

Allegato 6

Copia Privacy dell'Elaborato di Stima;

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 876/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa. Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA COPIA PRIVACY

**LOTTO UNICO : Unità Immobiliari site in 20020 Arese (MI) , “Residenza Le Fontane”
Via Statuto n. 8 CORPO “A” , Appartamento con cantina (Edificio “3” Scala “H” Interno 10)
Via Giannetto Mattei n. 39 CORPI “B” e “C”, Boxes autorimesse (Edificio “4” Scala “H”)**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO :

CORPI "A", "B" e "C"

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 11-01-2023

Intestatario : **OMISSIS** Proprietà 1/1

dati identificativi :

CORPO "A" , fg. 5; part. 1176; sub. 21; (Edificio "3" **Scala "H"** Interno 10);

dati classamento : Rendita catastale: Euro 666,23; Comune di ARESE (A389)(MI); Categoria Catastale: A/3 (Abitazione di tipo economico - Unità immobiliare appartenente a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili); Classe: 4, Consistenza 6 vani , Dati di superficie: Totale 120 mq., Totale escluse aree scoperte 116 mq. ; Indirizzo: Via Statuto n. 8, Piano 1-S1 (20020) Arese (MI)

Nota Bene : Il Perito tiene a precisare che da sopralluogo peritale del giorno 14-02-2023, risulta che l'attuale numero civico corrisponde al n. 8 (mentre nella visura attuale, storica e scheda catastale è riportato SNC); inoltre la scheda catastale riferita al subalterno 21, riporta la scala "B", invece che "H".

CORPO "B", fg. 5; part. 1176; sub. 65; (Edificio "4" **Scala "H"**)

dati classamento : Rendita catastale: Euro: 49,17; Comune di ARESE (A389)(MI); Categoria Catastale: C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); Classe: 5, Consistenza 17mq. , Dati di superficie: Totale 20 mq.,

Indirizzo: Via Giannetto Mattei n. 39, Piano S1 (20020) Arese (MI)

Nota Bene : Il Perito tiene a precisare che da sopralluogo peritale del giorno 14-02-2023, risulta che l'attuale numero civico corrisponde al n. 39 (mentre nella visura attuale, storica e scheda catastale è riportato SNC);

CORPO "C", fg. 5; part. 1176; sub. 66; (Edificio "4" **Scala "H"**)

dati classamento : Rendita catastale: Euro: 49,17; Comune di ARESE (A389)(MI); Categoria Catastale: C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Classe: 5, Consistenza 17mq. , Dati di superficie: Totale 19 mq.,

Indirizzo: Via Giannetto Mattei n. 39, Piano S1 (20020) Arese (MI)

Nota Bene : Il Perito tiene a precisare che da sopralluogo peritale del giorno 14-02-2023, risulta che l'attuale numero civico corrisponde al n. 39 (mentre nella visura attuale, storica e scheda catastale è riportato SNC).

Comproprietari

CORPI "A", "B" e "C"

Nessuno

Stato occupativo (All: 3-7/E)

CORPI "A", "B" e "C"

Alla data del sopralluogo peritale (14-02-2023) le Unità Immobiliari in pignoramento si trovavano occupate dal Proprietario, con sua compagna ed un figlio minorenni.

Contratti di locazione in essere (All: 5)

CORPI "A", "B" e "C"

Nessuno, come da risposta delle Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano Ufficio Territoriale di Milano 4, dove il Capo Team **OMISSIS** comunica che il soggetto **OMISSIS** NON risulta dante causa in contratti di locazione in essere.

LOTTO UNICO :

CORPI "A", "B" e "C"

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 349.764,00

da Valutazione Comunale di ARESE (MI) €. 292.323,01

Nota Bene: Il Perito tiene a precisare gli immobili in oggetto sono :

come già indicato nella COMPRAVENDITA agli atti in Cancelleria, a pagina 2, la Società Venditrice OMISSIS ha stipulato con il Comune di Arese (MI) una Convenzione per un programma integrato di intervento Via Mattei, Via Statuto, Via Montegrappa, Convenzione-atto del dott. Notaio OMISSIS del 27-07-2007 nn.51678-13815 di rep/racc.; registrato presso Agenzia Delle Entrate di Milano 6 il 06-08-2007 nn.19882-1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 08-08-2007 ai nn. 131832-69763 ed 131833-69764.(Vedere punto 7 di questa stima : VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE).(All: 2-4)

LOTTO UNICO : CORPI "A", "B" e "C"**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI****LOTTO UNICO : CORPO A:****1.1. Descrizione del bene : Appartamento con cantina :**

In Comune di 20020 Arese (MI); "Residenza Le Fontane", con accesso pedonale da Via Statuto n. 8, con camminamenti interni, piantumati, condominiali; accesso all'edificio "3" dalla Scala "H", con ascensore e rampe scala; Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con un ingresso e soggiorno con cucina a vista, tre camere e due bagni; con due balconi; identificato con interno 10; completo di cantina pertinenziale, posta al piano S1, raggiungibile anche con ascensore e scale condominiali; identificato sopraporta con numero 10.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**;
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) (A389) come segue: (all. 1)

Intestati: **OMISSIS Diritto di Proprietà 1/1; fg. 5; part. 1176; sub. 21** (Edificio "3" Scala "H" Interno 10);

dati classamento: Rendita Catastale: Euro 666,23;

Categoria Catastale A/3; Classe 4; Consistenza 6 Vani.

Superficie Catastale totale mq: 120,00 totale escluse aree scoperte mq: 116,00

Indirizzo: Via Statuto n. 8 : Piano 1 (Appartamento) e Piano S1 (Cantina)

Dati derivanti da : Atto del 11-07-2011 Pubblico Ufficiale Notaio **OMISSIS** sede:

Milano (MI), rep. n. 56434 raccolta n. 15897, COMPRAVENDITA, Nota presentata con modello Unico n. 50587.1-2011 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 26-07-2011.

Nota Bene : Il Perito tiene a precisare che da sopralluogo peritale del giorno 14-02-2023, risulta che l'attuale numero civico corrisponde al n. 8 (mentre nella visura attuale, storica e scheda catastale è riportato SNC); inoltre la scheda catastale riferita al subalterno 21, riporta la scala B.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: Da nord ed in senso orario:

Nord: Altra unità immobiliare, area condominiale scala (H) - ascensore;

Est: Area condominiale scala (H) – ascensore; giardino condominiale; altra unità immobiliare

Sud: giardino condominiale

Ovest: Giardino condominiale.

Della cantina: Da nord ed in senso orario:

Nord: Area condominiale scala (H) – ascensore; passaggio comune;

Est: Passaggio comune;

Sud: Altra unità immobiliare;

Ovest: Passaggio comune;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : nessuna; tranne indicazione di toponomastica SNC.

LOTTO UNICO : CORPO B

1.1. Descrizione del bene: BOX Autorimessa

In Comune di 20020 Arese (MI); "Residenza Le Fontane", con accesso carraio da Via Giannetto Mattei n. 39 ; ed anche da corsello condominiale in uscita da ascensore e scale condominiali (Scala "H"); Box Autorimessa posto al piano S1; identificato con numero B34.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) (A389) come segue: (all.1)

Intestati: **OMISSIS Diritto di Proprietà 1/1; fg. 5 part. 1176 sub. 65** (Edificio "3" Scala "H" Identificato B34);

dati classamento: Rendita Catastale: Euro 49,17

Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 5,

consistenza: mq 17, superficie totale: mq: 20

Indirizzo: Via Giannetto Mattei n. 39

Dati derivanti da : Atto del 11-07-2011 Pubblico Ufficiale Notaio **OMISSIS** sede:

Milano (MI), rep. n. 56434 raccolta n. 15897 , COMPRAVENDITA, Nota presentata con modello Unico n. 50587.1-2011 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 26-07-2011.

Nota Bene : Il Perito tiene a precisare che da sopralluogo peritale del giorno 14-02-2023, risulta che l'attuale numero civico corrisponde al n. 39 (mentre nella visura attuale, storica e scheda catastale è riportato SNC)

1.4. Coerenze

Del Box Autorimessa: Da nord ed in senso orario:

Nord: Terrapieno;

Est: Terrapieno;

Sud: Altra unità immobiliare;

Ovest: Corsello coperto comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : nessuna; tranne indicazione di toponomastica SNC.

LOTTO UNICO : CORPO C

1.1. Descrizione del bene: BOX Autorimessa

In Comune di 20020 Arese (MI); "Residenza Le Fontane", con accesso carraio da Via Giannetto Mattei n. 39 ; ed anche da corsello condominiale in uscita da ascensore e scale condominiali (Scala "H"); Box Autorimessa posto al piano S1; identificato con numero B35.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) (A389) come segue: (all.1)

Intestati: **OMISSIS Diritto di Proprietà 1/1; fg. 5 part. 1176 sub. 66** (Edificio "3" Scala "H" Identificato B35);

dati classamento: Rendita Catastale: Euro 49,17

Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 5,

consistenza: mq 17, superficie totale: mq: 19

Indirizzo: Via Giannetto Mattei n. 39

Dati derivanti da : Atto del 11-07-2011 Pubblico Ufficiale Notaio **OMISSIS** sede:

Milano (MI), rep. n. 56434 raccolta n. 15897 , COMPRAVENDITA, Nota presentata con modello Unico n. 50587.1-2011 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 26-07-2011.

Nota Bene : Il Perito tiene a precisare che da sopralluogo peritale del giorno 14-02-2023, risulta che l'attuale numero civico corrisponde al n. 39 (mentre nella visura attuale, storica e scheda catastale è riportato SNC)

1.4. Coerenze

Del Box Autorimessa: Da nord ed in senso orario:

Nord: Altra unità immobiliare;

Est: Terrapieno;

Sud: Altra unità immobiliare;

Ovest: Corsello coperto comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : nessuna; tranne indicazione di toponomastica SNC.

2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona

Il Comune di ARESE (MI) è situato a nord ovest di Milano a circa 15 chilometri del Capoluogo lombardo. Il suo territorio è approssimativamente descrivibile come un triangolo che ha come lati la Strada statale 233 Varesina a est, l'Autostrada dei laghi a ovest e il canale Villorosi a nord. Nel territorio comunale sono presenti otto pozzi per l'approvvigionamento

idrico. Parte del territorio settentrionale del comune è inserita nel Parco delle Groane. Arese è localizzata in una posizione geografica peculiare in quanto attornata dalle nuove vie di comunicazione come l'Alta Velocità o l'Autostrada dei Laghi per l'Aeroporto Milano Malpensa. Non distante dal territorio comunale ci sono l'Autostrada A4 e la Tangenziale Ovest che collega la A1 e la A7. La viabilità cittadina è collegata con uno svincolo alla A8/A9, con la possibilità però solo di uscita da Milano e di entrata verso Milano. Lo svincolo successivo, che permette anche di seguire le due direzioni mancanti, è comunque molto vicino al territorio comunale ed è quello di Lainate. Il comune è infine lambito dalla SP ex SS n 233 "Varesine". Il Comune di Arese non è servito da stazioni ferroviarie, anche se è attraversato da un raccordo ferroviario a servizio dello stabilimento dell'Alfa Romeo. Il raccordo è tutto ora presente sia pur non più utilizzato. Inoltre è allo studio la riattivazione della linea S17 Garbagnate-Arese- Lainate. Mobilità urbana, il Comune di Arese è collegato da un servizio di autolinee BUS abbastanza capillare con i comuni limitrofi e con le stazioni di Bollate Centro, di Rho e di Garbagnate, nonché con Milano e la stazione della metropolitana di Rho Fiera Milano. Questo Comune è inoltre appartiene all'area Mi4 del STIBM (*Sistema Tariffario Integrato del bacino di mobilità*) il quale consente di muoversi con un solo biglietto su tutta l'area in cui è in vigore tale tariffa (si possono utilizzare sia le autocorse espletate dalle compagnie di trasporto pubblico locale nonché i treni che non necessitano di prenotazione).

Fascia/zona: Semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e aree commerciali

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

Servizi offerti dal Comune e alla zona:

Uffici comunali (buono); Luoghi di culto (buono); Scuole materne ed asili (buono); Scuole primarie e secondarie (buono); Farmacie (normale); Bar e ristoranti (buono) ; Negozi al dettaglio (discreto); Supermercati (buono); Centri sportivi (buono); Ufficio postale (buono); Palestre (buono); Centri commerciali (ottimo) Nel Comune di Arese si trova il centro commerciale " El Centro" e negli ex stabilimenti della Alfa Romeo il Museo Storico Alfa Romeo, questi due poli commerciali e museale richiamano persone a livello nazionale ed internazionale.

Descrizione del complesso immobiliare " Residenza Le Fontane":

Il perito tiene a precisare che alla data della compravendita la via Statuto non possedeva ancora il suo numero civico (Via Statuto S.N.C. / Comune di Arese) e le scale delle diverse palazzine erano state denominate (Scala A; B e C). Attualmente e come riportato nel rilievo fotografico datato 14/02/ 2023 il numero civico è l' 8 pertanto il complesso immobiliare denominato "Residenza Le Fontane" si trova in Via Statuto N°8 / Comune di Arese (MI)

Trattasi di un complesso condominiale composto da sei palazzine convenzionalmente denominate " Edificio 1;2;3;4;5 e 6" nonché un corpo boxes nel sottosuolo.

L'accesso principale ai singoli fabbricati avviene attraverso una portineria prospiciente piazza pubblica con accesso pedonale da Via Statuto N° 8 ed è munita di videocitofoni per apertura comandata dai singoli appartamenti. Da detti accessi si percorrono i vialetti pedonali che conducono agli ingressi dei singoli fabbricati. Ogni atrio d'ingresso possiede una lettera che determina la

toponomastica della scala. Nel nostro caso Scala "H".

Nel sottosuolo delle sei palazzine sono stati costruiti boxes auto pertinenziali agli appartamenti dell'intero complesso costituito da quattro settori indipendenti, ciascuno dei quali edificato in esecuzione dei provvedimenti abilitativi relativi alle palazzine sovrastanti. L'accesso ai singoli settori autorimesse avviene tramite quattro rampe indipendenti, due su via Mattei e due su via Montegrappa.

Il perito tiene a precisare che dette sei palazzine costituiscono sei singoli condomini e i boxes a piano interrato costituiscono a loro volta un condominio a sé stante e quindi, nel loro insieme, le sei palazzine e i box interrati costituiscono un Supercondominio denominato "Residenza Le Fontane" regolato e funzionante in dipendenza delle norme infra citate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All.1,3,4)

Edificio di quattro piani fuori terra, un sottotetto ed al piano interrato (Cantine, box autovetture, rampe e corsie carrabili) costruito tra il 2007 – 2010.

guardiania / portineria, presente nell'ingresso generale della Via Statuto al N°8 ma senza personale presente;

struttura di C.A.;

facciate in intonaco colorato e parti rivestite in piastrelle di ceramica simil pietra;

Portone di accesso all'androne condominiale ad doppia anta a battente in metallo smaltato e vetrocamera;

ascensore: presente (arriva anche al piano interrato)

scala interna a rampe (N°3) intorno al ascensore in C.A., gradini rivestiti in pietra naturale.

Portone d'ingresso all'appartamento, blindato e contraddistinto con la sigla " interno 10"

H locali: 2,70 cm circa

condizioni generali dello stabile e della unità immobiliare in oggetto: ottime

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All.1,3,4)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, disimpegno notte, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e una camera matrimoniale in suite con bagno completo ed anche un secondo bagno, completano questo immobile due balconi, (H locali: 2,70 cm circa).

Il vano cantina di pertinenza si trova al piano interrato, (H locale: 2,20 cm circa).

LOTTO UNICO / Corpo A: Appartamento con cantina :

Appartamento : esposizione: tripla;

pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di cm.200 circa ed in cucina fino ad altezza di cm. 180 circa;

pavimenti: in piastrelle di ceramica, posati in diagonale; così come nei bagni; e balconi (antigelato);

infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetrocamera; compreso zanzariere e cassonetti per tapparelle, queste ultime in p.v.c.; meccanismo manuale di alzata tapparelle;

porta d'accesso: blindata; rivestita con laminato tipo legno;

predisposizione di cassonetti per porte scorrevoli entro muro, nell'ingresso soggiorno-cucina; ma mancano le due ante delle porte scorrevoli;

porte interne: in tamburato di legno; una porta ha anche una specchiatura in vetro;

imp. citofonico: presente; vicino porta blindata;

imp. elettrico: sotto traccia; e parte in vista: il quadro elettrico con salvavita è vicino alla porta blindata;

fibra ottica : presente;

imp. idrico-sanitario: sottotraccia;

imp. termico: centralizzato condominiale, con termosifoni; senza valvole termostatiche né contabilizzatori; nei bagni sono presenti degli scaldasalviette; nel disimpegno notte è presente termo stato;

acqua calda sanitaria: centralizzata condominiale;

piano cottura a gas, in soggiorno angolo cucina, con presente ventilazione esterna sul balcone;

impianto di condizionamento: non presente;

bagno padronale (in suite)composto da: da vasca da bagno, WC, bidet e lavabo a colonna, bagno ospiti: composto da WC, bidet, lavabo a colonna, piatto doccia completo anche di box doccia con ante scorrevoli;

impianto antifurto, assente;

impianto TV, presente;

condizioni generali dell'appartamento: buone.

H locali: 270 cm circa.

Cantina:

porta d'accesso: ad un'anta a battente, metallica con ventilazione superiore (microforata); con identifi cativo n.1;

pavimento: piastrellato;

pareti in blocchetti prefabbricati di cemento; e plafone in predalles armate prefabbricate; entrambi tin teggiati;

H locale: 2,20 cm circa

condizioni generali : buone.

LOTTO UNICO / corpo B: Box Autorimessa

pareti: in c.a. prefabbricato; plafone in predalles armate prefabbricate; tinteggiati entrambi;

pavimento: in cemento industriale colorato in rosso;

porta d'accesso: basculante metallica ventilata, manuale, colore verde; identificata con n. B34;

impianto elettrico; presente, tipologia esterna, per presa e luce; condizioni generali : buone.

LOTTO UNICO / corpo C: Box Autorimessa

pareti: in c.a. prefabbricato; plafone in predalles armate prefabbricate; tinteggiati entrambi;

pavimento: in cemento industriale colorato in rosso;

porta d'accesso: basculante metallica ventilata, manuale, colore verde; identificata con n. B35;

impianto elettrico; presente, tipologia esterna, per presa e luce; condizioni generali : buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Vedere come già descritto al punto 2.1..

2.5. Certificazioni energetiche (All. 2)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15009-000050/11 del 25/01/2011 con scadenza il 25/01/2021 (PERTANTO AD OGGI SCADUTO); classe Energetica "**B**" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 40,44 kWh/m²a .

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (All. 2)

Come indicato alla pagina diciotto del contratto di COMPRAVENDITA "CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI"; la Parte Venditrice garantisce la conformità degli impianti sussistenti nella consistenza urbana oggetto del presente atto alla normativa in materia di sicurezza.

Per quanto riguarda il piano interrato dei BOXES – AUTORIMESSE è stata reperita ASSEVERAZIONE AI FINI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO, Riferimento Pratica VV.F. n. 357323 del 09 Dicembre 2019; in base ad art. 4 del Decreto del Ministero dell'Interno 7.8.2012; sempre nel succitato DM 7.8.2012 all'art. 5 si prevede l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio dopo 5 o 10 anni. (PERTANTO AD OGGI VALIDA).(All.7/D)
 IMPIANTO ASCENSORE scala "H" edificio "3", ATTESTAZIONE DI ATTRIBUZIONE NUMERI DI MATRICOLA PER IMPIANTI ASCENSORE, Prot. n. 23594/2011 datato 26 Settembre 2011.
 ASCENSORE imp. n. 2011/569/7123 – Via Statuto n. 8 scala H : n. 009/15/2011.
 DICHIARAZIONE CE DI CONFORMITA'; Ditta : SIEM S.R.L.; anno/n.certificato/n.fabbrica : 2011/569/7123; Anno di installazione : 2011. Contratto di manutenzione : **OMISSIS**..(All.7/D).

2.7. Certificazioni di idoneità statica (All. 7/D)

Da parte del Supercondominio "RESIDENZA LE FONTANE", che gestisce le parti comuni e dei box- autorimesse, ho ricevuto risposta che NON compete a loro. Da parte del Condominio Edificio "3" Scala "H", che gestisce la parte condominiale Scala "H", non ho ancora ricevuto risposta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14 / 02 / 2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del **OMISSIS**, in qualità di unico proprietario dei beni pignorati; che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia (compagna e figlio minore). (All. 3-7/E).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno, come da risposta delle Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano Ufficio Territoriale di Milano 4, dove il Capo Team **OMISSIS** comunica che il soggetto **OMISSIS NON** risulta dante causa in contratti di locazione in essere.(All. 5):

4 PROVENIENZA (All. 2)

4.1. Attuali proprietari

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 dal 11-07-2011

In forza di COMPRAVENDITA in autentica Notaio **OMISSIS** in data 11-07-2011 rep nn.

56434-15897 trascritto a Milano 2 in data 26-07-2011 ai nn. 86885-50587

dalla **OMISSIS**.

Nota Bene : Vedere Sezione D – Ulteriori informazioni; vincoli e CONVENZIONE con il Comune di Arese (MI).

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà **OMISSIS** per averlo edificato sul terreno pervenuto per acquisto con atto di COMPRAVENDITA in autentica Notaio **OMISSIS** in data 23-12-2005 rep. 49371-12654, trascritto il 29-12-2005 ai nn. 197614-100835; dalla **OMISSIS**

Nota Bene : Il perito comunica che come già riportato nell'atto di compravendita del 11-07-2011 alla pagina 1, la **OMISSIS** con atto del 23-12-2005 (come sopra riportato), aveva acquistato il terreno con dei fabbricati sovrastanti in corso di dismissione; generando l'attuale conformazione di tutto l'intervento denominato "Residenza Le Fontane" che è avvenuta dalla data del 2007-2008, con varianti nel 2010 e fine lavori nel 2011; sia dei vari edifici nuovi e dei box-autorimessa interrati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del **OMISSIS** alla data del 13/17-10-2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 7/A)** alla data del 11-01-2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nota Bene: Il Perito tiene a precisare gli immobili in oggetto sono :

come già indicato nella COMPRAVENDITA agli atti in Cancelleria, a pagina 2, la OMISSIS ha stipulato con il Comune di Arese (MI) una Convenzione per un programma integrato di intervento Via Mattei, Via Statuto, Via Montegrappa, Convenzione-atto del dott. OMISSIS del 27-07-2007 nn.51678-13815 di rep/racc.: registrato presso Agenzia Delle Entrate di Milano 6 il 06-08-2007 nn.19882-1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 08-08-2007 ai nn. 131832-69763 ed 131833-69764. (Vedere punto 7 di questa stima : VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE).(All: 2-4)

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22-07-2009 ai nn. 92967-19801 derivante da atto a garanzia di **mutuo condizionato** a rogito atto Notaio **OMISSIS** in data 21-07-2009 rep. 54327-15045 a favore I **OMISSIS** contro **OMISSIS** (per i diritti pari a 1/1) . Importo ipoteca € 10.000.000,00 di cui € 5.000.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava su : EU – ENTE URBANO - Catasto TERRENI - Comune A389 – ARESE (MI) – Foglio 5 Particella 1176 Subalterno – Consistenza 31 are 84 centiare.

Nota Bene : Alla Sezione D, è indicato che l'immobile di cui alla Sezione B, della presente nota, in Comune di Arese (MI), con accesso dalla Via Statuto n. 2, LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 3.184, attualmente distinto al nuovo Catasto Terreni come sopra scritto; con entrostante erigendo COMPLESSO IMMOBILIARE da destinare ad uso **PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**, con relativi accessori e pertinenze, non ancora censito al NCEU in quanto in corso di realizzazione.

Segue : **Annotazione a Iscrizione** come **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** iscritta il 08-06-2011 ai nn. 64615-12829 a rogito atto Notaio **OMISSIS** in data 20-05-2011 rep. 56283-15827 a favore I **OMISSIS** contro **OMISSIS** (per i diritti pari a 1/1); di 24 Unità negoziali; nello specifico alla Sezione B – Immobili : **Unità negoziale n. 10** con gli immobili in Pignoramento : **subalterno 21**, **subalterno 65**, **subalterno 66**; per i quali è stata attribuita complessivamente una **QUOTA DI MUTUO** di Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08-11-2021 rep. 17233 trascritto il 21-12-2021 ai nn. 181776-124014 contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**

Nota Bene : nella Sezione D, l'atto di Precetto intimava il pagamento della somma di € 95.347,66; **e non risulta riportato il piano dei due box-autorimessa**; inoltre a seguito di richiesta sottoposta all'U.R.P. Del Tribunale di Milano, come da certificato n. 22/2023 datato 16-01-2023, il procedimento ha come **STATO : ESTINTO** dalla dott.ssa Chieffo Idamaria; alla data di mia

verifica risulta ancora pendente in Agenzia delle Entrate Milano 2. (**AII.7/G**)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22-07-2022 rep. 19844 trascritto il 13-10-2022 ai nn. 143633-96829 contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**
Nota Bene : nella Sezione D, l'atto di Precetto intimava il pagamento della somma di €. 95.347,66; e non risulta riportato il piano dei due box-autorimessa.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna.

6 CONDOMINIO (AII 7/D)

Il perito tiene a precisare che tutta l'area composta da diversi fabbricati ed aree comuni viene denominato "Residenza Le Fontane" per quanto riguarda queste aree comuni ed anche i box macchina presenti nel piano interrato hanno una gestione da parte di uno studio di Amministrazione per il **Supercondominio**; per quanto riguarda invece l'**edificio "3" scala "H"** è presente un altro studio di Amministrazione.

Il Supercondominio ed il blocco box è gestito da **OMISSIS** : per il **box B34 mill.3,502** e per **box B35 mill. 3,502**

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati : per appartamento con cantina : intero edificio "3" : 172,173 (da frazionare personalmente da parte dell'Amministrazione dell'edificio "3" scala "H") : **31,915**

L'**edificio "3" scala "H"** è gestito da **OMISSIS**. Millesimi di proprietà degli immobili pignorati : per appartamento con cantina : edificio "3" scala "H" : **31,915**

Millesimi di riscaldamento : centralizzato : per appartamento : edificio "3" scala "H" : **31,915**

Millesimi di acqua calda : centralizzato : per appartamento : edificio "3" scala "H" : **172,34**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del **condominio edificio "3" scala "H"**; va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 21-22/20-21: € 2.600,00 circa

Spese condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:€ **5.200,00** circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 28-07-2022 gravanti sull'immobile per sostituzione totale della centrale termica esistente : per € **1.800,00** circa

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si precisa che la gestione del **Supercondominio con blocco box**; le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione BOX B34 2021/2022 : €. 110,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione BOX B35 2021/2022 : €. 108,00 circa

Spese condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : €. **436,00** circa

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

Nelle planimetrie allegata e per maggior identificazione dell'intero complesso ci sono le aree e la delimitazione delle aree riportate nel Regolamento di Condominio e Supercondominio.

Nella planimetria allegata "A" sono evidenziate le aree e i manufatti di Supercondominio tra cui sono individuati quattro immondezzei esterni posti in prossimità delle rampe carraie di accesso al piano autorimesse. Nella planimetria allegata "B" relativa al piano autorimesse sono evidenziati dei locali tecnici e precisamente: un locale adibito agli impianti idraulici, elettrici e pompe per il funzionamento della sovrastante fontana posizionata all'ingresso del Residence, a detto locale si accede dal corridoio cantine del fabbricato 5, Scala A.

Un locale con generatore di corrente per il funzionamento delle pompe di sollevamento delle acque reflue con acceso dalla corsia Box del fabbricato 3. Antistante a questo locale ed in posizione interrata è presente una vasca per la raccolta delle acque reflue, corredata con pompe sommerse collegate al generatore di corrente.

Un locale per distribuzione impianti elettrici posizionato fra i fabbricati 5 e 6 e con acceso dalla corsia Box del fabbricato 4.

Nella corsia Box sottostanti ai fabbricati 1 e 5 è prevista in posizione interrata, una seconda vasca per la raccolta delle acque reflue corredata da pompe sommerse collegate al generatore di corrente.

Un locale adibito agli impianti idraulici, elettrici e pompe per il funzionamento della sovrastante fontana posizionata fra i fabbricati 2 e 3. A detto locale si accede dal corridoio cantine del fabbricato 5, scala A.

Come già espresso nel: REGOLAMENTO CONDOMINIALE SUPER CONDOMINIO "RESIDENZA LE FONTANE" il Perito trascrive I seguenti articoli:

Art.1: Il Super Condominio disciplinato dal presente Regolamento, è ubicato in Arese (MI), via

Statuto n. 8, è denominato "Residenza Le Fontane" ed è costituito da:

a) sette corpi di fabbrica fuori terra, su più piani oltre al piano interrato, costituenti sei condomini

autonomi così indicati: edificio 1, edificio 2, edificio 3, edificio 4, edificio 5, edificio 6, il settimo edificio denominato FA.RO. non è costituito come condominio ma è di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Arese (allegato A).

b) un corpo di fabbrica interrato, costituito da quattro settori indipendenti, denominato Condominio Autorimesse adibito ad autorimesse, in parte sotto giardini pensili, terrazze, vialetti e in parte sotto gli edifici di cui sopra (allegato B).

Art.2: Parti comuni ed indivisibili. Le aree, i manufatti, i servizi tecnologici con le relative reti, le strutture edilizie non esplicitamente indicate negli atti notarili come pertinenziali dei sub condomini (lettere a-b Art.1 del presente regolamento) o che siano comunque pertinenziali degli stessi per loro natura e funzionamento, la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, le vasche di sollevamento acque reflue con relative attrezzature e pompe ed il locale del generatore elettrico con relativa attrezzatura e quadri di comando, i tubi di scarico delle acque e di ciascun condominio; i locali adibiti a servizio di guardiola-portineria con quanto di pertinenza dello stesso, percorsi pedonali esterni ai singoli edifici; i cancelli pedonali, le recinzioni esterne del complesso, quelle interne prospettanti sui vialetti comuni, gli impianti di illuminazione del piano terra, esclusi i cancelli carrai; le fontane con relativi locali macchine, i manufatti contenenti i contatori gas; gli immondezzai esterni ubicati in corrispondenza delle rampe di accesso al piano interrato.

La comunione degli elementi di cui sopra, a norma del 2° comma dell'art. 1123 C.C., nel caso in cui è riferita impianti o manufatti o enti, destinati a servire una parte del fabbricato, è da intendersi limitata ai proprietari delle parti che ne traggono utilità. Le parti comuni al Supercondominio sono in comproprietà pro quota di tutti i proprietari delle unità immobiliari come indicato nella tabella millesimale AS del Super Condominio e le stesse non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari.

Art.3: Valore delle quote dei partecipanti. I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella tabella AS allegata. Per espressa accettazione del presente regolamento le quote percentuali previste nella tabella di cui sopra determinate in base ai dati volumetrici dei singoli complessi condominiali, indicati dal costruttore nel prospetto allegato (allegato D); per gli edifici fuori terra e indicati dal tecnico estensore delle tabelle millesimali per le autorimesse nella tabella stessa, non sono modificabili anche se, per diversa determinazione del costruttore o ulteriori varianti ai progetti o alle concessioni, i volumi, le superfici, i prospetti o le destinazioni di uso, in fase di ultimazione degli edifici, dovessero risultare diversi da quelli qui considerati.

Art.4: Partecipazione alle spese comuni. Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118 c.c.): restano salve in ogni caso le eccezioni esplicitamente indicate nel presente regolamento.

Art.5: Obbligatorietà del Regolamento. Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi

causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione, locazione o comunque cessione delle unità immobiliari. Dovrà imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

Art.6: Domiciliazione e successione nella titolarità. Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo stabile. In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;
- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare a determinare, d'accordo con gli altri interessati, le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione. Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà libero per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministrazione per le unità alienate.

Non ottemperandosi al disposto, nel caso di frazionamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata potrà essere dall'amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

Art. 7: Limitazioni di uso della proprietà esclusiva. Le tende da sole che i condomini volessero installare dovranno essere del tipo e del colore approvato dalla Società Arnova srl per la prima installazione, successivamente del tipo e colore approvato a maggioranza dall'assemblea del Supercondominio, lo stesso vale per le inferriate di sicurezza e per tutte le lampade esterne comprese quelle dei giardini. Eventuali apparecchi di condizionamento dovranno essere collocati esclusivamente nel sito già predisposto dal costruttore. E' vietato esporre panni fuori dalle finestre o all'esterno del parapetto dei balconi o, per i giardini pensili e terrazzi a livello, in posizione visibile dai vialetti di ingresso. E' vietato utilizzare o destinare i giardini privati a orto o alloggiarvi animali di qualsiasi specie ad esclusione di cani e gatti. La realizzazione di eventuali strutture fisse dovrà essere conforme ai tipi approvati dal Supercondominio.

Art. 8: Recupero sottotetto. Al costruttore e agli acquirenti dei sottotetti attualmente non abitabili è

consentito di richiedere ed ottenere, senza nulla dover corrispondere a qualsiasi titolo ai condomini, la trasformazione del sottotetto in locali abitabili ai sensi della L.R. 15/07/96 n. 15, e L.R. 11/03/05 n. 12 e successive modificazioni. Al solo costruttore è consentito di apportare, in tale ipotesi, qualsiasi modifica architettonica e di allacciare le unità da rendere abitabili nel sottotetto agli scarichi condominiali, all'acquedotto e ai vari impianti e servizi comuni e di effettuare qualsiasi opera necessaria a conseguire il recupero del sottotetto. Il costruttore non sarà tenuto al rispetto delle distanze legali per quanto si rendesse necessario (realizzazione di scarichi, tubazioni, aperture ecc.) ad ottenere la abitabilità degli immobili del sotto tetto.

Art. 9: Uso delle parti comuni. Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di applicare la sanzione di cui all'art.19 del presente regolamento in caso di infrazione: occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo; alloggiare animali negli spazi comuni. E' vietato installare cestini o altri contenitori sulle recinzioni. E' vietato installare insegne o targhe diverse dal modello indicato dall'assemblea condominiale. E' vietato parcheggiare bici o moto sui camminamenti pedonali o comunque in tutte le parti comuni. E' vietato transitare con moto o bici nei vialetti pedonali. E' vietato occupare comunque le parti comuni con oggetti di qualsiasi specie. E' vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

Art.10: Ispezioni e lavori nella proprietà singola. Ciascun condomino a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni. I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono preavvertirne l'amministratore. Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino. Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il

decoro dell'edificio. I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, quando altrimenti non si possa accedere agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto al risarcimento del danno; del pari i proprietari dei giardini sono tenuti a consentire il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione di ponti di servizio per il loro afflusso ai piani superiori, o per il restauro dei muri perimetrali a tutte le condizioni e con tutti i diritti di cui sopra.

Art. 14: Chiusura di esercizio finanziario e liquidazione delle quote. L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 Giugno. In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre.

Art. 20: Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione. Le spese tutte relative alle parti ed impianti comuni tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni sono ripartite come regola generale (salvo solo le eccezioni che seguono), tra i sub condomini in proporzione dei valori espressi in millesimi nella tabella AS allegata. I singoli amministratori dei sub condomini provvederanno a riaddebitare le spese ai singoli condomini da loro amministrati. La dizione "le spese tutte", di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la conservazione, e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate o imposte per legge e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati. Per espressa disposizione del presente regolamento, le spese relative al funzionamento della fontana e all'illuminazione dei camminamenti pedonali interni, non verranno imputate al Condominio Autorimesse. Fino al completamento del Supercondominio, e cioè fino al momento in cui gli edifici in corso di fabbricazione saranno agibili, il costruttore parteciperà esclusivamente alle spese di gestione della portineria e di amministrazione, imputabili agli edifici non ancora completati, per una quota del 50%, rimanendo totalmente escluso dalle altre spese.

Art. 22: Gestione parti comuni e Fontane. La gestione delle parti comuni supercondominali quali la portineria, le fontane e le stazioni di pompaggio ecc. è demandata al Super Condominio. Per la portineria si procederà a incarico solo per il periodo diurno senza diritto di alloggio nell'immobile utilizzato per il servizio. Il locale portineria potrà essere utilizzato quale sede dell'As

sociazione dei condomini. L'assemblea del Super Condominio può deliberare a maggioranza semplice il servizio di vigilanza notturna e/o di video sorveglianza. Il Condominio Autorimesse non partecipa alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle fontane poiché i condomini proprietari solo di unità immobiliari al piano interrato non hanno interesse al loro funzionamento.

Art. 23: Energia elettrica. Essendo il Super Condominio dotato di propri contatori, le spese relative all'energia vanno ripartite in quote millesimali tabella AS allegata. I condomini dei box saranno allacciati direttamente con proprio contatore alla rete elettrica e sosterranno l'onere del consumo imputato.

Art. 24: Modifiche al Regolamento e associazione. Il presente regolamento di tipo contrattuale, non potrà essere modificato se non con l'unanimità dei consensi. Il condominio dovrà essere associato ad una associazione dei proprietari immobiliari.

Art 26:. Servitù. E' prevista a norma della Convenzione stipulata col Comune di Arese servitù gratuita di scarico acque reflue a favore dell'edificio adiacente di proprietà comunale denominato Fa.Ro.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE CONDOMINIO AUTORIMESSE

Art.1: Ambito generale. Il condominio, disciplinato dal presente Regolamento, denominato Condominio Autorimesse, è ubicato in Arese, via Mattei e via Montegrappa ed è costituito da un complesso di unità immobiliari al piano interrato in parte sotto vialetti pedonali, in parte sotto giardini pensili ad uso perpetuo privato, in parte sotto la proiezione del tetto di altri condomini, in parte sotto aree comuni. Il Condominio Autorimesse fa parte di un Super Condominio denominato "Residenza Le Fontane"

Art.2: Parti comuni ed indivisibili. A titolo esemplificativo e salvo diversa indicazione, risultante negli atti di compravendita, costituiscono parti comuni a tutti i condomini ed indivisibili: i corselli le rampe ed i cancelli carrai. La comunione degli elementi di cui sopra, a norma del 3° comma dell'art.1123 C.C., nel caso in cui è riferita a scale, lastrici, impianti ecc., destinati a servire una parte del fabbricato, è da intendersi limitata ai proprietari delle parti che ne traggono utilità. Il condomino che non possiede unità immobiliari ai piani superiori nel complesso immobiliare sovrastante l'autorimessa dovrà utilizzare solo le rampe di accesso ai box. I condomini che hanno unità immobiliari ai piani superiori potranno utilizzare solo le scale di accesso alla loro unità immobiliare.

Art.3: Valore delle quote dei partecipanti. I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il con dominio sono indicati nella Tabella AU allegata, che potrà essere modificata , previo incarico tecnico, con deliberazione assunta con la maggioranza di 666 millesimi e con il voto favorevole di almeno 2/3 dei condomini. Per le quote di partecipazione alle spese del Super Condominio si rinvia a quanto stabilito all'art.30 e 31. Il Condominio Autorimesse partecipa alla gestione delle parti Supercondominiali, come da regolamento di Supercondominio. Si precisa che alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle fontane non parteciperà il Condominio Autorimesse che su tali manufatti non ha potere deliberativo e neppure alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto di illuminazione dei camminamenti pedonali.

Art.4: Partecipazione alle spese comuni. Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei sevizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art.1118 c.c.): restano salve in ogni caso le eccezioni esplicitamente indicate nel presente regolamento.

Art.5: Obbligatorietà del Regolamento. Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione, locazione o comunque cessione delle unità immobiliari. Dovrà imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

Art.6: Domiciliazione e successione nella titolarità. Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato presso lo stabile. In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del cessionario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- acedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;
- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare a determinare, d'accordo con gli altri

interessati, le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione. Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà libero per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministrazione per le unità alienate. Non ottemperandosi al disposto, nel caso di frazionamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata potrà essere dall'amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

Art.7: Limitazioni di uso della proprietà esclusiva. Le singole unità hanno unica ed esclusiva destinazione quella che risulta dagli atti di acquisto originari. Per tutte le unità immobiliari sono vietate destinazioni che creino disturbo alla quiete e al riposo. Ciascun condomino deve effettuare nella sua proprietà tutte le riparazioni necessarie ad evitare danni agli altri condomini ed è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 Cod. Civ. E' fatto divieto di tenere aperte le basculanti dei box.

Art.9: Uso delle parti comuni. Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di applicare la penalità di cui all'art.22 del presente regolamento in caso di infrazione: occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo se non con preventiva autorizzazione dell'amministratore per dimostrate eccezionali e temporanee esigenze manutentive. alloggiare animali negli spazi comuni. E' vietato parcheggiare bici, moto e auto sui corselli o comunque in tutte le parti comuni. E' vietato occupare comunque le parti comuni con oggetti di qualsiasi specie, lavare le autovetture nel corsello carraio, parcheggiare le auto fuori dal proprio box. Nel caso di occupazione di parti comuni con oggetti, moto, auto, bici ecc. l'amministratore, previo preavviso da apporsi in prossimità del bene, potrà farli rimuovere, decorsi inutilmente 24 ore, con addebito di spese a carico del trasgressore. E' vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea. E' vietato ai condomini proprietari di locali sotterranei di effettuare scavi di qualunque genere, e di depositarvi materiali comunque pericolosi o maleodoranti.

Art.10: Ispezioni e lavori nella proprietà singola. Ciascun condomino a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno degli spazi di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni del

l'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni. I condomini, prima di intraprendere negli spazi di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità dell'edificio o parti di esso, devono preavvertirne l'amministratore. Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino. Ciascun condomino è tenuto ad eseguire negli spazi e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

Art.12: Amministrazione. L'amministratore è nominato dall'assemblea ai sensi dell'art.1136 Codice Civile: la nomina può essere effettuata a favore di una persona fisica o giuridica che abbia come oggetto sociale la gestione immobiliare. L'amministratore ha le attribuzioni riconosciute dal Codice Civile e dalle leggi vigenti. L'amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto, da sottoporre all'assemblea. L'amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'assemblea. I bilanci verranno elaborati con il criterio della competenza. Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano state riconosciute dall'assemblea o da provvedimento dell'autorità giudiziaria. Sino al completamento di tutti i sub condomini, costituenti il Super Condominio, così come previsto nei preliminari, l'amministratore è nominato dal venditore e resterà in carica per i ventiquattro mesi successivi alla prima vendita. L'Amministratore del Condominio autorimesso dovrà essere il medesimo Amministratore del Supercondominio, qualora venisse sfiduciato da uno dei due Supercondomini, dovrà dimettersi anche dall'altro.

Art.13: Riparazioni necessari e carenza dell'amministratore. Qualora l'amministratore rifiuti di eseguire a richiesta di un condomino riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle ri

parazioni. L'amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione. In caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile e amministrativa relativa al condominio e inerente la gestione in corso.

Art.14: Chiusura di esercizio finanziario e liquidazione delle quote. L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 Giugno.

Art.23: Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione. Le spese tutte relative alle parti ed impianti comuni (muri maestri, facciata, copertura, fondamenta, eccetera) tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni, postali, bancarie e gestionali in genere sono ripartite come regola generale (salvo solo le eccezioni che seguono), tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella tabella AU allegata. La dizione "le spese tutte", di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la conservazione, per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate o imposte per legge e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati. Fino al completamento del Supercondominio, e cioè fino al momento in cui gli edifici in corso di fabbricazione saranno agibili, il costruttore parteciperà esclusivamente alle spese di gestione della portineria e di amministrazione, imputabili agli edifici non ancora completati, per una quota del 50%, rimanendo totalmente escluso dalle altre spese.

Art.24: Spese individuali effettuate e ripartite dall'amministratore. Se per talune spese eseguite dall'amministratore ne risultasse in bilancio la imputazione a singoli condomini, tali spese saranno evidenziate nel bilancio e ripartite con la dizione spese personali e i condomini interessati saranno tenuti al pagamento con le spese condominiali dell'unità immobiliare a cui verranno sommate.

Art.25: Spese relative ai serramenti. L'assemblea condominiale, con la maggioranza di 501 millesimi, può deliberare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei serramenti dei box e dei cancelli carrai, le pavimentazioni delle rampe, delle corsie comuni e di tutte le altre parti comuni il cui deperimento diminuisca il decoro del complesso condominiale, ciò anche se gli elementi o parti predette siano di pertinenza delle singole unità immobiliari. Le spese relative, in

tal caso, verranno ripartite tra i condomini come spese individuali, in ragione del costo effettivamente imputabile alla unità immobiliare.

Art. 26: Energia elettrica. L'energia per l'illuminazione interna dei singoli box è derivata dall'impianto comune di illuminazione delle corsie. Essendo il condominio autorimesse dotato di proprio contatore divisionale, le spese relative all'energia verranno ripartite secondo le quote millesimali. Qualora un condomino volesse installare un attuatore elettrico per l'apertura meccanizzata della propria serranda o volesse utilizzare l'energia per usi diversi dall'illuminazione, dovrà dotarsi di apposito impianto di alimentazione, munito dei dispositivi di sgancio previsti dalle normative vigenti, derivato dal proprio contatore. L'eventuale allacciamento al proprio contatore non produrrà modifica delle quote millesimali di cui alla tab. menzionata.

Art.27: Giardini pensili e terrazzi a livello al piano terra. Le spese relative alla manutenzione straordinaria dei terrazzi a livello al piano terra e ai giardini pensili che coprono corridoi o posti auto o box interrati vanno imputate per 1/3 a carico di chi ha in uso tali strutture e a cui è imputabile il danno, la restante parte verrà posta a carico di tutto il Condominio Autorimesse a prescindere dalla parte della copertura su cui si interviene e indipendentemente dalle eventuali compartimentazioni in cui è stato suddiviso. Le cantine sono escluse dalla partecipazione alle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione dei giardini pensili o dei terrazzi, anche se sottostanti ad essi. In caso di Interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria il criterio di riparto sarà 1/3 a carico di chi ha in uso i giardini pensili o i terrazzi cui è imputabile il danno e 2/3 a carico del dell'edificio condominiale a cui la cantina appartiene.

Art.30: Tabelle millesimali. Il Condominio Autorimesse come indicato all'art.01, fa parte del Supercondominio "Residenza Le Fontane" in cui vari sub condomini sono in corso di completamento e costruzione. Lo stesso condominio Autorimesse è in corso di completamento e pertanto la tabella millesimale AU dovrà essere adeguata e aggiornata con la realizzazione dei vari stralci dell'edificando complesso immobiliare.

Art.32: Servitù. E' prevista a norma della Convenzione stipulata col Comune di Arese servitù gratuita di passo dal piano interrato all'edificio comunale denominato Fa.Ro.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Arese (MI) in Via Statuto, n. 8 e Via Mattei, n. 39 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli :

A seguito di telefonate e mail con l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica Strategica, SIT e Patrimonio Immobiliare : **OMISSIS** del Comune di Arese (MI); il Perito comunica che :

- come già indicato nella COMPRAVENDITA agli atti in Cancelleria, a pagina 2, la Società Venditrice **OMISSIS** ha stipulato con il Comune di Arese (MI) una Convenzione per un programma integrato di intervento Via Mattei, Via Statuto, Via Montegrappa, Convenzione-atto del dott. Notaio **OMISSIS** del 27-07-2007 nn.51678-13815 di rep/racc.; registrato presso Agenzia Delle Entrate di Milano 6 il 06-08-2007 nn.19882-1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 08-08-2007 ai nn. 131832-69763 ed 131833-69764.
- Nello specifico gli immobili in pignoramento risultano edificati negli Edifici "3" (per quanto riguarda l'appartamento con cantina) e nell'Edificio "4" (per quanto riguardano i due boxes), (vedere PAG.6, 7, e a PAG 15, 16, 17); alla pagina 15 alla voce **PATTO PARTICOLARE TRATTANDOSI DI VENDITA DI BENE SOGGETTO AD EDILIZIA CONVENZIONATA**; ed alla pagina 16 ai punti A, B, C, D, sono dettagliati i vincoli che i beni oggetto di pignoramento hanno.
- A seguito di ricezione di mail da parte del Responsabile del Comune di Arese (MI) **OMISSIS** in data 07-03-2023, viene segnalato che **gli immobili pignorati non sono soggetto ad alcun**

riscatto dell'area; ma persiste il vincolo dei 30 anni, per liberare gli stessi dalle Convenzioni pattuite;

- sempre nella mail citata, la valutazione degli immobili in pignoramento è legata alla Convenzione di proprietà citata prima; pertanto il Perito ha già provveduto in data 08-03-2023 a formulare richiesta al Comune di Arese (MI), per la Domanda di VALUTAZIONE di unità immobiliari di edilizia convenzionata, acquisiti dal **OMISSIS**, (vedere modulo compilato allegato e mail trasmessa).
- Per ultimo, e come previsto dall'art. 12 della Convenzione, ai comma "a" e "c", nel caso di trasferimento degli alloggi, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare il nominativo degli acquirenti. Pertanto a seguito dell'assegnazione degli immobili attraverso asta giudiziaria, poi il Tribunale nella figura preposta, dovrà procedere inoltrando richiesta al Comune per la rinuncia al diritto di prelazione e autorizzazione alla vendita degli alloggi, a soggetti che risponderanno ai requisiti del bando di prima assegnazione. Tale autorizzazione sarà soggetta a Deliberazione Giuntaale.

Inoltre e come descritto al:

Art 4: Gli alloggi che la Società realizzerà sull'area convenzionata dovranno essere venduti ad acquirenti che abbiano I seguenti requisiti:

a) essere cittadini italiani o di Stati facenti parte della Comunità Europea;

b) avere la residenza nel Comune di Arese da almeno cinque anni dalla

stipula della Convenzione, ovvero aver avuto la residenza nel Comune di Arese per almeno 10 anni negli ultimi 15 anni dalla stipula della stessa convenzione;

- c) non essere proprietari e non essere proprietari nell'ultimo quinquennio dalla data della Convenzione, essi stessi o il coniuge, non legalmente separati, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento, su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nell' ambito del territorio nazionale;
- d) non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato-in qualche forma concessi- dello Stato o di altro Ente Pubblico- o costruito su area edilizia economica popolare, individuate ai sensi della Legge 167/62, assegnate in proprietà o in diritto di superficie;
- e) fruire al momento della pre-assegnazione di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aggiornato ai sensi della DGR 28.6.99 n. 6/43922 alla data del 31.12.98 aumentato del 20% sia che per concorrenti redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo. Il reddito del richiedente, oppure in via subordinata quello del nucleo familiare di origine, sarà elemento di valutazione nella determinazione della graduatoria di assegnazione delle abitazioni.

Vedere Allegato 4 / Articolo 4 dove sono anche citati I requisiti che la Giunta Comunale definisce le categorie che possono partecipare all'assegnazione dell'immobile ; ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 10/77 : Famiglia; Famiglia di nuova formazione; Giovani; Persone sole con uno o più figli conviventi tutti a carico; Anziani; Invalidi e portatori di handicap. Inoltre al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto di tutto o parte delle unità immobiliari previste.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 4):

- Pratica Edilizia n. 130/2008 del 22/09/2008 Protocollo n. 25749/08, EDIFICIO “3”
- D.I.A. In Variante Pratica Edilizia n. 410/2010 del 24/11/2010 Protocollo n. 29620
- Pratica Edilizia n. 307/2007 del 03/03/2008 Protocollo n. 6533/08, EDIFICIO “4”
- D.I.A. In Variante Pratica Edilizia n. 121/2010 del 22/04/2010 Protocollo n. 10757
- INIZIO LAVORI per EDIFICIO “3” del 09/12/2008 Protocollo n. 33145
- INIZIO LAVORI per EDIFICIO “4” del 12/03/2008 Protocollo n. 7784
- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' per EDIFICIO “3”
- FINE LAVORI del 11/02/2011, (per abitazione subalterno 21) del 15/02/2011 Protocollo n. 4006
 - Società Costruttrice degli Immobili (“RESIDENZA LE FONTANE”) **OMISSIS** ad Arese (MI) Vie Statuto n. 8 , Giannetto Mattei n. 39, e Montegrappa.

Nota bene : La Domanda di accesso ai documenti amministrativi, è stata presentata in data 06/03/2023 via PEC, Protocollo c_a389-25714; e in data 11-04-2023, mi sono recato presso Comune di Arese, per visionare atti amministrativi richiesti. **(All. 4)**.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo peritale del 14/02/2023 l'appartamento, con cantina, ed i due box-autorimessa; risultavano conformi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo peritale del 14/02/2023 l'appartamento, con cantina, ed i due box-autorimessa; risultavano conformi alle schede catastali.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

LOTTO UNICO CORPO A :

Appartamento con cantina: al piano 1/S1.Foglio:5, part:1176, **Sub: 21**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
--------------	------	------------	--------	--------------------------

appartamento	mq.	112,00	100%	112,00
balconi	mq.	15,00	30%	4,50
cantina	mq.	14,50	25%	3,50
		141,00		120,00
		mq. lordi		mq. commerciali

LOTTO UNICO CORPO B :**Box Macchina:** al Piano S/1.Foglio:5, part:1176, **sub: 65**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box	mq.	20,00	100%	20,00
		mq. lordi		mq. commerciali

LOTTO UNICO CORPO C :**Box Macchina:** al Piano S/1.Foglio:5, part:1176, **sub: 66**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box	mq.	19,00	100%	19,00
		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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE – GEOPOI - OMI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo : 1° semestre 2002

Provincia : Milano

Comune : ARESE (MI)

Fascia – zona : Periferica/VALERA, STRADA S. VARESINA, MARCONI, PARADISO

Codice zona : D2

Microzona : 2

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Abitazioni civili

Stato conservativo : Ottimo

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 2.200,00 / prezzo massimo 3.100,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 2.650,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 800,00 / prezzo massimo 1.200,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 1.000,00 (Euro/mq)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A. - Milano Monza Brianza

Periodo : 2° semestre 2002

Provincia : Milano – Settore NORD

Comune : ARESE (MI)

Fascia – zona : Periferica

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B

Stato conservativo : Ottimo

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 2.800,00 / prezzo massimo 3.000,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 2.900,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 11.000,00 / prezzo massimo 13.000,00 (Euro a corpo)

Valore medio di mercato : 12.000,00 (Euro a corpo)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A. - Milano Monza Brianza

Periodo : 1° semestre 2002

Provincia : Milano – Settore NORD

Comune : ARESE (MI)

Fascia – zona : Periferica

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B

Stato conservativo : Ottimo

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 2.650,00 / prezzo massimo 2.830,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 2.740,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 11.000,00 / prezzo massimo 13.000,00 (Euro a corpo)

Valore medio di mercato : 12.000,00 (Euro a corpo)

AGENZIE DI ZONA :

Eventuali immobili analoghi compravenduti nel complesso residenziale:

“ Residenza Le Fontane “ nel periodo gennaio - aprile 2023

Appartamento con cantina

valore di compravendita prezzo min. 3.200,00 / prezzo max. 3.500,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 3.350,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 12.000,00 / prezzo massimo 15.000,00 (Euro a corpo)

Valore medio di mercato : 13.500,00 (Euro a corpo)

Nota bene : Il perito tiene a precisare che dopo la ricerca delle fonti d'informazione, e tenendo conto delle particolarità del Complesso Abitativo denominato “RESIDENZA LE FONTANE”, ha deciso di utilizzare i seguenti parametri : Appartamento con cantina sub. 21 : €. **2.900,00** x mq. ; Box-autorimessa sub. 65 : €. **14.000,00** a corpo ; Box-autorimessa sub. 66 : €. **14.000,00** a corpo .

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

CORPO A / Sub:21

Appartamento con cantina :

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	120,00 mq.	€. 2.900,00	€. 348.000,00
				€. 348.000,00

CORPO B / Sub 65:**Box-Autorimessa :**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
Box-autorimessa	C6	20 ,00 mq.	€. 14.000,00	€. 14.000,00
				€. 14.000,00

CORPO C / Sub 66:**Box-Autorimessa :**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
Box-autorimessa	C6	19 ,00 mq.	€. 14.000,00	€. 14.000,00
				€. 14.000,00

TOTALE LOTTO UNICO : CORPI : A – B -C : €., 376.000,00

VALUTAZIONE DEL COMUNE DI ARESE PER APPARTAMENTO CON CANTINA E DUE BOX-AUTORIMESSA : €., 292.323,01

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	Euro	376.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	Euro	- 18.800,00
Deduzione Spese Condominiali Ordinarie, ultimi due anni	Euro	- 5.636,00
Deduzione Spese Condominiali Straordinarie, approvate	Euro	- 1.800,00
Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO)	Euro	349.764,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data della 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il Perito rimanda a quanto già indicato nella presente perizia; per la Convenzione con il Comune di Arese (MI).

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente Relazione di Stima Copia Privacy a mezzo P.C.T..(AII 6)

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

Con ossequio.

Milano li: 14/04/2023

l'Esperto Nominato