
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Autover Di Danilo Verone E Luciano Verone E C. Snc
Luciano Verone
Danilo Verone

N° Gen. Rep. 27/2013
data udienza di verifica crediti: 22-05-2013 ore 09:30

Giudice Delegato: **Dott. GUIDO MACRIPÒ**

Curatore Fallimentare: **avv. Arianna Aldrovandi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - appartamento di via delle Groane, 15
Lotto 002 – box in via delle Groane, 15
Lotto 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Esperto alla stima: P.I. Francesco Lomi
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Mob:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

Dati Catastali: foglio 2, p.lla 685, sub. 8

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 – box di via delle Groane, 15

Dati Catastali: foglio 2, p.lla 685, sub. 12

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Dati Catastali: foglio 5, p.lla 34, sub. 22 ; foglio 5, p.lla 38, sub. 5

2 Stato di possesso

Beni: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

Stato di possesso: Libero .

Beni: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 – box di via delle Groane, 15 (quota di ½)

Stato di possesso: Libero

Beni: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Stato di possesso: occupato con diritto di abitazione

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

creditori iscritti: TUTTI I CREDITORI DEL FALLIMENTO 27/2013

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15

creditori iscritti: TUTTI I CREDITORI DEL FALLIMENTO 27/2013

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

creditori iscritti: TUTTI I CREDITORI DEL FALLIMENTO 27/2013

5. Comproprietari

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

comproprietari: nessuno

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15

Comproprietari : nata a MILANO il 07/07/1963 c.f.
quota 1/2

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Comproprietari : nessuno

6. Misure Penali

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

Misure penali: nessuna

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15

Misure penali: nessuna

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

Prezzo da libero: € 160.000,00

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15 quota di 1/2

Prezzo da libero: € 8.400,00

Bene: - Arese (Milano) - 20020

Lotto: 003 – appartamento e box in via Valera, 16

Prezzo da libero: € 268.000,00

Prezzo da occupato: € 214.500,00

**Beni in Arese (Milano)
via delle Groane, 15**

Lotto: 001 - appartamento di via delle Groane, 15

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo.

Abitazione di tipo economico [A3] sita al piano secondo di via Delle Groane, 15 Arese (MI)
composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni , ripostiglio, due balconi, oltre cantina posta al piano S1.

1.1 Quota e tipologia del diritto

Quota di proprietà di 1/1:

VERONE Danilo nato a

C.F.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di **ARESE(Codice A389)** -Provincia di Milano (MI), Foglio 2, Particella 685, sub 8, indirizzo VIA DELLE GROANE n. 15 piano: 2-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale: 109 mq, totale escluse aree scoperte: 105 mq, rendita € 650,74.

Intestazione:

1) nato C.F.: : Proprietà
per 1/1.

Dati Derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Confini dell'appartamento posto al piano secondo:

a nord: altra proprietà e parti comuni;

ad est: parti comuni;

a sud: parti comuni;

ad ovest: parti comuni.

Confini della cantina posta al piano S1:
a nord: terrapieno e altra proprietà;
ad est: altra proprietà;
a sud: corridoio comune, altra proprietà;
ad ovest: terrapieno.

1.4 Atto di Pignoramento

TRASCRIZIONE del 21/01/2016 Registro
Particolare 2703 Registro Generale 4613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati:
1 Annotazione
n. 7885 del 15/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.5 Atto di Provenienza

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto al debitore in forza dell'atto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal [REDACTED] Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED]
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 86189.1/2002).

TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3568 del 28/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARESE (MI)

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001 si trova in una zona periferica di Arese, ricompresa nel perimetro del Parco Delle Groane; l'area circostante è in parte residenziale a bassa densità, con traffico limitato e con parcheggi ottimi, ed in parte caratterizzata da campi coltivati. Infatti la via Groane segna il confine della zona residenziale con una vasta zona agricola coltivata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza, centri commerciali, scuole.

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho, Garbagnate, Bollate

Attrazioni paesaggistiche: il fabbricato è all'interno del perimetro del parco delle Groane.

Attrazioni storiche: nelle immediate vicinanze c'è "La Valera di Arese" una residenza settecentesca.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti tramite Metropolitana M1 a fermata Rho fiera e poi linee di autobus da e per Rho; collegamenti tramite Trenord da Milano a Bollate/ Garbagnate e poi autobus trasporto locale Airpulman.

3 STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 23/04/2017, ha potuto constatare che l'immobile era libero.

3.2 Esistenza Contratti

Alla Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in cui il proprietario figure in qualità di dante causa.

L'immobile si considera "libero al decreto di trasferimento".

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]. Repertorio
[REDACTED] del
[REDACTED]
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 27/08/2012 Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del
08/08/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1 Iscrizione
n. [REDACTED] del [REDACTED]

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1 Annotazione
n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro
Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DECRETO
DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
1 Annotazione
n. 7883 del 15/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito alla richiesta inviata dal sottoscritto in data 15/05/2017, l' Amministratore di Condo-

mini, Gestim via Caduti, 11 Arese, ha indicato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.400,00 € circa.

Spese condominiali insolute:

- Ordinario 2015-2016 : 1.146,11 €

- Preventivo 2016-2017: 1.180,00 €

Spese condominiali totali insolute alla data del 30/06/2016: € 3.763,31

Millesimi di proprietà: 119/1000

Spese straordinarie già deliberate: - sono state deliberate spese straordinarie facciate nell'assemblea straordinaria del 10 maggio 2016: la quota che compete a Verone è pari ad € 5.178,76= salvo conguaglio consuntivo straordinario fine lavori.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento ha caratteristiche di visibilità ed adattabilità, l'edificio non è dotato di ascensore e non è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile è in corso di certificazione .

Indice di prestazione energetica: F 284,73kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: tutti gli impianti sono privi della certificazione di legge.

- copia regolamento di condominio

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Dal 28/10/2002 AD OGGI

1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1;

in forza dell'atto di compravendita del [redacted] Trascrizione in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ([redacted]).

6.2 Precedenti proprietari

dal 22/11/1993 al 28/10/2002

1) [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1

In forza dell'atto di donazione del [redacted] Voltura in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: UR Sede: MILANO n: [redacted] del [redacted] DONAZIONE (n. 300410.1/1994)

6.3 Precedenti proprietari (ante ventennio)

dal 31/01/1990 al 22/11/1993

1) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà fino al [redacted].

2) [redacted] nato in [redacted] il [redacted] Proprietà fino al [redacted].

in forza dell'atto di compravendita del [redacted] Voltura in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: [redacted] Volume: S2V n: [redacted] del [redacted] (n. [redacted])

dal 30/06/1987 al 31/01/1990

██████████ con sede in ██████████ C.F.: ██████████ Proprietà per 1000/1000
 fino al ██████████. La ditta edificò il complesso immobiliare.

7. CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA – CATASTALE:

7. Conformità edilizia:

Il sottoscritto, a seguito della visura degli atti di fabbrica depositati presso il comune di Arese avvenuta in data 02/05/2017, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in forza della concessione edilizia n° 27 del 23/08/1984. E' presente la Licenza di abitabilità rilasciata in data 03/12/1986.

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria allegata alla richiesta di concessione edilizia.

7. Conformità urbanistica:

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si, immobile è inserito nel perimetro del parco delle Groane ed segnato nel piano di governo del territorio del parco come zona edificata.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7. Conformità catastale

3

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale.

Note sulla conformità: L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato di Groane n. 15 è l'ultimo di una serie di fabbricati identici disposti nell'ampio terreno di pertinenza, mappale 656, di proprietà condominiale; il terreno è ben sistemato a verde e sono presenti alberature di alto fusto che rendono gradevole l'utilizzo della zona verde per il gioco dei bambini. Il terreno si sviluppa lungo la via Groane.

Il fabbricato fu edificato nel 1985, è composto da un totale di tre piani fuori terra, dove furono realizzati nove appartamenti ed un piano interrato dove sono ubicate le cantine.

È dotato di un solo vano scala, con gradini rivestiti in marmo botticino e dotato di grandi finestre; il fabbricato è privo di ascensore.

La struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato.

Le facciate sono intonacate, la copertura è piana coperta da una guaina ardesiata.

Non c'è il servizio di portineria.

E' presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni interne si trovano in stato di manutenzione più che buono.

Le facciate saranno oggetto di opere di manutenzione straordinaria già deliberate.

Descrizione dell'abitazione

L'immobile si trova al secondo piano del fabbricato appena descritto.

Esso è così costituito: cucina abitabile, due camere grandi, una più piccola, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e due balconi, oltre a vari ripostigli in quota ed alla cantina posta al piano S1..

L'altezza interna è di 2,80m e nelle zone del disimpegno soppalcate è 2,20.

Il soggiorno è dotato di un balcone e di un caminetto a legna.

Una delle camere grandi è dotata di balcone.

l'accesso alla u.i. avviene in uno spazioso ingresso, collegato al soggiorno, dal quale si accede alla cucina abitabile; il soggiorno, ha una superficie di circa 26 mq con portafinestra sul balcone di circa 7 mq. Dal soggiorno diparte un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti, proseguendo a destra, si trovano le camere da letto grandi, di superficie di circa 12 mq. A sinistra si trovano prima i bagni, entrambi finestrati, e poi la camera piccola con superficie di circa 9 mq, in fondo al corridoio, di fronte, è stato ricavato un ripostiglio. Tutto il disimpegno e l'ingresso sono ribassati a formare un ripostiglio in quota.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione buona.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso	<p>tipologia: porta blindata anta singola materiale: rivestimento in legno laminato struttura in ferro caratteristiche: doppia serratura condizioni: sufficienti, chiavi da sostituire</p> <p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro camera protezione: persiane avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: buone</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno laminato condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>ubicazione: ingresso, soggiorno, cucina, camere piccole e disimpegno materiale: ceramica monocottura condizioni: discrete ubicazione: bagno, cucina materiale: piastrelle monocottura condizioni: sufficienti ubicazione: camera grande materiale: parquet condizioni: discrete</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti</p>
Scale comuni	<p>posizione: doppia rampa materiale: marmo botticino</p>

condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. Spese per la certificazione degli impianti 1000,00 € (mille)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento, emissione tramite caloriferi in ghisa.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia murale a tiraggio naturale, (da sostituire), ubicata in cucina.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità. Spese di sostituzione della caldaia 3000,00€ (tremila)

Condizionamento e climatizzazione: Esiste impianto di condizionamento composto da un due split in soggiorno e nel disimpegno delle camere con due motori esterni sui balconi.

L'immobile non dispone di ascensore.

L'immobile non è dotato di servizio di portineria.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario, il balcone viene aggiunto e calcolato al 30%, inoltre la cantina viene aggiunta e calcolata al 20 %.

Superficie complessiva lorda interna di circa mq **97,90**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	97,90 mq	1,00	97,90
Balconi	Sup. lorda	7,68+8,10= 15,78 mq	0,30	4,73
Cantina	sup lorda	8,50	0,20	1,70
Superficie commerciale totale				104,33
SUPERFICIE TOTALE arrotondata				. 104,00 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

8. Fonti di informazione:

Per la valutazione ho ricercato il prezzo medio rilevato dall'agenzia delle entrate nel comune di ARESE per unità immobiliari simili all'oggetto di perizia, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo NORMALE nella zona D2 Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO venduti durante il SECONDO SEMESTRE 2016 che è risultato di 1400,00 €/mq

Ho consultato il prezzo indicato nel borsino immobiliare pubblicato da OSMI Borsa Immobiliare, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, per unità immobiliari, appartamenti recenti (entro 30 anni) vendute nel comune di ARESE zona PERIFERICA durante 2 semestre 2016, che è risultato di 1900,00 €/mq .

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.600,00 e 2.100,00 €/mq;

Valore medio ponderale al mq 1750,00€/mq

8. Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	104,00	€ 1750,00	€ 182.000

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (182.000,00-5%9.100,00)	€ 172.900,00
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio antecedente la vendita , (2016-2015) 1360,00x2	-€ 2720,00
Rimborso spese condominiali straordinarie già deliberate nell'assemblea straordinaria del 10 maggio 2016	-€ 6.136,18
Rimborso spese per certificazione impianti e sostituzione caldaia.	-€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente :	nessuna

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 160.043,82
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 160.0000,00

Lotto: 002 - box di via delle Groane, 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sita al piano S1 di via Delle Groane, 15 Arese (MI) composta da: unico vano.

1.1 Quota e tipologia del diritto

Quota di proprietà di 1/2:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di **ARESE(Codice A389)** -Provincia di Milano (MI), Foglio 2, Particella 685, sub 12, indirizzo VIA DELLE GROANE n. 15 piano: S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, superficie totale: 26 mq, totale escluse aree scoperte, rendita € 88,62.

Intestazione:

- 1) ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà per ██████████.
- 2) ██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ Proprietà per ██████████ in regime di separazione dei beni

Dati Derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del ██████████ Nota presentata con Modello Unico in atti dal ██████████ Repertorio n.: ██████████ Rogante: ██████████ Sede: ██████████ Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ██████████).

1.3 Coerenze e confini

Confini dell'appartamento posto al piano secondo:

a nord: altra proprietà;
ad est: area di manovra parte comune;
a sud: terrapieno parte comune;
ad ovest: terrapieno parte comune.

1.4 Atto di Pignoramento

TRASCRIZIONE del ██████████ Registro
Particolare ██████████ Registro Generale ██████████

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 Documenti successivi correlati:
 1 Annotazione
 n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

1.5 Atto di Provenienza

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto al debitore in forza dell'atto di - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico in atti dal [REDACTED] Repertorio n.: 168267 Rogante: [REDACTED] Sede: MILANO Regi-strazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [REDACTED]).

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 002 si trova in una zona periferica di Arese, ricompresa nel perimetro del Parco Delle Groane; l'area circostante è in parte residenziale a bassa densità, con traffico limitato e con parcheggi ottimi, ed in parte caratterizzata da campi coltivati. Infatti la via Groane segna il confine della zona residenziale con una vasta zona agricola coltivata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza, centri commerciali, scuole.

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho, Garbagnate, Bollate

Attrazioni paesaggistiche: il fabbricato è all'interno del perimetro del parco delle Groane.

Attrazioni storiche: nelle immediate vicinanze c'è "La Valera di Arese" una residenza settecentesca.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti tramite Metropolitana M1 a fermata Rho fiera e poi linee di autobus da e per Rho; collegamenti tramite Trenord da Milano a Bollate/ Garbagnate e poi autobus trasporto locale Airpulman.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 23/04/2017, ha potuto constatare che l'immobile era libero.

3.2 Esistenza Contratti

Alla Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in cui il proprietario figura in qualità di dante causa.

L'immobile si considera "libero al 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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro

Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro

Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1 Iscrizione

n. [REDACTED] del [REDACTED]

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro

Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1 Annotazione

n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro

Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del
[redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DECRETO
DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1 Annotazione

n. [redacted] del 10 [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

In seguito alla richiesta inviata dal sottoscritto in data 15/05/2017, l' Amministratore di Condomi-
ni, Gestim via Caduti, 11 Arese, ha indicato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 220,00 € circa.

Spese condominiali insolute:

- Ordinario 2015-2016 : 212,00 €

- Preventivo 2016-2017: 218,14 €

Spese condominiali totali insolute alla data del 30/06/2016: € 4.459,05

Millesimi di proprietà: 119/8000

Spese straordinarie già deliberate: - sono state deliberate spese straordinarie facciate nell'as-
semblea straordinaria del 10 maggio 2016: la quota che compete a Verone è pari ad € 965,74€
salvo conguaglio consuntivo straordinario fine lavori.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'edificio non è dotato di ascensore e non è accessibile al box si accede dalla rampa carraia o dal
vano scala condominiale non è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile non necessita di certificazione .

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: tutti gli impianti sono privi della certificazione di leg-
ge.

- copia regolamento di condominio

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuale proprietario

Dal 23/02/2006 AD OGGI

1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted], piena proprietà per

2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per [redacted] in regime di separazione dei beni in forza dell'atto di compravendita del [redacted] Nota presentata con Modello Unico in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [redacted]).

6.2 Precedenti proprietari

dal 12/01/1998 al 23/02/2006

1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per [redacted] In forza dell'atto di compravendita del [redacted] protocollo n. [redacted] Voltura in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: PU Sede: [redacted] Volume: 1 n: [redacted] del [redacted] COMPRAVENDITA (n. [redacted])

dal 03/01/1996 al 12/01/1998

1) [redacted] nato [redacted] il [redacted] (1) Proprietà per [redacted] In forza dell'atto di compravendita del [redacted] protocollo n. [redacted] Voltura in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: UR Sede: [redacted] n: [redacted] del [redacted] COMPRAV. (n. [redacted])

6.3 Precedenti proprietari (ante ventennio)

dal 27/01/1989 al 03/01/1996

1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] in forza dell'atto di compravendita SCRITTURA PRIVATA del [redacted] Voltura in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: [redacted] Volume: 2V n: [redacted] del [redacted] (n. [redacted])

dal 30/06/1987 al 27/01/1990

[redacted] con sede in [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà per 1000/1000 fino al [redacted] La ditta edificò il complesso immobiliare.

7. CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE:

7.1 Conformità edilizia:

Il sottoscritto, a seguito della visura degli atti di fabbrica depositati presso il comune di Arese avvenuta in data 02/05/2017, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in forza della concessione edilizia n° 27 del 23/08/1984

E' presente la Licenza di abitabilità rilasciata in data 03/12/1986.

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria allegata alla richiesta di concessione edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

<p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p>	<p>Si, immobile è inserito nel perimetro del parco delle Groane ed segnato nel piano di governo del territorio del parco come zona edificata.</p>
--	---

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale.

Note sulla conformità: L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato di Groane n. 15 è l'ultimo di una serie di fabbricati identici disposti nell'ampio terreno di pertinenza, mappale 656, di proprietà condominiale; il terreno è ben sistemato a verde e sono presenti alberature di alto fusto che rendono gradevole l'utilizzo della zona verde per il gioco dei bambini. Il terreno si sviluppa lungo la via Groane.

Il fabbricato fu edificato nel 1985, è composto da un totale di tre piani fuori terra, dove furono realizzati nove appartamenti ed un piano interrato dove sono ubicate le cantine.

È dotato di un solo vano scala, con gradini rivestiti in marmo botticino e dotato di grandi finestre; il fabbricato è privo di ascensore.

La struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato.

Le facciate sono intonacate, la copertura è piana coperta da una guaina ardesiata.

Non c'è il servizio di portineria.

E' presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni interne si trovano in stato di manutenzione più che buono.

Le facciate saranno oggetto di opere di manutenzione straordinaria già deliberate.

I box sono distribuiti lungo il confine a sud del complesso immobiliare in una ampia zona di manovra interrata comune ai vari fabbricati che formano il compendio immobiliare; la zona di manovra è raggiungibile tramite una rampa realizzata davanti l'ingresso carraio dalla via Groane.

Descrizione del box

L'unità immobiliare si trova al piano interrato nelle immediate vicinanze del fabbricato appena descritto.

L'altezza interna è di 2,50m; l'accesso alla u.i. avviene dalla zona di Manovra comune attraverso una porta basculante in ferro ad azionamento manuale, il box è dotato di un impianto di illuminazione e di una presa elettrica da 10A. Le finiture interne sono molto semplici muri e soffitto in calcestruzzo a vista e pavimento in battuto di cemento colore rosso.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione buona.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso o

tipologia: **porta basculante manuale**

materiale: **in ferro**

caratteristiche: **manuale**

condizioni: **sufficienti, chiavi da sostituire**

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
autorimesse [C6]	29,00	€ 864,00	€ 25.056,00
Calcolo quota di 1/2			€12.528,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (12.528,00-5% 626,4) € 11.901,60

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio antecedente la vendita , (2016-2015) 212,00x2 -€ 424,00

Rimborso spese condominiali straordinarie già deliberate nell'assemblea straordinaria del 10 maggio 2016 -€ 695,73

Deduzione per vendita di una sola quota del bene 20% (11901,00-20% 2380,00) € 9.520,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente : nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di ½ dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 8.400,00**

**Beni in Arese (Milano)
via Valera, 16**

Lotto: 003 - APPARTAMENTO E BOX di via Valera, 16

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo

A) Abitazione tipo civile [A2] sita al piano terzo e quarto di via Valera, 16 Arese (MI)

Così composta: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, due balconi, oltre terrazzo e veranda posti al piano quarto.

1.1 Quota e tipologia del diritto

Quota di proprietà di 1/1:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c. f. ██████████ (1) Proprietà per 1/1

██████████ nata in ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ (3) Abitazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di **ARESE(Codice A389)** -Provincia di Milano (MI), Foglio 5, Particella 34, sub 22, indirizzo VIA VALERA n. 16 piano: 3-4, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale: 142 mq, totale escluse aree scoperte: 127 mq, rendita € 923,17.

Intestazione:

- 1) ██████████ nata in ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ (3) Abitazione

Dati Derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Confini dell'appartamento posto al piano terzo:

a nord: cortile parti comuni;

ad est: cortile parti comuni;

a sud: cortile parti comuni;

ad ovest: pianerottolo parti comuni e proprietà di terzi.

Confini del terrazzo posto al piano 4:

a nord: cortile parti comuni;

ad est: cortile parti comuni;
a sud: cortile parti comuni;
ad ovest: parti comuni e proprietà di terzi

1.4 Atto di Pignoramento

TRASCRIZIONE del [redacted] Registro
Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted]
ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati:
1 Annotazione
n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

1.5 Atto di Provenienza

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto al debitore in forza dell'atto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] Trascrizione in atti dal [redacted] Repertorio n. [redacted] Rogante [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [redacted]).

TRASCRIZIONE A Favore del [redacted] registro particolare [redacted] registro generale [redacted].

B) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sita al piano T di via Valera, 16 Arese (MI) composta da: unico vano , pertinenza dell'abitazione principale corpo A

1.1 Quota e tipologia del diritto

Quota di proprietà di 1/1:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c. f. [redacted] (1) Proprietà per 1/1

[redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (3) Abitazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di **ARESE(Codice A389)** -Provincia di Milano (MI), Foglio: 5 Particella: 38 Sub.: 5, indirizzo VIA VALERA n. 16 piano: T, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie totale: 18 mq, rendita € 61,36.

Intestazione:

1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (1) Proprietà`
per 1/1

Dati Derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie..

1.3 Coerenze e confini

Confini del box posto al piano terra :

a nord: cortile comune
 ad est: ALTRA U.I.U. ;
 a sud: terrapieno parte comune;
 ad ovest: ALTRA U.I.U.

1.4 Atto di Pignoramento

TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro
 Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 Documenti successivi correlati:
 1 Annotazione
 n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

1.5 Atto di Provenienza

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto al debitore in forza dell'atto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal [REDACTED] Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ([REDACTED]).

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 003 si trova in una zona centrale di Arese, l'area circostante è residenziale a bassa densità, con traffico normale e con parcheggi buoni, caratterizzata da insediamenti residenziali di pregio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza, centri commerciali, scuole.

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho, Garbagnate, Bollate

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: collegamenti tramite Metropolitana M1 a fermata Rho fiera e poi linee di autobus da e per Rho; collegamenti tramite Trenord da Milano a Bollate/ Garbagnate e poi autobus trasporto locale Airpulman.

Nel PGT del comune di arese l'area presa in esame è segnata come Ambiti di completamento B2 semintensivo art. 32 delle nta.

3 STATO DI POSSESSO:**3.1 Al momento del Sopralluogo**

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 23/04/2017, ha potuto constatare che gli immobili erano occupati dalla [REDACTED] del sig. [REDACTED], sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED], in forza del [REDACTED] dove le veniva assegnato il diritto di abitazione, senza una data specifica di ter-

mine del diritto.

3.2 Esistenza Contratti

Alla Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in cui il proprietario figuri in qualità di dante causa.

Gli immobili si considerano occupati con diritto di abitazione per 17 anni .

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Assegnazione del diritto di abitazione alla ex moglie ed alla figlia minorennata nata il 30/06/2009

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

Sulla sentenza di separazione consensuale il diritto di abitazione non ha una durata determinata e si calcola come data di possibile liberazione dell'unità immobiliare come il raggiungimento del 25° anno di età della figlia minore, quando, si presume, la stessa avrà finito gli studi universitari e quindi raggiunta l'indipendenza economica.

Per il calcolo del valore del diritto di abitazione si farà riferimento al calcolo dell'usufrutto a termine basandosi sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 0,10%.

4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO

ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON
ASSEGNAZIONE BENI

4.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito alla richiesta inviata dal sottoscritto in data 15/05/2017, l' Amministratore di Condomini, Studio 2E Srl Geom. Sergio Pizzi Arese, ha indicato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2400,00 € circa.

Spese condominiali insolute:

- Ordinario 2015 : 2243,79 €

- Ordinario 2016 : 3364,15 €

- Preventivo 2017: 2089,16 €

Spese condominiali totali insolute alla data del 31/12/2016: € 5975,52

Millesimi di proprietà: 39,67 /1000 (entrambe le u.i., il box 1,91 mill.)

Spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento ha caratteristiche di visibilità ed adattabilità, l'edificio è dotato di ascensore è accessibile. Il box è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: G 284,33 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: eseguita senza documentazione della prova fumi della caldaia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: tutti gli impianti sono privi della certificazione di legge.

- copia regolamento di condominio

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A) Appartamento al piano terzo

6.1 Attuale proprietario

Dal 21/04/1988 AD OGGI

1) **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, C.F.: **[REDACTED]**, piena proprietà per 1/1;

in forza dell'atto di compravendita del **[REDACTED]** Repertorio n.: **[REDACTED]** raccolta **[REDACTED]** Rogante: **[REDACTED]** Sede: **[REDACTED]** Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (**[REDACTED]** del **[REDACTED]**)

6.2 Precedenti proprietari (ventennio)

NESSUNO

6.3 Precedenti proprietari (ante ventennio)

Dal 05/02/1982 al 21/04/1988

1) **GATE A L. [REDACTED]** (1) Proprietà fino al **[REDACTED]**

in forza dell'atto di compravendita del **[REDACTED]** Voltura in atti dal **[REDACTED]** Repertorio n.: **[REDACTED]** Rogante: **[REDACTED]** Sede: MILANO Registrazione: Sede: **[REDACTED]** n: **[REDACTED]** del **[REDACTED]** COMPRAVENDITA (**[REDACTED]**)

Dalla costruzione fino al 05/02/1982

[REDACTED] con sede in **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** Proprietà per 1000/1000 fino al **[REDACTED]** La ditta edificò il complesso immobiliare.

B) Box al piano terra**6.1 Attuale proprietario**

dal 22/07/2002 AD OGGI

1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1;
 in forza dell'atto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal [REDACTED] Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [REDACTED])

6.2 Precedenti proprietari

dal 16/10/1986 al 22/07/2002

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 fino al [REDACTED] La ditta edificò il complesso immobiliare
 COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] Registrazione: [REDACTED] in [REDACTED]

6.3 Precedenti proprietari (ante ventennio)

Dalla costruzione fino al 22/07/2002

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 fino al [REDACTED] La ditta edificò il complesso immobiliare

7. CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE:**7. Conformità edilizia:****A) APPARTAMENTO AI PIANO 3 E 4****PRATICHE EDILIZIE**

Il sottoscritto, a seguito della visura degli atti di fabbrica depositati presso il comune di Arese avvenuta in data 02/05/2017, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in forza della concessione edilizia n° 40 del 06/12/1978 e successive varianti assentite in data 27/02/1985.

Non è stata rilasciata la licenza di abitabilità richiesta in data 30/03/1987, senza particolari motivazioni, la pratica si è fermata dopo l'integrazione di documentazione da parte della Nordomo s.r.l..

Successivamente, su richiesta del sig. Luciano Verone, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria relativa alla costruzione della veranda al piano quarto ricavata con opere di chiusura di parte del terrazzo: **concessione edilizia in sanatoria prot. n° 5317 del 21/02/1996 relativa alla p.e. condono n° 200/1995.**

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria in quanto la cucina è stata spostata al piano superiore nella veranda, gli impianti sono comunque presenti anche nel locale al piano terzo dove era prevista originariamente la cucina.

Inoltre il muro della cucina del piano terzo è realizzato in maniera diversa, a 45 gradi, inglobando parte del soggiorno nel locale ex cucina. L'unità immobiliare ha caratteristiche che non inficiano l'ottenimento del certificato di agibilità.

REGOLARIZZAZIONE:

L'esperto ritiene che, affinché l'immobile risulti conforme dal punto di vista edilizio sarà necessario: eseguire opere edilizie per smontare la cucina al piano quarto e riattivarla al piano terzo; presentare AL Comune Di Arese una CLA in sanatoria per opere di edilizia libera già eseguite, con il pagamento di una sanzione di € 1000,00 a cui sarà necessario aggiungere la parcella del tecnico asseverante € 1.200,00, così da regolarizzare la diversa posizione del muro della cucina al piano terzo.

Il costo dello smontaggio della cucina del piano quarto con demolizione degli impianti installati viene stimata in **850,00€** , ad ultimazione della pratica sarà necessario anche rifare la scheda catastale costo € **850,00** . Costo regolarizzazione € **3900,00**

B) **BOX AL PIANO TERRA**

Il box è conforme alla p.e. originaria.

7. **Conformità urbanistica:**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI Ambiti di completamento B2 semin-tensivo art. 32 delle nta.

7. **Conformità catastale**

3

A) **APPARTAMENTO AI PIANO 3 E 4**

Nell'atto di acquisto la proprietà è identificata con i numeri relativi alla registrazione di una scheda catastale: n° 80299 del 12/06/1981, nella dichiarazione di unità immobiliare, relativa a questo deposito, l'u.i. è identificata con gli estremi catastali odierni, fog. 5 map. 34. Sub. 22; successivamente la scheda è stata annullata e sostituita da quella presentata in data 18/05/1995. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta non conforme alla planimetria catastale che è, invece, conforme a quanto concesso con la concessione in sanatoria.

Note sulla conformità: L'immobile è non conforme dal punto di vista catastale, successivamente alla sanatoria delle opere abusive, già citate al punto precedente, sarà necessario rifare la scheda catastale. Inoltre, ho presentato un foglio di osservazione ed è in corso di aggiornamento l'intestazione che non comprende ancora il sig.

B) **BOX AL PIANO TERRA**

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata nella scheda catastale attualmente depositata

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato

Il compendio immobiliare di via Valera n. 16 è composto di tre fabbricati identici costruiti a semicerchio in un ampio terreno di proprietà condominiale che si raggiunge attraverso una strada gestita da un sovracondominio che comprende anche proprietà limitrofe.

Il terreno è ben sistemato a verde.

Il fabbricato fu edificato tra il 1978 e il 1984, è composto da un totale di quattro piani fuori terra, un piano interrato dove sono ubicati i box gli appartamenti del terzo piano sono dotati di un terrazzo al piano 4 raggiungibile da una scala interna.

Il fabbricato è dotato di un solo vano scala, con gradini rivestiti in marmo botticino e dotato di ascensore. La struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato.

Le facciate sono intonacate, la copertura è piana calpestabile.

Non c'è il servizio di portineria.

E' presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni interne si trovano in stato di manutenzione più che buono.

Le facciate sono in stato di conservazione normale.

L'accesso ai box ed al compendio immobiliare avviene dalla via Valera, 16 tramite il mappale 632 del foglio 5 di proprietà della Nordomo Srl in liquidazione, mappale che è stato gravato di servitù gratuita di passo pedonale e carraio nonché attraverso il passaggio condominiale.

Descrizione dell'abitazione (corpo A)

L'immobile si trova al terzo piano del fabbricato appena descritto è costituito da, al piano terzo: cucina abitabile (ora adibita a studio), due camere, due bagni, un soggiorno, un disimpegno e due balconi; al piano 4, raggiungibile da una scala a chiocciola interna una veranda ora adibita a cucina ed un grande terrazzo.

L'altezza interna è, al piano terzo, di 2,80m e al piano quarto 2,55 m.

Il soggiorno e la cucina, ora studio, sono dotati di un balcone.

L'accesso alla u.i. dal vano scala comune avviene direttamente nel soggiorno, dal quale si accede alla cucina abitabile ed al disimpegno che delimita la zona notte dove si affacciano le camere e i due bagni. Dal soggiorno e dalla camera più grande è possibile accedere al balcone.

Dal soggiorno, tramite una scala a chiocciola si accede alla veranda del piano quarto, ampliata e successivamente condonata, chiusa da pareti con ampie finestre e porte finestre che permettono l'accesso all'ampio terrazzo con ottima esposizione e di dimensioni utili per essere utilizzato per cene estive, feste ed altro.

Descrizione del box (corpo B)

Di forma rettangolare, il box è costruito in calcestruzzo con finiture civili con porta basculante manuale in ferro e dotato di impianto di illuminazione, pavimento in cemento liscio.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione buono.

Componenti edilizie e costruttive:

	<u>A Appartamento e terrazzo piani 3 e 4</u>
Porta ingresso	tipologia: porta blindata anta singola materiale: rivestimento in legno laminato struttura in ferro caratteristiche: doppia serratura condizioni: ottime,
Infissi esterni	tipologia: doppia anta e mono anta a battente materiale: legno con vetro camera protezione: persiane avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno laminato colore bianco condizioni: buone
Pavim. Interna	ubicazione: ingresso, soggiorno, camere materiale: parquet condizioni: buone ubicazione: bagno, cucina piano terzo e veranda piano quarto materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina piano quarto materiale: piastrelle condizioni: ottime ubicazione: bagni materiale: piastrelle ceramica condizioni: ottime

Scale interna	posizione: a chiocciola materiale: legno condizioni: buone
Pavimento esterno	posizione: balconi piano terzo materiale: Klinker condizioni: buone posizione: terrazzo piano quarto materiale: pavimento galleggiante quadrotti di cemento condizioni: buone
Porta ingresso	<u>B</u> <u>Box al piano terra</u> tipologia: porta basculante materiale: in ferro verniciato caratteristiche: manuale condizioni: normali
Pavimentazione	posizione: tutta l'u.i. materiale: calcestruzzo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. Spese per la certificazione degli impianti 1000,00 € (mille)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento, emissione tramite caloriferi in acciaio.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato, ubicata sul balcone.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione: Esiste impianto di condizionamento composto da un due split in soggiorno e nella veranda al piano superiore.

L'immobile dispone di ascensore condominiale.

L'immobile non è dotato di servizio di portineria.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario, il balcone viene aggiunto e calcolato al 30%, il terrazzo viene calcolato al 30% per la parte fino a raggiungere con i balconi la superficie di 25 mq il resto viene calcolato al 10%.

Superficie complessiva lorda interna di circa mq **126,75**.

Superficie complessiva lorda balconi e terrazzo di circa mq **140,00**.

Superficie commerciale del box mq 18,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.3°	Sup. lorda	92,00 mq	1,00	92,00
Abitazione al p. 4°	Sup. lorda	34,75	1	34,75
Balconi e terrazzo	Sup. lorda	25 mq	0,30	7,50
		79,62	0,10	7,96
Superficie commerciale totale				142,21
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO arrotondata				140,00 mq
Box al piano terra	Sup. lorda	18 mq	1	18 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo

8. Fonti di informazione:

Per la valutazione dell'appartamento ho ricercato il prezzo medio rilevato dall'agenzia delle entrate nel comune di ARESE per unità immobiliari simili all'oggetto di perizia, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, in stato conservativo NORMALE in entrambe le fasce OMI in cui è suddiviso il comune di Arese in quanto la via Valera si trova a cavallo delle stesse: nella zona D2 Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO venduti durante il SECONDO SEMESTRE 2016 che è risultato di **1825,00 €/mq** e nella zona B1 Centrale/SEMPIONE, EINAUDI, REPUBBLICA, MANZONI, è risultato di **1950,00 €/mq**.

Ho consultato il prezzo indicato nel borsino immobiliare pubblicato da OSMI Borsa Immobiliare, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, per unità immobiliari, appartamenti recenti (entro 30 anni) vendute nel comune di ARESE zona CENTRALE durante 2 semestre 2016, che è risultato di **2050,00 €/mq**.

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i **1900,00 e 2.400,00 €/mq**;

Valore medio ponderale al mq 2.025,00 €/mq

Per la valutazione del box le medesime fonti hanno espresso i seguenti valori:

prezzo medio rilevato dall'agenzia delle entrate nel comune di ARESE per unità immobiliari simili all'oggetto di perizia, BOX, in stato conservativo NORMALE nella zona D2 Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO venduti durante il SECONDO SEMESTRE 2016 che è risultato di **875,00 €/mq**

Ho consultato il prezzo indicato nel borsino immobiliare pubblicato da OSMI Borsa Immobiliare, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, per unità immobiliari, BOX vendute nel comune di ARESE zona PERIFERICA durante 2 semestre 2016, che è risultato, A CORPO tra 12.000,00 e 13.000,00 €. Considerando un box singolo almeno 16 mq il prezzo medio al mq è di **781,25 €/mq**

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori a corpo intorno ai 15.000,00 € per box singoli di circa 16 mq pari a **937,00 €/mq** ;

Valore medio ponderale al mq 864,00€/mq

8. Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Abitazione di tipo civile [A2] (corpo A)	140,00	€ 2025,00	€ 283.500,00
Autorimessa [C6] (corpo B)	18,00	€ 864,00	€ 15.552,00
Totale			€ 299.052,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione del valore della nuda proprietà dovuto al diritto d'abitazione fino al 30/06/34 numero 17 anni al tasso d'interesse legale odierno 0,10% (€ 299.052,00-0,10%*17 anni - € 5.038,13)	€ 294.013,87
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (€ 294.013,87-5% € 14.700,00)	€ 279.313,87
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio antecedente la vendita , (2016-2015)	-€ 5607,00
Rimborso spese di regolarizzazione	-€ 3900,00
Rimborso spese per certificazione impianti.	-€ 1.000,00
Rimborso spese per certificazione di abitabilità.	-€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente :	nessuna

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 268.006,87
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 268.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" detrazione 20% (268.006,87-20% - 53601,37 € = € 214.405,50)	€ 214.500,00

Data generazione:**15-05-2017****L'Esperto alla stima****FRANCESCO LOMI**