura):
tipologia: laterocemento
Condizione: buona
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Copertura (struttura e rivestimento):
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
tipologia: a falde

Infissi interni (componente edilizia):
tipologia: legno
Condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia):
Si riferisce limitatamente a: appartamento.
tipologia: in legno con vetrocamera
Condizioni: buone
Protezioni esterne: avvolgibili

Plafondi (componente edilizia):
materiale: stabilitura e pittura
Stato dei plafoni: buono
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Pareti (interne):
materiale: intonaco + tinteggiatura
Stato delle pareti: buone
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Rivestimento (componente edilizia):
ubicazione: bagni, materiale: ceramica-gress
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Pavimenti (componente edilizia):
ubicazione: bagni: gress
Vano cucina: gress

Portone di ingresso (componente edilizia):
Vano salone: parquet
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Antenna collettiva (componente edilizia):
tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Antifurto (componente edilizia):
tipologia: non verificata
Condizione: non verificata
Certificazione: non conosciuta
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Gas (impianto):
tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

alimentazione: gas di città;
condizioni: non verificato
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: appartamento.

Custode giudiziario: Avv. Marianna
Garagiola Perito: Ing. Ugo
Paglietti

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: edificio.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale a gas
Certificazione energetica:	Non rilevata
Ascensore(impianto)	Non Presente
Condizionamento	Non presente

A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

A.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.

- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

A.8.2. Fonti di informazioni

- ✂ Catasto di Milano,
- ✂ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- ✂ Ufficio Tecnico del comune di Arese (MI)
- ✂ Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✂ Rilevazione prezzi di mercato anno 2017Prezziario Imm.re di Arese
 - ✂ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2017

A.8.3. Valutazioni Lotto A

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
	Valore Appartamento	93,00 mq	€ 1.600,00	€ 148.800,00

Valore Lotto A
(pari a 85/100 del valore appartamento) **€ 126.480,00**

A.8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 6.324,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale e ripristino ingresso all'appartamento:	- € 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti	- € 156,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* è costituito da più parti: l'appartamento, il locale di sgombero e la cantina. Queste possono essere vendute separatamente a seguito di frazionamento. Si deve osservare inoltre che Il valore del box auto (lotto B) e locale di sgombero (parte del lotto A) costituiscono circa i 16,66/100 del valore totale dei beni in comproprietà del lotto A e del lotto B.

A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

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

€ 114.000,00

A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

€ 91.200,00

Elenco della documentazione allegata all'originale:

- A1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- A2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- A3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- A4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- A5) Pratiche edilizie;
- A6) Ispezione Ipotecaria.

Lotto B
Quota di 85/100 di un Box Auto
Viale Resegone n.12 - Arese (MI)

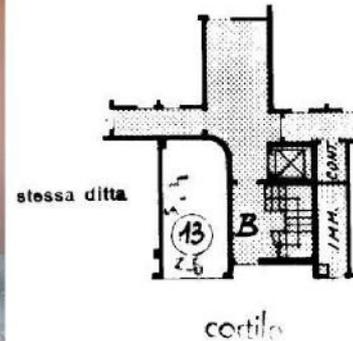


FIGURA 2B – Fotografia posto auto e relativa planimetria

B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** residenziale, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** fermata del pulman di linea a meno di 50 metri.

A3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

A.4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

A.4.2.2. Pignoramenti:

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina Custode giudiziario: Avv. Marianna Garagiola
Perito: Ing. Ugo Paglietti

Pignoramento: a favore di trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data , in forza di verbale di pignoramento immobiliare per il Tribunale di Milano in data

Pignoramento: a favore di trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data in forza di verbale di pignoramento immobiliare per il Tribunale di Milano in data

A.4.2.3. Altre trascrizioni:

Sequestro conservativo: a favore di contro trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data in forza di ordinanza del Tribunale Civile di Milano in data

A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

B.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Arese in data e successive varianti in corso d'opera.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale e alla concessione edilizia a causa della parziale demolizione del tramezzo che separa detto box auto con quello adiacente.

Si tratta di modifiche che richiedono sia opere di ripristino sia l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di opere interne, al Comune di Arese, secondo quanto previsto dalla L.R. 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, 1.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, oltre una ulteriore spesa di 1.000,00 euro per la ricostruzione del muro quindi per un totale complessivo di 3.500,00 euro.

B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

A.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A.6.1 Attuale proprietario:

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Barbazza di Arese (MI) del trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il

A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A.6.2.1 in forza di

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina Custode giudiziario: Avv. Marianna Garagiola
Perito: Ing. Ugo Paglietti

atto di donazione a rogito del Notaio rep. n. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il

A.6.2.2 proprietari dal al in forza di atto di assegnazione a rogito del del Notaio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato a seguito della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Arese in data e successive varianti in corso d'opera

Descrizione Lotto B: 85/100 di un Box Auto

Quota di 85/100 di un **Box Auto** in Arese (MI), viale Resegone n. 12, sito al piano terra di un maggiore fabbricato di 5 piani, denominato fabbricato B. Composto da un posto auto dalla superficie lorda commerciale di **mq 14,00**, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

La proprietà dell'intero appartamento è intestato per gli 85/100 a in regime di separazione dei beni.

Dati catastali:

Box Auto: Foglio 4, Mappale 784, Sub. 13, del NCEU del Comune di Arese(MI), Cat. C/6, classe 6, consistenza mq 14, rendita catastale 42,72 euro, posto al piano terra.

Coerenze del Box Auto in blocco unico, da nord in senso

orario: Corridoio comune, cortile, altro box auto, corridoio comune.

<u>Il Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff. Sup.</u>	<u>Comm. Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
<u>P o s t o</u>	<u>a u t o</u>	<u>:</u>		
Superficie coperta	14,00 mq	1	14,00 mq	est buone

Totale _____ **14,00 mq** _____

Caratteristiche costruttive:

Pavimentazione: _____ materiale/tipologia: piastrelle in gress.
Pareti: _____ Materiali/tipologia: intonaco verniciato
Ingresso: _____ Basculante in metallo verniciato telecomandato.

B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

B.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.

- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

B.8.2. Fonti di informazioni

- † Catasto di Milano,
- † Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- † Ufficio Tecnico del comune di Arese (MI)
- † Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - † Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Arese
 - † O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2017

B.8.3. Valutazione Lotto B

	Valoreamq	Valore
Valore Box Auto	14,00 mq	€ 950,00
		€ 13.300,00

Valore Lotto B
(pari a 85/100 del valore box auto) **€ 11.305,00**

B.8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 565,25
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e ripristino opere murarie:	- ? 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
arrotondamenti	- € 39,75

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile *de quo* costituisce una unica piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

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

€ 7.200,00

B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

€ 5.760,00

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 27 aprile 2018

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti

Elenco della documentazione allegata all'originale:

- B1)Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- B2)Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B3)Fotografie esterne ed interne del bene;
- B4)Planimetria catastale del bene pignorato;
- B5)Pratiche edilizie;
- B0)Ispezione Ipotecaria.