

DEPOSITATO PCT

30/01/2019



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2018

PERIZIA PRIVACY

GIUDICE:

Dott.sa Caterina TRENTINI

CUSTODE:

avv. Alessandro D'ALESSANDRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

udienza del 28/02/2019 ad ore 10:30

**IMMOBILE IN ARESE (MI) viale dei Platani 96
VILLETTA CON GIARDINO BOX E CANTINA**

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. STEFANIA MAGNI

Firmato da:
STEFANIA MAGNI
Motivo:
PERIZIA IMMO 80/18

Luogo:
Milano - Firmato digitalmente
Data: 30/01/2019 16:29:37



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ARESE Viale dei platani 96 - VILLETTA A SCHIERA su 4 livelli di circa 265 mq commerciali con giardino pertinenziale mq 290 con accessori (box seminterrato),

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **Foglio 3 particella 29 sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana, partita 271, categoria A/7, classe 4, consistenza 209 mq, rendita 1.030,33 Euro,
- Indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI n. 14, piano: S1-T-1-2;

Intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Villetta al map. 1119/map 991/area comune di accesso al map 28.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1S / T / 1 / 2, ha un'altezza interna di 270.

Superficie commerciale totale del lotto di 276,65 mq

NB: Si precisa che l'indirizzo catastale è erroneamente riportato con civico 14.

A.1

BOX singolo, composto da 1 vano 22 mq.

Identificazione catastale:

- **Foglio 3 particella 29 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 271, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 74,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI, piano: S1,

intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Altra UI/stessa proprietà/stessa proprietà/vano comune.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 459.680,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.696,24
Data della valutazione:	30/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **esecutato**: *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

L'occupante si dichiara lavoratore con moglie lavoratrice, entrambi liberi professionisti; dichiara di pagare le spese condominiali con regolarità tramite bollettino; dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie 3 figli di cui 2 minori madre invalida e suocera.

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

Ai fini dell'ODL si ravvisa la presenza di un cane taglia media;

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

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il **16/08/2015** a firma di TRIBUNALE VERBANIA ai nn. 548 di repertorio,

iscritta il 12/10/2015 a MILANO 2 ai nn. RG 99368 RP 17801,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

Importo ipoteca: €. 75.000,00.

Importo capitale: €. 70.271,23

- **Ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il **21/02/2014** a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 7507 di repertorio,

iscritta il 30/04/2014 a MILANO 2 ai nn. RG 37998 RP 5993,



a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

Importo ipoteca: €. 169.000,00.

Importo capitale: €. 138.847,13.

In estensione dell'iscrizione ipotecaria del 11/04/2014 presso Ag. territorio UP Cagliari (CA) RG 9266 RP 792.

- **ipoteca volontaria attiva**, stipulata il **13/03/2006** a firma di Notaio Filippo SALVO in Buccinasco ai nn. 26321/10784 di repertorio,

iscritta il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. RG 43327 RP 9802,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **MUTUO FONDIARIO**.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni al termine rate mutuo

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il **18/07/2002** a firma di Notaio SALVO FILIPPO Sede BUCCINASCO ai nn. 12257 di repertorio,

iscritta il 02/03/2002 a MILANO 2 ai nn. RG 100246 RP 23641,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **MUTUO FONDIARIO**.

Importo ipoteca: €. 112.000,00.

Importo capitale: €. 80.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni al termine rate mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento del 18/12/2017** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO ai nn. 48298 di repertorio,

trascritto il 31/01/2018 a MILANO 2 ai nn. RG 12075 RP 7831,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	200,42 - 159,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***



in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 13/03/2006**),

con atto stipulato il 13/03/2006 a firma di Notaio SALVO FILIPPO Sede BUCCINASCO (MI) ai nn. 26320/10783 di repertorio,

trascritto il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. RG 43326 RP 21676.

Prezzo di vendita: €. 425.000,00 per 3/4 appartamento €. 25.000, 00 per 3/4 box

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota totale di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 13/02/2002**),

con atto stipulato il 26/04/1983 a firma di NOTAIO GIUSEPPE GARBAGNATI ai nn. 22416 di repertorio,

trascritto il 07/05/1983 a MILANO 2 ai nn. RG 27177 RP 21953.

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota totale di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (**dal 13/02/2002 fino al 13/03/2006**),

con atto stipulato il 13/03/2006 a firma di Notaio SALVO FILIPPO Sede BUCCINASCO (MI) ai nn. 26320/10783 di repertorio,

trascritto il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. RG 43325 RP 21675.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/1980 e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione,

presentata il 10/09/1980 con il n. 11/80 di protocollo,

agibilità del 29/11/1988 con il n. 22/80 di protocollo

- DIA N. 45/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA OPERE INTERNE,

presentata il 28/02/2008 con il n. 6148 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n. **58-2014**- parte I.pdf - 25,21 MB Delibera Consiglio Comunale n. 58-2014-parte II.pdf - 14,94 MB, l'immobile ricade in zona TUC - Tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale - **PREVISIONE DI PIANO - AMBITI DI COMPLETAMENTO "C". art. 33.**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA ELEVATA -

All'interno della fascia di protezione siti sensibili "FP" art 47.

Negli ambiti residenziali di completamento "C", le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria di zona If = 1,00 mc/mq



- indice di fabbricabilità fondiaria massimo $I_f = 1,50$ mc/mq
- altezza massima pari a $H = 10,50$ ml
- altezza d'imposta massima pari a $H_i = 11,50$ ml
- rapporto di copertura massimo 4/10
- distanza dai confini minima $D_c = 5,25$ ml
- superficie a verde percolante 30% S.f.xviii inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni ammissibili):
- parcheggi pubblici minimi (superficie) 50% della S_{lp}

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE PIANO -1S - 2

PRESENZA DI BAGNO FUORI NORMA PIANO SOTTOTETTO

APERTURA VELOX SUL TETTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA PER DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE PIANO SEMINTERRATO - VELUX - RIPRISTINO PIANO SOTTOTETTO - ELIMINAZIONE BAGNO

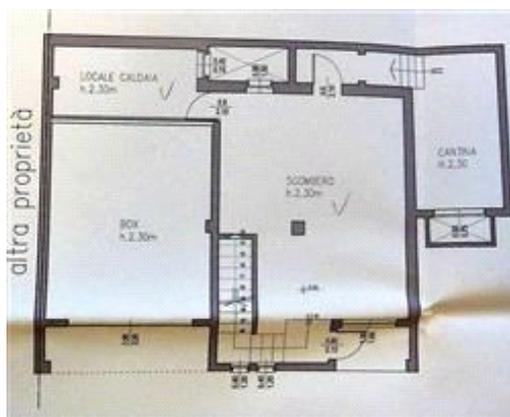
L'immobile risulta **NON CONFORME, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

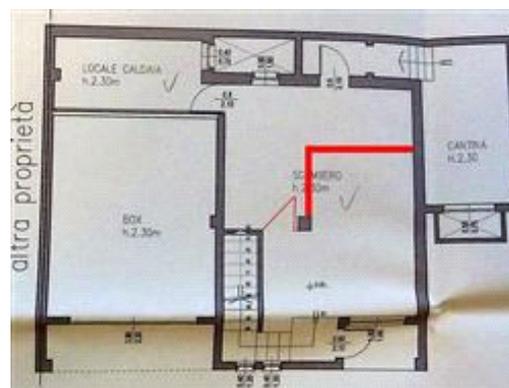
- CILA ONEROSA E ADEGUAMENTI: € 3.000,00
- ELIMINAZIONE BAGNO FUORI NORMA: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

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

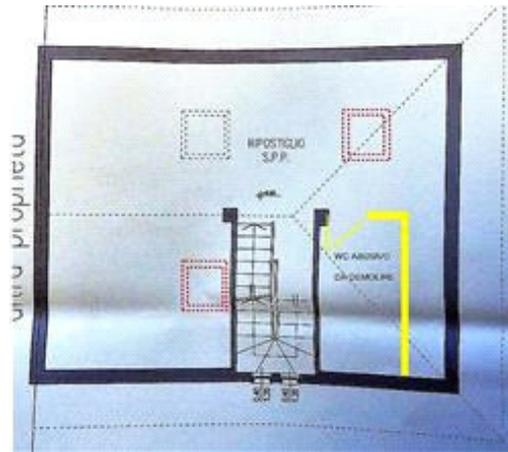


PIANO -1S - STATO AUTORIZZATO



PIANO -1S - STATO DI FATTO - IN ROSSO PARETI
REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO





PIANO SOTTOTETTO - STATO DI FATTO - IN GIALLO BAGNO FUORI NORMA PER ALTEZZA INFERIORE REALIZZATO
IN ASSENZA DI TITOLO - DA DEMOLIRE - IN ROSSO VELUX REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE PIANO INTERRATO - VELUX PIANO SECONDO**

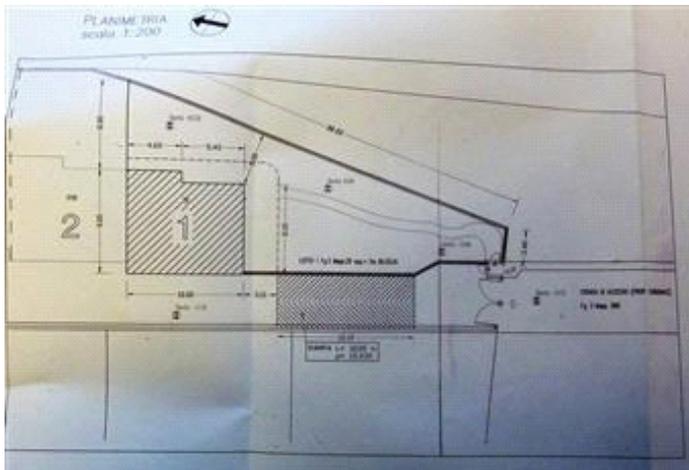
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **NUOVA SCHEDA CATASTALE**

L'immobile risulta **NON CONFORME, ma regolarizzabile.**

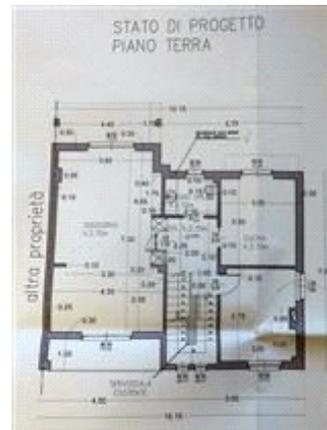
Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



PLANIMETRIA



PIANTA APPARTAMENTO PT





PIANTA APPARTAMENTO PIANO 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **CONFORME**.



STRALCIO DI PGT - CARTA DISCIPLINA AREE



STRALCIO DI PGT - IL SISTEMA DEL VERDE



STRALCIO DI PGT - ATLANTE DEI SERVIZI ESISTENTI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

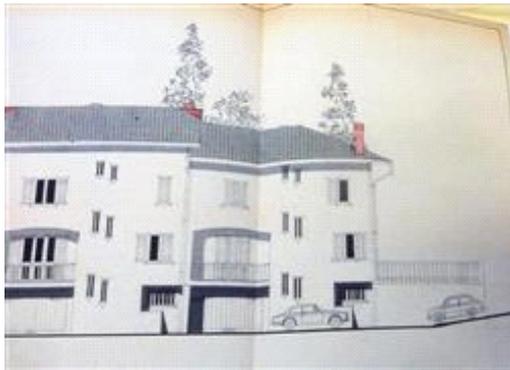
Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **CONFORME**.

Si rileva presenza di nota trascrizione accettazione tacita di eredità (in allegato).

In certificazione notarile il notaio mette in evidenza "atto di successione non trascritto" pur evidenziando la presenza della trascrizione di accettazione tacita di eredità

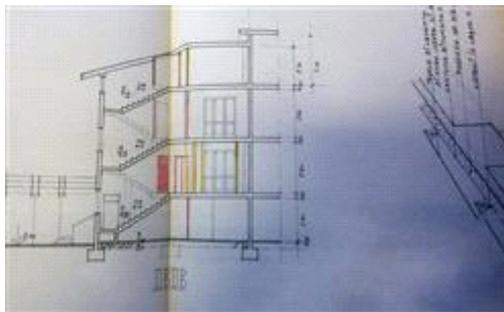




PROSPETTO VERSO CORTILE



PROSPETTO VERSO GIARDINO



SEZIONE

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **CONFORME**.



TUBATURE



CALDAIA



WC A CASSETTA MURATA



BENI IN ARESE VIALE DEI PLATANI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ARESE Viale dei platani 96 - VILLETTA A SCHIERA su 4 livelli di circa 265 mq commerciali con giardino pertinenziale mq 290 con accessori (box seminterrato), per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

Identificazione catastale:

- **Foglio 3 particella 29 sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana, partita 271, categoria A/7, classe 4, consistenza 209 mq, rendita 1.030,33 Euro,
- Indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI n. 14, piano: S1-T-1-2;

Intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Villetta al map. 1119/map 991/area comune di accesso al map 28.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1S / T / 1 / 2, ha un'altezza interna di 270.

Superficie commerciale totale del lotto di 276,65 mq

NB: Si precisa che l'indirizzo catastale è erroneamente riportato con civico 14.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



La città di **Arese** è situata a nord ovest di Milano, a circa 15 chilometri dal centro del capoluogo. Il suo territorio è descrivibile come il triangolo che ha come lati la Strada statale 233 Varesina, l'Autostrada dei Laghi ed il canale Villoresi. Nel territorio comunale scorrono i torrenti Guisa e Lura; sono inoltre presenti otto pozzi per l'approvvigionamento idrico. Parte del territorio comunale è inserita nel Parco delle Groane.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono GARBAGNATE MIL). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE GROANE. Cascina storica "La Valera".



MAPPA ZONA



MAPPA QUARTIERE



VISTA SATELLITE QUARTIERE

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 minuti a piedi linea 560/561 ARESE MI QT8 RHO FI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 min auto A8 LAGHI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 min auto passante S1 S3 S6 GARBAGNATE PARCO GRO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



aeroporto distante 20 minuti auto MALPENSA al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è ubicato in villaggio composto da villette a schiera, in zona residenziale verde semicentrale piena di percorsi ciclabili, all'interno di condominio composto da villette con parti comuni.

Edificio di testa, verso strada, con ampio giardino privato in angolo. Affacci: EST e SUD su giardino di proprietà, OVEST verso passaggio comune alle altre proprietà. L'immobile si articola su 3 piani fuori terra e 1 piano cantinato. Le parti comuni a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Unità immobiliare di circa 363 mq effettivi adibita ad abitazione su 4 livelli composta da 9 vani comunicanti con servizi. Tripla esposizione. Giardino privato d'angolo di circa 290 mq.

Appartamento in condizioni discrete.

Box pertinenziale.

- **Piano seminterrato SPP 80 mq/ca** composto da ingresso su corsello comune ai box e alle altre proprietà, locale taverna finestrato di circa **30 mq** con annesso locale caldaia con bagno, e accesso alle **cantine di mq 18**. circa.
- **Piano terreno 91 mq/ca** composto da vano scala aperto disimpegno, soggiorno doppio con doppia esposizione EST su giardino e OVEST su balcone verso corsello comune, ampia cucina abitabile con accesso su giardino privato, ampia sala da pranzo con accesso su giardino, ampio bagno finestrato verso giardino.
- **Piano primo 91 mq/ca** composto da vano scala aperto disimpegno e 3 camere finestate con doppi servizi e balcone su giardino;
- **Piano sottotetto non abitabile 86 mq/ca**, composto da unico spazio con bagno fuori norma realizzato in assenza di titolo e finestre velux realizzate in assenza di titolo.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. E' presente anche accesso carraio automatizzato con cancello in ferro nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno e vetro nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cemento colore testa di moro - tegole di Francia WIERER nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 



<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in prato, gres, cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres + parquet nelle camere + marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in rasatura a gesso + doppia mano vernice	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. + grate in ferro ad apertura manuale.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno/cucina realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna rampa doppia in linea con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> in linea conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in fossa biologica conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> metano conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto comunale conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in ca - ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[369,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1500900023012 registrata in data 19/03/2012

CONSISTENZA:

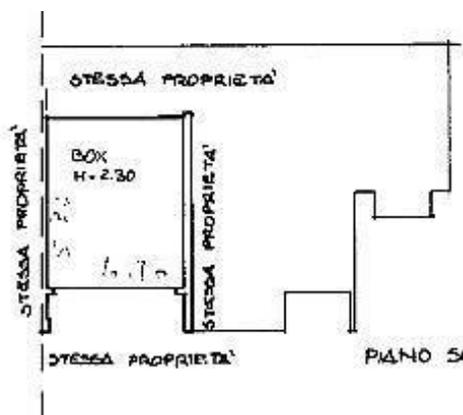
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

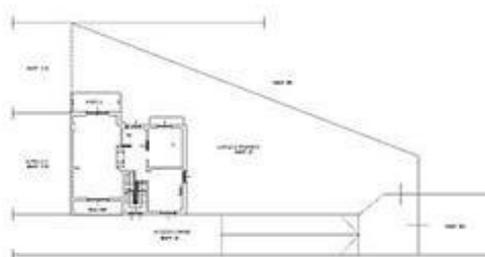
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO PIANO T	91,00	x	90 %	=	81,90
APPARTAMENTO PIANO 1	91,00	x	90 %	=	81,90
SOTTOTETTO PIANO 2	86,00	x	35 %	=	30,10
PIANO -1S TAVERNA	30,00	x	40 %	=	12,00
CANTINE E LOCALE CALDAIA	40,00	x	25 %	=	10,00
BALCONI	25,00	x	25 %	=	6,25
GIARDINO PRIVATO D'ANGOLO	290,00	x	15 %	=	43,50
Totale:	653,00				265,65



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - BOX



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - PT con GIARDINO E BOX

ACCESSORI:

BOX singolo, composto da 1 vano 22 mq.

Identificazione catastale:

- **Foglio 3 particella 29 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 271, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 74,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI, piano: S1,

intestato a:

- *** DATO OSCURATO ***
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Altra UI/stessa proprietà/stessa proprietà/vano



comune.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	265,65	x	1.694,85	=	450.236,90
Valore superficie accessori:	11,00	x	1.694,85	=	18.643,35
					468.880,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 468.880,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 468.880,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo



sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

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

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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di



prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

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

Nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie, come si vedrà in seguito). Nel periodo luglio-dicembre 2017, infatti, nelle zone centrali dei comuni le quotazioni degli Appartamenti nuovi/classe energetica A-B (2.110 €/mq) e degli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (1.573 €/mq) crescono rispettivamente dello 0,5% e dello 0,3% rispetto al I semestre 2017. Sempre nelle zone centrali dei comuni si rileva l'ulteriore decrescita semestrale (-0,5%) dei prezzi degli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (1.101 €/mq). Nelle zone periferiche dei comuni i prezzi medi residenziali sono più contenuti (quelli degli Appartamenti vecchi o da ristrutturare scendono addirittura sotto la soglia dei 1.000 €/mq), ma le variazioni semestrali sono del tutto in linea con quelle osservate nelle zone centrali. Rispetto a cinque anni fa nella Città Metropolitana si registrano ridimensionamenti decisamente significativi dei valori medi di tutti i tipi di abitazioni monitorate, sia nelle zone centrali dei comuni che in quelle periferiche. Se per le quotazioni del prodotto di nuova costruzione i cali sono mediamente contenuti entro il 10%, è per quelle dell'usato che si evidenziano le decrescite maggiori: circa 14% per gli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio e 19% per gli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Le variazioni tutt'ora negative delle quotazioni del residenziale di vecchia costruzione riflettono la forte crisi della domanda sperimentata dal comparto dovuta sia alla concorrenza esercitata dall'ingente offerta di prodotto nuovo o recente a prezzi ormai significativamente ridimensionate sia al fatto che il "cliente tipo" (con reddito medio-basso) che in passato si rivolgeva a questo mercato fatica ora a ottenere il finanziamento per l'acquisto dell'abitazione.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2018 - Semestre 1** - Provincia: MILANO Comune: ARESE Fascia/zona: Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO - Codice zona: D2 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.700,00 Max 2.100,00. BOX €/mq 850,00/950,00.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018. 84 ARESE - Rhodense (RH)

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni ristrutturati) Valore Mercato (€/mq) Min 1.800,00 Max 2.000,00

BOXES a corpo € 11.000,00/13.000,00

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



€/mq. 2.113,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di ARESE, agenzie: TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW.SUBITO.IT – WWW.IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI - 1° e 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017; 1° semestre 2018; ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	265,65	11,00	468.880,25	468.880,25
				468.880,25 €	468.880,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 459.680,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 22.984,01**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.696,24

data 30/01/2019

il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI



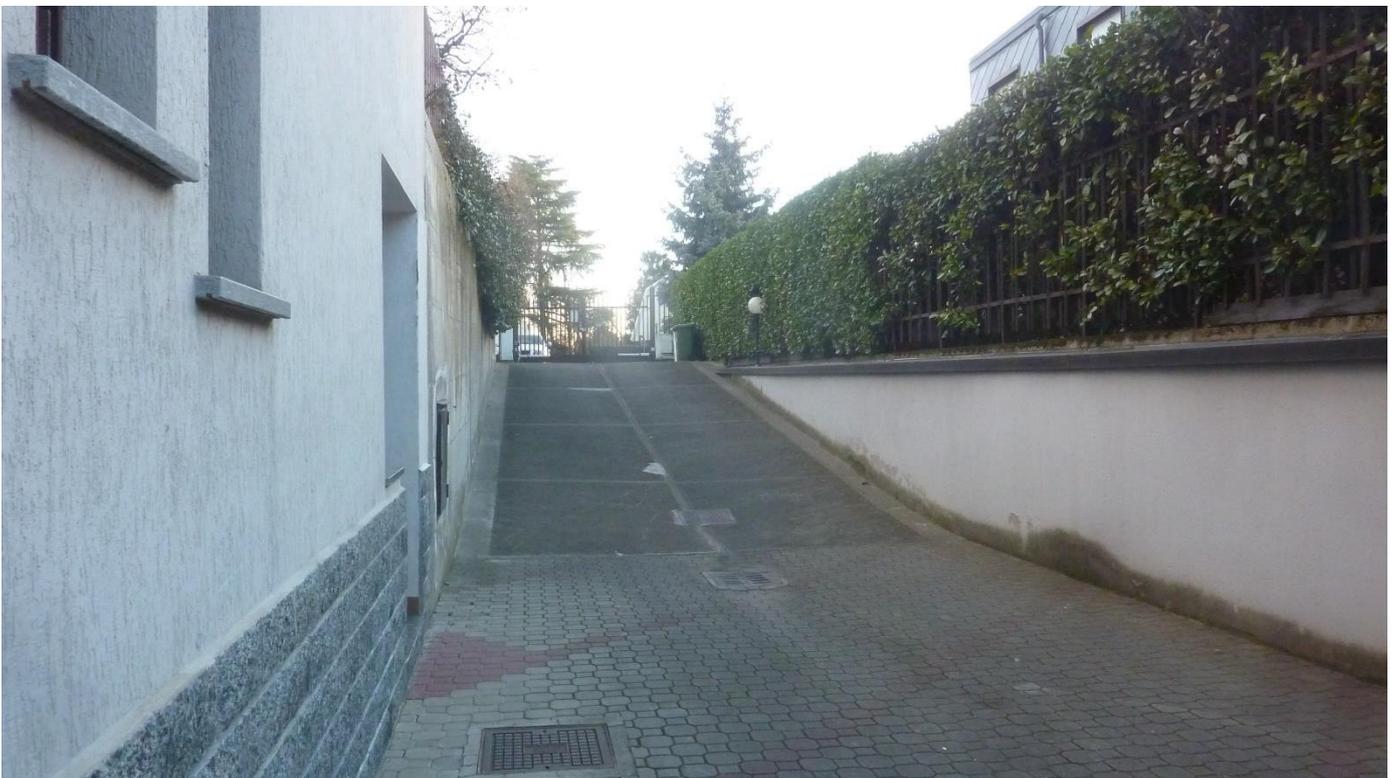


RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIALE DEI PLATANI 96 ARESE





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



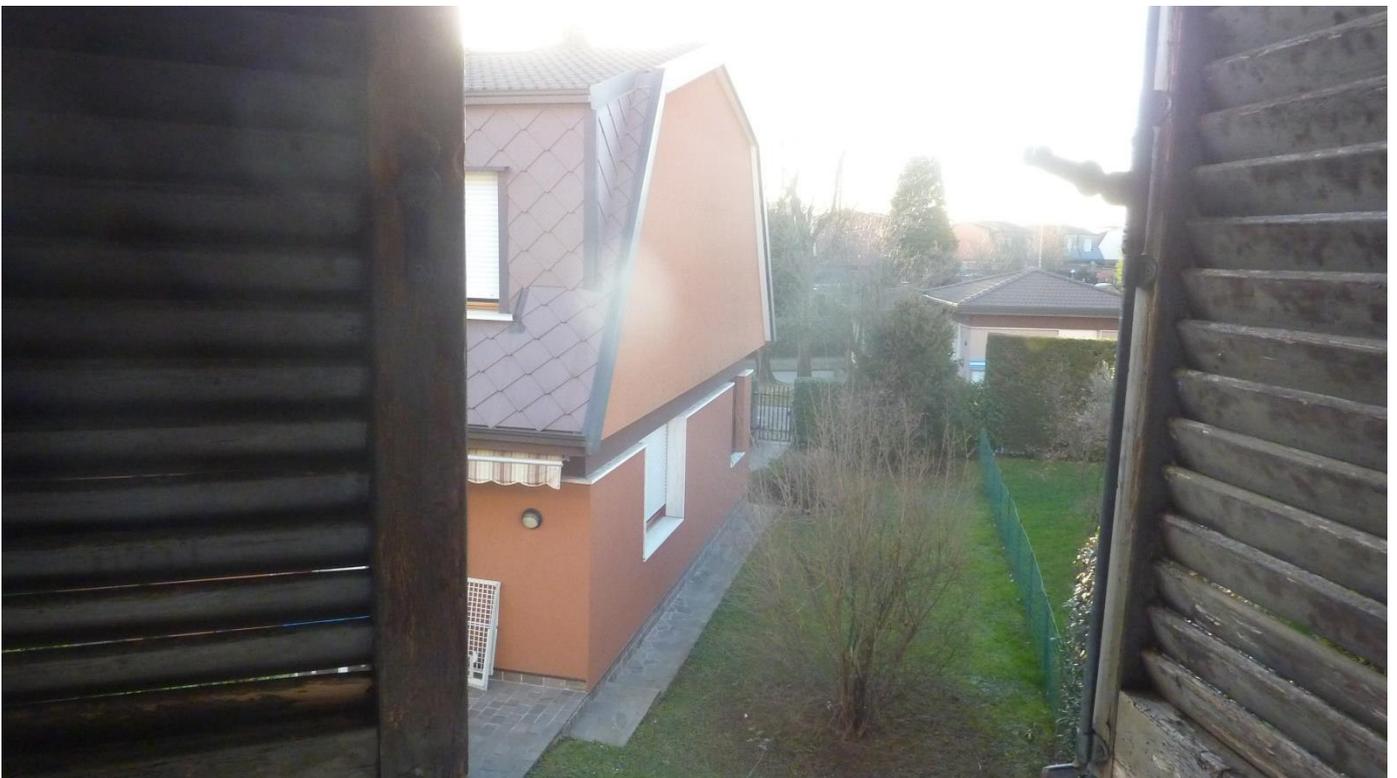


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



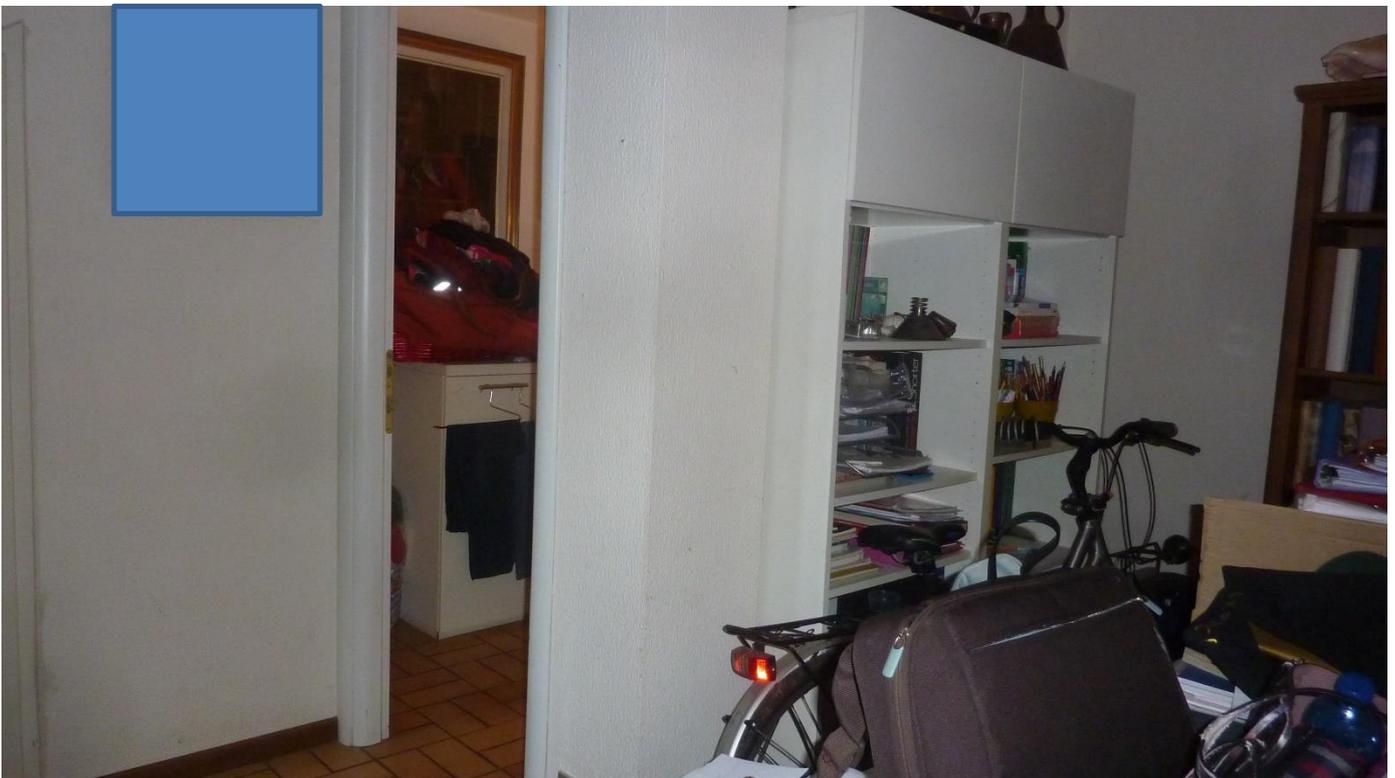


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



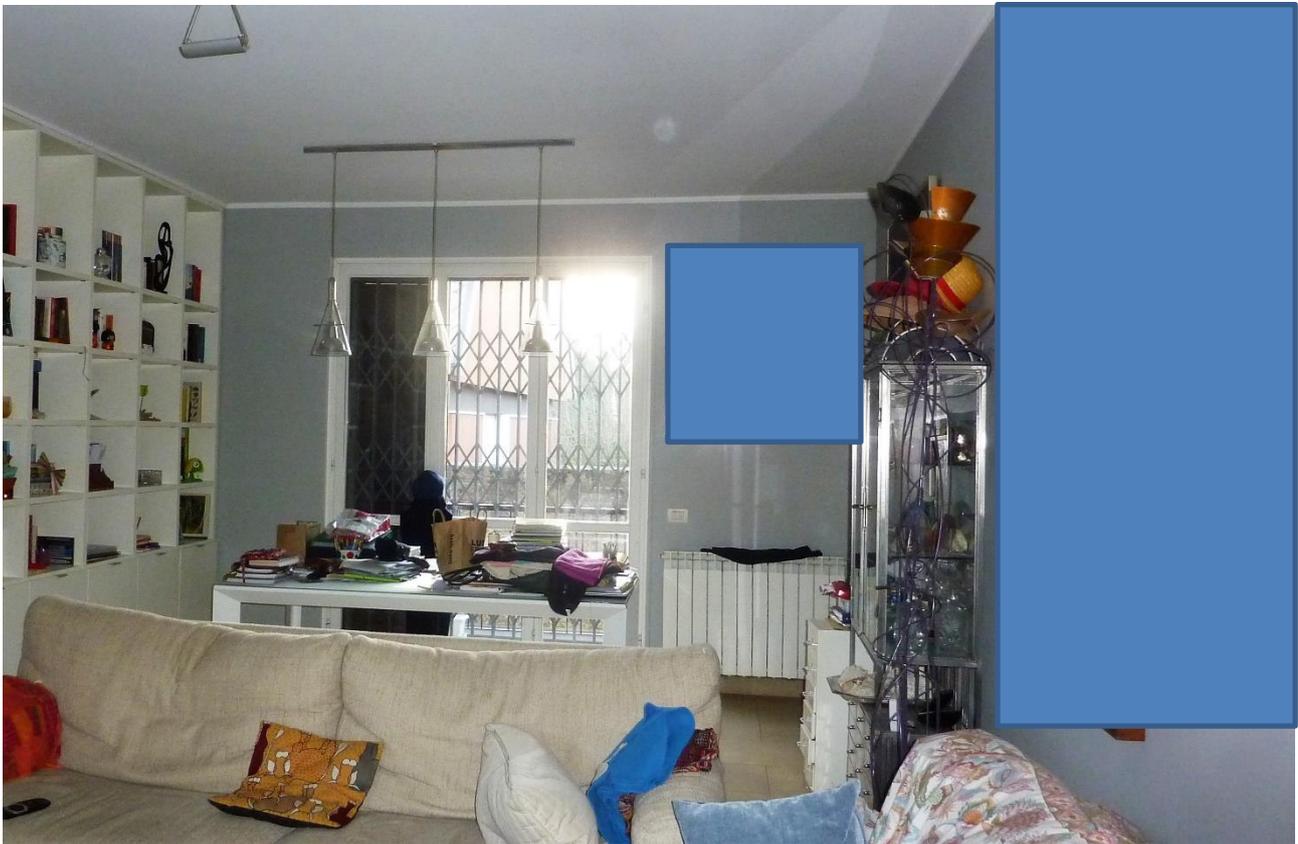


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



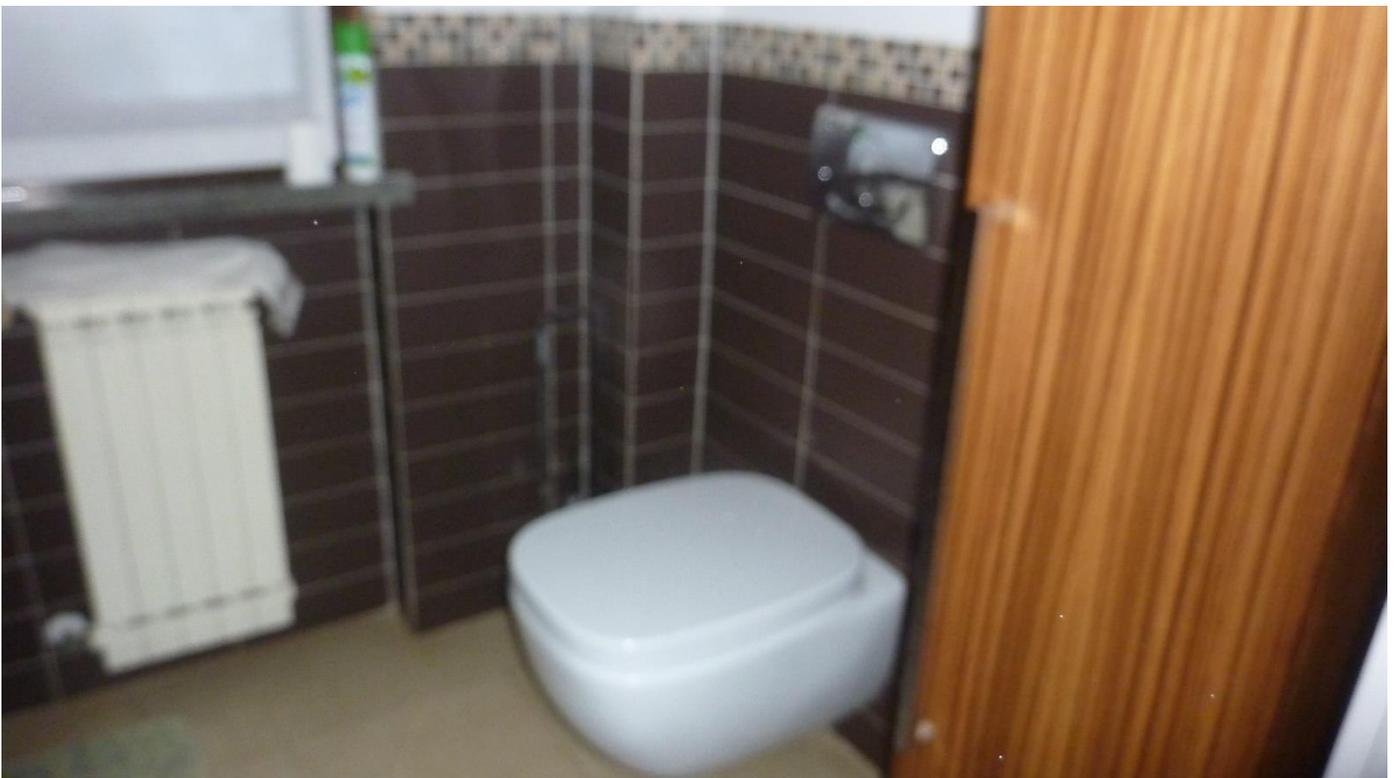


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



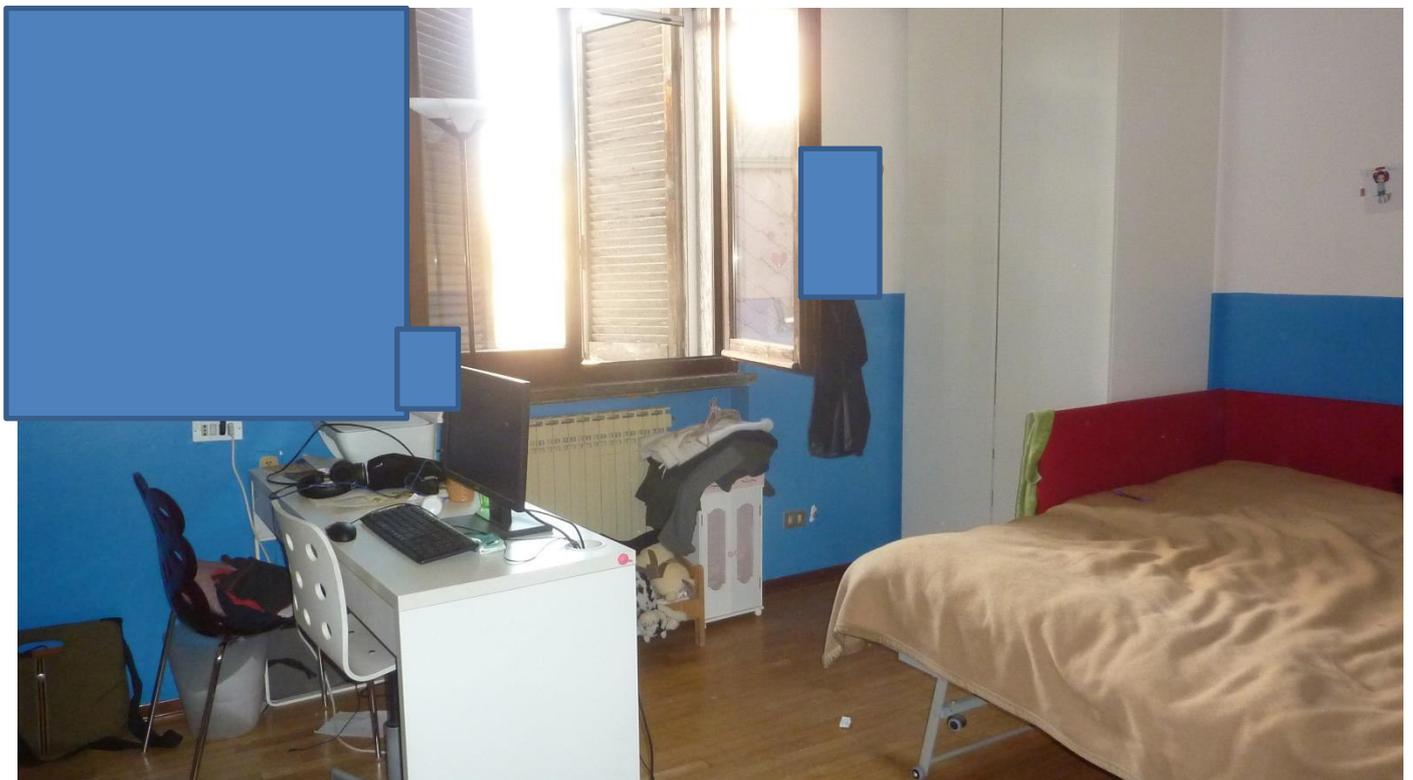


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI



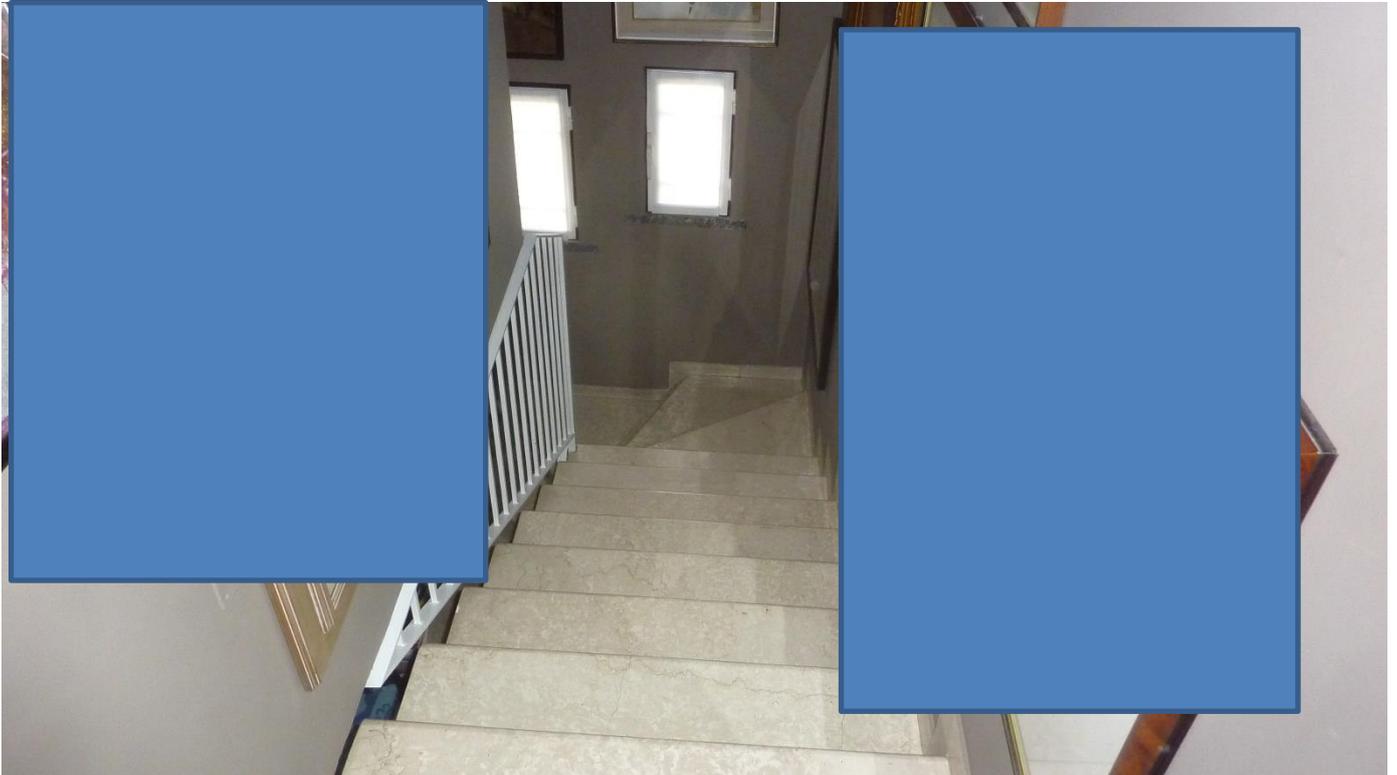


DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ELENCO ALLEGATI

ALL 1 Certificati anagrafici

ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni

ALL 3 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio

ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

Note di iscrizione e trascrizione. ATTO DI POSSESSO

ALL. 5 Pratiche edilizie

ALL. 6 Visura storica catastale dei beni

ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti

ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.

