

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

STEVANI CINZIA

contro:

OMISSIS

RG 648/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa MARIANNA GALIOTO**

**5.8.2024 - RELAZIONE CORRETTA SOLO PER L'INDICAZIONE
DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in ARESE (MI) – PIAZZA DELLO SPORT n. 1

LOTTO UNICO abitazione in villino piano T - 1 - 2- **sub 1** + box piano S1 – **sub 2**



PIAZZA DELLO SPORT, 1



SUB 1



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO: (essendo il box annesso alla villetta)

Corpo A: VILLINO PIANO T/1/2

Bene in ARESE (Mi) - PIAZZA DELLO SPORT n. 1 Piano T - 1 - 2

Categoria: **A/7** [Abitazione in villini]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **1274**, **subalterno 1**

NOTA BENE: nella visura catastale non è indicato i piano interrato S1, mentre è presente sulla scheda catastale.

Corpo B: BOX PIANO S1

Bene in ARESE (Mi) - PIAZZA DELLO SPORT n. 1 Piano S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **1274**, **subalterno 2**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: VILLINO PIANO T/1/2 – **SUB 1:** al sopralluogo occupato dal Sig. **OMISSIS**, proprietario esecutato

Corpo B: BOX PIANO S1– **SUB 2:** al sopralluogo occupato da cose di proprietà del Sig. **OMISSIS**, proprietario esecutato

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: VILLINO PIANO T/1/2 – **SUB 1:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: BOX PIANO S1– **SUB 2:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: VILLINO PIANO T/1/2 – **SUB 1:** Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1– **SUB 2:** Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: VILLINO PIANO T/1/2 – **SUB 1**+ **BOX PIANO S1– SUB 2**

da liberi: € 498.000,00

da occupati: € . non ricorre il caso



Beni in ARESE (Mi) – PIAZZA DELLO SPORT n. 1

LOTTO UNICO: A: VILLINO PIANO T/1/2 – **SUB 1** + B- BOX PIANO S1– **SUB 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1/2 – **SUB 1**

1.1. Descrizione del bene

In Comune di ARESE (Mi) – PIAZZA DELLO SPORT n. 1 villino di n 2 piani fuori terra più un piano sottotetto e 1 piano seminterrato, composto al piano seminterrato da tre locali (ripostiglio, lavanderia, caldaia) al piano terra da un locale oltre servizi (ingresso/ soggiorno/pranzo, cucina, bagno 1), al piano primo da tre locali oltre servizi (camera 1, camera 2, camera 3, ripostiglio, bagno 2) 1 balcone, al piano sottotetto da un locale (ripostiglio) 1 balcone, tutti i piani sono collegati da una scala interna, più un giardino di proprietà.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 08.06.2023 gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato.

Residente in Arese (Mi) – Piazza dello Sport, 1 – libero di stato – regime: / (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 1e SUB 2

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arese come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS**, **proprietà 1/2 in separazione dei beni**

OMISSIS, **proprietà 10/20.**

dati identificativi: foglio **3**, particella **1274**, **subalterno 1**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 5; consistenza 9,5 vani; sup. catastale 155 mq; rendita € 1.202,05

indirizzo: Comune di Arese (MI), PIAZZA DELLO SPORT n. 1 Piano T-1-2;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

NOTA BENE: NELLA VISURA CATASTALE NON E' INDICATO IL PIANO S1, MENTRE E' PESENTE SULLA SCHEDA CATASTALE.

1.4. Coerenze

Del villino: NORD mapp. 1272, SUD mapp. 56, EST mapp. 1265, OVEST foglio 3 - altra proprietà;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO S1– **SUB 2**

1.6. Descrizione del bene

In Comune di ARESE (Mi) – PIAZZA DELLO SPORT n. 1, box auto posto al piano seminterrato composto da tre locali (box auto, ripostiglio 1, ripostiglio 2).



1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 08.06.2023 gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato.

Residente in Arese (Mi) – Piazza dello Sport, 1 – libero di stato – regime: / (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 1e SUB 2

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arese come segue (all. 6,9,10)

Intestato: **OMISSIS, proprietà 1/2 in separazione dei beni**

OMISSIS, proprietà 1/2.

dati identificativi: foglio **3**, particella **1274**, **subalterno 2**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 6; consistenza 48 mq; sup. catastale 53 mq; rendita € 163,61

indirizzo: Comune di Arese (MI), PIAZZA DELLO SPORT n. 1 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).

Coerenze

Del Box: **NORD sub 1, SUD giardino, EST corsello box, OVEST giardino;**

1.9. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Arese (Mi)

Fascia/zona: **PERIFERICA-VALERA-STRADA S. VARESINA-MARCONI-PARADISO**

Destinazione: **residenziale**

Tipologia prevalente: **abitazioni di tipo economico/civile**

Urbanizzazioni: **la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Servizi offerti dalla zona: **esercizi commerciali**

Principali collegamenti pubblici di superficie: **AUTOBUS Z121, Z122, Z192 – fermata Viale Resegone – 290 m.**

Collegamento alla rete autostradale: **A8 – 7 km.**

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso di villette a schiera di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con CONCESSIONE EDILIZIA INIZIALE N. 26/90 – PRATICA 15959 EMESSA IN DATA 25/06/1990 A FAVORE di IMPRESA SOLE, SUCCESSIVA VARIANTE N. 78/79 - PRATICA N. 25634, EMESSA IN DATA 08/11/1991 – PRATICA N. 22154, EMESSA IN DATA 11/09/1992 A FAVORE di IMPRESA SOLE, ABITABILITA' N. 13/94 IN DATA 26/10/1994 A NOME di IMPRESA



SOLE.

La facciata della villetta è in intonaco, i serramenti sono in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto e muratura.

L'ingresso alla villetta avviene da Piazza dello Sport, 1 attraverso un cancello pedonale in ferro ed uno carraio che portano al giardino/cortile interno e da qui tramite una stradina si arriva al complesso di villette a schiera dove è situata l'unità oggetto di pignoramento – villetta + cantina.

Attraverso il cancello carraio su Piazza dello Sport si arriva al piano interrato box, dove è situata la seconda unità oggetto di pignoramento – box, collegata anche internamente alla villetta.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone blindato;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 15 fotografie)

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – SUB 1

Villetta a schiera, posta al piano T/1/2/S1, composta al piano seminterrato da tre locali (ripostiglio, lavanderia, caldaia) al piano terra da un locale oltre servizi (ingresso/ soggiorno/pranzo, cucina, bagno 1), al piano primo da tre locali oltre servizi (camera 1, camera 2, camera 3, ripostiglio, bagno 2) 1 balcone, al piano sottotetto da un locale (ripostiglio) 1 balcone, collegati da una scala interna, più un giardino di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano T/1/2/S1.

Il bene pignorato è costituito da:

VILLINO PIANO S1/T/1/2 – SUB 1

Villino

- esposizione: triplo affaccio a sud, a est e ad ovest;

PIANO SEMINTERRATO

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in lavanderia;
- pavimenti: in ceramica;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio e lavatrice;
- impianto di condizionamento: fancoil;
- altezza dei locali: mt 2,80 circa;

PIANO TERRA

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia al piano seminterrato;
- acqua calda sanitaria: autonoma con la stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a fancoil;
- altezza dei locali: mt 2,80 circa;

PIANO PRIMO

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia al piano seminterrato;
- acqua calda sanitaria: autonoma con la stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente canalizzato con motori sul balcone del sottotetto;
- altezza dei locali: mt 2,80 circa;

PIANO SOTTOTETTO SENZA PERMANENZA DI PERSONE (VEDI TAVOLA N. 5 DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PRATICA 78/79)

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia al piano seminterrato;
- impianto di condizionamento: presente a fancoil;
- altezza dei locali: minimo mt 0,79 79 , massimo mt 2,50 circa;

NOTA BENE: IL PIANO SOTTOTETTO, DA TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO, E' SENZA PERMANENZA DI PERSONE, MA ATTUALMENTE E' ADIBITO, ABUSIVAMENTE, A LOCALE "SVAGO/PALESTRA" LA SUPERFICIE DEI LOCALI, INOLTRE, E' MAGGIORE DI QUELLA CONCESSA DAL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale autorimessa più due locali ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano seminterrato ed è collegata al piano terra da una scala interna.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1 - SUB 2

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento : in piastrelle;
- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio 1

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento : in piastrelle;



- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate;

NOTA BENE: IL RIPOSTIGLIO E' STATO DIVISO ABUSIVAMENTE IN DUE LOCALI CON UN TAVOLATO IN FORATI CON PORTA IN FERRO.

Ripostiglio 2

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento : in cemento;
- pareti: intonacate;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord/Ovest di Milano, a ARESE in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS Z121, Z122, Z192 – fermata Viale Resegone – 290 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – SUB 1

Il villino NON risulta censito al catasto energetico: Ape non presente

CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 2

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – SUB 1

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/07/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, proprietario esecutato, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dallo stesso.

CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 2



Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/05/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. al Sig. 05/07/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, proprietario esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio **3**, particella **1274**, **SUB 1**, + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio **3**, particella **1274**, **SUB 2**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato – **ANDRONACO Pietro Antonio** nato a BELLUNO (BL) il 12/09/1955, C.F. NDRPRN55P12A757D (**all. 12**).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio **3**, particella **1274**, **SUB 1**, + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio **3**, particella **1274**, **SUB 2**

OMISSIS, 1/1 proprietà dal 05.06.2012 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio RAFFAELLA CAPUTO di MILANO in data 05.06.2012 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 12/06/2012 ai nn. OMISSIS. Contro OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,5)

- **OMISSIS, 1/2 proprietà, OMISSIS, 1/2 proprietà** in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio MASSIMO MEZZANOTTE di MILANO in data 19.12.1991 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 08/01/1992 ai nn. OMISSIS, **dal 19.12.1991 al 05.06.2012**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 12.07.2023 – NOTAIO GIULIA RAFFAELLA CAPUTO, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 3,4**) alla data del 21.09.2023 e 01.08.2024, si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONI**
CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio **3**, particella **1274**, **SUB 1**, + **CORPO B: BOX**



PIANO S1– foglio 3, particella 1274, SUB 2

Ipoteca volontaria iscritta il 12/06/2012 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 05/06/2012– rep. OMISSIS

a favore **BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in SONDRIO c.f. 00053810149

contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 255.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale
durata del vincolo 19 anni , 11 mesi, 26 giorni

GRAVA SUI SUB 1 e SUB 2

Ipoteca giudiziale iscritta il 02/05/2016 ai nn OMISSIS

derivante da: 0284 SENTENZA DI DIVORZIO in data 13/01/2014 – rep. OMISSIS

a favore **OMISSIS**

contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 piena proprietà**

Importo ipoteca € 630.000,00 di cui € 630.000,00 di capitale

GRAVA SUI SUB 1 e SUB 2

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, SUB 1, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 3, particella 1274, SUB 2

Pignoramento del 08/06/2023 rep. OMISSIS trascritto il 04/07/2023 ai nn. OMISSWIS
contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 piena proprietà.**

• **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Saldo, mail : info@amministrazionisaldo.it, 0221118929, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 16)**

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, SUB 1, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 3, particella 1274, SUB 2

Millesimi di pertinenza villino + box pignorato: 84,00

Millesimi di riscaldamento: autonomo con caldaia

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, SUB 1, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 3, particella 1274, SUB 2



Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: villino + box € 2.216,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.450,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per

- sistemazione cancelli € 243,94
- manutenzione coperture € 656,04

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Regolamento condominiale: non presente

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, **SUB 1**,

SI: l'unità E' accessibile ai disabili SOLO AL PIANO TERRA, perché per raggiungere gli altri piani si hanno scale senza ascensore e senza servoscala.

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 3, particella 1274, **SUB 2**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato con rampa.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso di villette a schiera di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con **CONCESSIONE EDILIZIA INIZIALE N. 26/90** – PRATICA 15959 EMESSA IN DATA 25/06/1990 A FAVORE di IMPRESA SOLE, **SUCCESSIVA VARIANTE N. 78/79** - PRATICA N. 25634, EMESSA IN DATA 08/11/1991 – PRATICA N. 22154, EMESSA IN DATA 11/09/1992 A FAVORE di IMPRESA SOLE, **ABITABILITA' N. 13/94** IN DATA 26/10/1994 A NOME di IMPRESA SOLE.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di ARESE in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – EDIFICI ESISTENTI: ambiti della Città Consolidata residenziale La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, destinazione non ammessa produttivo. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune di ARESE (all. 14):

- **CONCESSIONE EDILIZIA INIZIALE N. 26/90** – PRATICA 15959 EMESSA IN DATA 25/06/1990 A FAVORE di IMPRESA SOLE per la costruzione di due fabbricati con 14 villette a schiera



- **SUCCESSIVA VARIANTE N. 78/79** - PRATICA N. 25634, EMessa IN DATA 08/11/1991 – PRATICA N. 22154, EMessa IN DATA 11/09/1992 A FAVORE di IMPRESA SOLE
- **ABITABILITA' N. 13/94** IN DATA 26/10/1994 A NOME di IMPRESA SOLE

7.2. Conformità edilizia: (all. 17,18)

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio **3**, particella **1274**, **SUB 1**

Al sopralluogo l'unità, PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO SOTTOTETTO, NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **VARIANTE N. 78/79** - PRATICA N. 25634 del 08.11.1991 **per quanto segue:**

- **il PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE** ha una superficie maggiore rispetto a quanto concesso e la larghezza totale coincide con quella del piano primo e del piano terra pari a cm 695, mentre nella concessione la larghezza era pari a cm 403, il che determina un aumento di superficie.

A seguito di richiesta all'ufficio tecnico del Comune di ARESE - Dott. Ing. Alessandro Tramontano **gli abusi potrebbero essere sanabili**, mediante: (vedi all.17 risposte del comune) presentazione di *“una SCIA alternativa in sanatoria (oppure un PDC) per sistemare la situazione, riportando lo stato assentito dalla pratica originaria e quello rilevato ad oggi. Tuttavia in fase preliminare si potrebbe verificare uno dei seguenti casi:*

- *la verifica di cui all'art. 34-bis del dpr 380/2001 circa le tolleranze costruttive e nel caso l'intervento non costituirebbe violazione edilizia; (Art. 34-bis (Tolleranze costruttive)*

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo).

Condizione NON VERIFICATA poiché superiore al 2% delle misure previste dalla concessione

- *in alternativa l'intervento potrebbe rientrare nell'art. 17 comma 3 lettera b del dpr 380/2001 "il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari"; (Art. 17 (L) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione 3. Il contributo di costruzione non è dovuto: b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;)*

Condizione NON VERIFICATA poiché superiore al 20% .

Poi si dovrà procedere come di consueto, verificando il rispetto alla normativa vigente in merito ai requisiti edilizi, urbanistici e igienico sanitari e corrispondendo il contributo (se dovuto e in misura doppia) e/o l'oblazione."

Per quanto riguarda la determinazione del **costo dovuto per la sanatoria** lo stesso Dott. Ing. Alessandro Tramontano ha risposto quanto segue: *“Non mi è possibile indicarle una cifra per la sanatoria, ma può stimarlo calcolandolo sulla base del vigente regolamento dei contributi (che può reperire sul nostro sito – ART. 19.1 CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI EDIFICI RESIDENZIALI a.2 Ristrutturazioni*

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuati dal progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore; a detto costo verranno applicate le percentuali della tabella A "-edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell'edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso. Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla volumetria reale interessata dall'intervento, entro e fuori terra, compresa tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il



piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano; detto volume reale dovrà essere moltiplicato per il costo di costruzione unitario parametrico, di cui alla tabella sotto riportata - Costo base di ristrutturazione per edificio residenziale - €. 294,00 al mc - Al costo di costruzione così determinato si applicheranno le percentuali della tabella A edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell'edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso.) e del DM 801 del 10.05.1977"

Come indicato dal tecnico del Comune di Arese, Ing. Alessandro Tramontano, gli abusi ad oggi potrebbero essere sanabili con un pratica edilizia **SCIA ALTERNATIVA IN SANATORIA** oppure un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**.

Descrizione delle opere da sanare: aumento di superficie al piano sottotetto, diversa distribuzione spazi interni per il ripostiglio al piano interrato.

Applicando il D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977, sempre come indicato dal tecnico Ing. Tramontano, alle superfici dello stato di progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 26/90 e successive varianti e alle superfici dello stato attuale rilevato si ha quanto segue (**vedi tabelle di calcolo all. 18**)

**CONCESSIONE EDILIZIA 26/90:
SUPERFICI:**

- **PT+P1 = 97,46 MQ**
- **BALCONI = 13,64 MQ**
- **CANTINE, ECC = 34,49 MQ**
- **P. SOTTOTETTO = 11,50 MQ**
- **BOX = 40,56 MQ**

Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C)	€. 60.762,00
Contributo di concessione	€. 3.645,72

**STATO RILEVATO:
SUPERFICI:**

- **PT+P1 = 98,17 MQ**
- **BALCONI = 13,64 MQ**
- **CANTINE, ECC = 34,43 MQ**
- **P. SOTTOTETTO = 30,61 MQ**
- **BOX = 40,00 MQ**

Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C)	€. 65.832,00
Contributo di concessione	€. 3.949,92

DATO QUANTO SOPRA gli **oneri da corrispondere potrebbero ammontare a:**
 €. 3949,92-€. 3.645,72 = €. 304,20 x 2 = **€. 608,40 (contributo in misura doppia)**
 A QUESTI SI DEVE **AGGIUNGERE L'OBLAZIONE** che va da €. 512,00 A €. 5.000,00 (a discrezione del comune)
 Cautelativamente si tiene conto **del valore più alto di oblazione** pari a **€, 5.000,00**

SCIA ALTERNATIVA IN SANATORIA O PDC IN SANATORIA : € 5.608,40 (contributo concessione + oblazione)

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 2.500,00



Costi stimati: € 8.108,00

NOTA BENE: i costi stimati sono puramente indicativi, poiché al momento della presentazione della richiesta di SANATORIA, bisognerà **verificare la fattibilità rispetto alla normativa che sarà in vigore, verificare l'importo del contributo di concessione** e attendere **dal Comune la comunicazione del calcolo definitivo** di quanto corrispondere, compreso l'importo dell'oblazione (come già anticipato via mail dal tecnico comunale, Ing. Tramontano).

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio **3**, particella **1274**, **SUB 2**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, in quanto il primo ripostiglio che comunica con il box è stato diviso in due locali con un tavolato con porta.

Gli abusi potrebbero essere **sanabili**, per quanto riguarda la **costruzione del tavolato interno**, all'interno della pratica edilizia di SCIA ALTERNATIBA IN SANATORIA O PDC IN SANATORIA descritta per il piano sottotetto:

Costi stimati: compresi in quelli elencati per la pratica sopra descritta per il corpo A

7.3. Conformità catastale

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2– foglio **3**, particella **1274**, **SUB 1**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 19.12.1991 PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO SOTTOTETTO, poiché **attualmente il piano sottotetto ha una superficie maggiore e, di conseguenza, i tavolati non corrispondono a quanto evidenziato in scheda catastale (vedi all. 19)**

Le difformità consistono in: conformazione pianta sottotetto maggiore di quanto evidenziato in scheda catastale.

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per ampliamento e diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento piano sottotetto
Inoltre bisognerà fare istanza per inserire il piano interrato in visura

Costi stimati: € 1.500,00

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio **3**, particella **1274**, **SUB 2**

Al sopralluogo il box NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 19.12.1991, in quanto il primo ripostiglio che comunica con il box è stato diviso in due locali con un tavolato con porta. **(vedi all. 19)**

Le difformità consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Costi stimati: € 1.500,00

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.



La superficie di riferimento è stata ottenuta 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 25% 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 superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750/2005 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, **SUB 1,** + **CORPO B: BOX PIANO S1-** foglio 3, particella 1274, **SUB 2**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
villino p.t.	mq	62,4	100%	62,4
villino p.1.	mq	54,7	100%	54,7
villino p. sottotetto	mq	33,0	30%	9,9
villino p.s1	mq	28,8	25%	7,2
balconi	mq	15,4	25%	3,9
p.s1 annesso al box	mq	13,2	25%	3,3
box	mq	43,0	a corpo	a corpo
giardino	mq	378,0	10%	37,8
TOTALE		628,5		179,2
		mq. Lordi		mq commerciali

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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2023 – zona D2: ARESE – PERIFERICA – VALERA/STRADA S. VARESINA/MARCONI/PARADISO

quotazioni di **villini** ottimo da € 2.550,00/mq. a € 3.100,00/mq.

box da € 800,00/mq. a € 1.200,00/mq



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Arese

Fascia/Zona: RESE – PERIFERICA – VALERA/STRADA S. VARESINA/MARCONI/PARADISO

Valore mercato prezzo **villini** min. 2.550,00 / prezzo max. 3.100,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 800,00/mq. max € 1.200,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: ARESE - periferia

valore di compravendita **vile** recenti/ ristrutturate prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 1.850,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 11.000,00 / prezzo max. 13.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.900,00 – 3.000,00
box €. 19.000,00/22.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 2.250,00-2.890,00 (media 2.547,00)
box: €. 843,00 -1.027,00 (media 935,00)

9.3. Valutazione:

CORPO A: VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio **3**, particella **1274**, **SUB 1**, + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio **3**, particella **1274**, **SUB 2**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione in villini	A/7	179,0	€ 2.800,00	€ 501.200,00
box	C/6	40,0	a corpo	€ 40.000,00
TOTALE				€ 541.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



VALORE LOTTO unico		
CORPO A: villino p.s1/t/1/2 + CORPO B: box p.s1		€ 541.200,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 27.060,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 11.108,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 4.450,00
TOTALE		€ 498.582,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 498.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
(Non ricorre il caso)		

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in rela-



zione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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.

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 05/08/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.1578/2023 del 08/06/2023
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 92459/64734 del 04/07/2023
- all. 3.** certificato notarile- R. Caputo – 12.07.2023
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 21.09.2023 + 01.08.2024
- all. 5.** atto di provenienza 2012 + atto ante ventennio
- all. 6.** estratto di mappa part. 1274
- all. 7.** visura catastale sub 1
- all. 8.** scheda catastale-planimetria sub 1
- all. 9.** visura catastale sub 2
- all. 10.** scheda catastale-planimetria sub 2
- all. 11.** stato attuale sub 1 e sub 2
- all. 12.** verifica contratti affitto
- all. 13.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 14.** pratiche edilizie
- all. 15.** fotografie
- all. 16.** spese condominiali
- all. 17.** mail da tecnico comunale Ing. Tramontano per sanatoria
- all. 18.** ipotesi calcolo contributo concessione per sanatoria



- all. 19.** piante stato attuale
- all. 20.** verbale sopralluogo
- all. 21.** mail invio documenti creditori

