

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: - -

**N° Gen. Rep. 341/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/01/2018 ore 10:40

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1**

**Lotto 2**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Raffaele  
**Codice fiscale:** RFFGPP66L04F546R  
**Studio in:** Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano  
**Telefono:** 0239432511  
**E-mail:** raffaele@studiotecnicoraffaele.it  
**Pec:** giuseppe.raffaele@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

Bene: via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

#### Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 8, particella 99, subalterno 701 graffato alla particella 100, sub. 701

#### Lotto: 2

Corpo: Autorimessa

Categoria: Autorimessa [C6] con annessa area di pertinenza

Dati Catastali: foglio 8, particella 114, subalterno 701

### 2 Stato di possesso

Bene: via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

#### Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### Lotto: 2

Corpo: Autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

#### Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

#### Lotto: 2

Corpo: Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

### 4 Creditori Iscritti

Bene: via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

#### Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

#### Lotto: 2

Corpo: Autorimessa

Creditori Iscritti: MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**5 Comproprietari**

**Bene:** via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 2

**Corpo:** Autorimessa  
**Comproprietari:** Nessuno

**6 Misure Penali**

**Bene:** via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 2

**Corpo:** Autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**7 Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 2

**Corpo:** Autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8 Prezzo**

**Bene:** via San Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI) - 20010

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento  
**Prezzo da libero:** € 109.250,00  
**Prezzo da occupato:** € 87.000,00

**Lotto:** 2

**Corpo:** Autorimessa  
**Prezzo da libero:** € 11.600,00  
**Prezzo da occupato:** € 9.300,00

**Beni in Arluno (MI)**  
**via San Francesco d'Assisi civico 39**

**Lotto: 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via S. Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di** - **Piena proprietà**

C.F: - **Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni con**  
- **Data Matrimonio:**

**1/2 di** - **Piena proprietà**

C.F: - **Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni con**  
- **Data Matrimonio:**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- - **proprietà ½**  
- - **proprietà ½**

**foglio 8, particella 99, subalterno 701, graffato alla particella 100, sub. 701; indirizzo via San Francesco d'Assisi 39, piano T-1, comune Arluno (MI), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 115mq, rendita € 355,06**

**Derivante da:**

**Variazione del 27/02/1997 – diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione rustico autorimessa.**

**Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito**

**Confini (da nord in senso orario):**

- **locali al piano terra: altra proprietà al mappale 99; cortile comune al mappale 109, proprietà di terzi al mappale 101, via San Francesco d'Assisi.**
- **Locali al piano primo: vano scala comune; ballatoio comune prospiciente su cortile comune al mappale 109, proprietà di terzi, via San Francesco d'Assisi.**

**Conformità catastale: si dichiara la regolarità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**I beni oggetto di stima sono ubicati a Arluno (MI), un comune di 11.000 abitanti che sorge a Ovest del capoluogo lombardo e dal quale dista circa 20km.**

**Più precisamente il bene in esame è ubicato in località Rogorotto (piccola frazione di Arluno) in via San Francesco d'Assisi al civico 39.**

**L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un complesso edilizio a corte risalente ai**

primi anni del 1900.

L'area circostante è caratterizzata da altre corti, composte da fabbricati a due o tre piani fuori terra a destinazione d'uso prevalente residenziale.

La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Buona anche la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio.

Il comune di Arluno è ubicato sulla direttrice dell'autostrada A4 Milano-Torino, di cui è presente proprio il casello autostradale. Sono altresì presenti diverse linee interurbane di autobus ed la linea ferroviaria S6 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano (Stazione Vittuone-Arluno).

**Caratteristiche zona:** centrale, normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie Nord - linea S6 (4 km)

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Farmacia, Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

In data 11/07/2017 lo scrivente effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente la sig.ra \_\_\_\_\_ la quale ha consentito il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare.

L'appartamento è occupato ed abitato dagli esecutati.

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa il soggetto esecutato.

### 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:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro i sig.ri \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 344.000,00; Importo capitale: € 172.000,00

A rogito Notaio CIRILLO di Parabiago (MI) in data 27/04/2010 ai nn. 24179/17059, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 30/04/2010 ai nn.

53912/12082

Ipoteca gravante su entrambi i lotti (Lotto 1 e Lotto 2) oggetto della presente perizia.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro i sig.ri  
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal  
Tribunale di Milano in data 30/01/2017 ai nn. 4542, trascritto presso la Conservatoria  
RR.II. Milano 2 in data 06/03/2017 ai nn. 25319/16385.  
Pignoramento gravante su entrambi i lotti (Lotto 1 e Lotto 2) oggetto della presente  
perizia sino alla concorrenza di € 166.306,10.

**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:****Condominio non costituito.****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Condominio non costituito**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. L'appartamento è disposto su due livelli collegati mediante scala a chiocciola.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Classe G.

**Note:** Dalla consultazione del Catasto Energetico della Regione Lombardia è emerso che per l'unità immobiliare in esame è stato depositato l'Attestato di Certificazione Energetica prot. 15010-000180/09 in data 10/12/2009, valido fino al 10/12/2019 a firma del soggetto certificatore Francesco Antognazzi. Non è stato possibile acquisire il documento in originale in quanto risulta irreperibile.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

- 
- 
- 
- 

**Proprietari per titoli anteriori al ventennio, fino al 18/12/1990.****Proprietari:**

- 
-

Proprietari dal 18/12/1990 al 27/04/2010.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio VILLA di Sant'Angelo Lodigiano, in data 18/12/1990, ai nn. 6119, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2, in data 17/01/1991, ai nn. 7277/5960.

**Proprietari:**

Proprietari dal 27/04/2010 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio CIRILLO di Parabiago, in data 27/04/2010, ai nn. 24178/17058, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2, in data 30/04/2010, ai nn. 53911/32424.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo e numero pratica: **Denuncia Inizio Attività n.54/93**

Intestazione: Sig.ri

Oggetto: fusione di due unità immobiliari e modifiche interne ed esterne dell'appartamento e del box.

Presentazione in data 24/11/1993

Rilascio in data 16/02/1994 – C.E. n° 12/94

Tipo e numero pratica: **Denuncia Inizio Attività n. 85/96 – variante alla C.E. n° 12 del 16-02-1994**

Intestazione:

Oggetto: variazione tavolati interni al piano primo, posa nuovo controsoffitto e allineamento porta di ingresso al medesimo piano; ampliamento porta di ingresso locale autorimessa.

Presentazione in data 11/07/1996

**Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Arluno in data 15/04/1997 relativo all'appartamento e all'autorimessa.**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Dal confronto tra l'ultimo stato legittimato, risalente alla Denuncia di Inizio Attività del 16-02-1994, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (vds all. 6), non si riscontrano difformità

Per quanto sopra **SI DICHIARA** la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22/05/2015
Zona omogenea:	T1: Sistemi insediativi di pregio / UP1: Tessuti edificati di pregio.
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti del paesaggio edificato storico
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

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento**

Il bene in esame è inserito all'interno di un complesso edilizio d'epoca a corte chiusa, edificato nei primi anni del 1900, disposto tra via San Francesco d'Assisi e via Santa Caterina da Siena.

Il compendio è costituito da fabbricati a destinazione d'uso residenziale a due piani fuori terra caratterizzati da murature portanti in mattoni pieni e solai in legno. Le coperture hanno struttura portante lignea e manto in tegole. L'ampia corte interna ha una pavimentazione in ghiaietto e principalmente è adibita a parcheggio. E' presente una costruzione ad un piano fuori terra in cui sono ubicati dei box auto coperti.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento disposto su due livelli, piano terra e piano primo.

Il piano terra si compone di un unico ampio locale adibito a soggiorno/cucina dotato di camino. Il plafone è in legno con travi a vista. Prospiciente il cortile comune è presente un porticato esterno, costituito da doppia orditura lignea a vista e manto in tegole marsigliesi.

Mediante una scala a chiocciola si giunge al piano primo nel quale, attraverso un disimpegno di distribuzione, si accede a tre ampie camere da letto, una matrimoniale e due singole, e doppi servizi.

Tramite un'apertura ricavata sul muro verticale del vano scala, è possibile accedere al sottotetto spp, che si estende per l'intera superficie del piano primo, ed è adibito a solaio.

L'immobile è a doppio ingresso: al piano terra, direttamente dalla corte interna, e al piano primo attraverso vano scala e ballatoio comuni.

Entrambi i piani sono a doppia esposizione: ad est verso la corte e a ovest con finestre prospicienti via Santa Caterina da Siena.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'altezza interna dei locali al piano terra è di circa 3,2m (sotto assito) e al piano primo di circa 3,1m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore di calore a gas e diffusione di calore tramite radiatori in acciaio.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento.

Seppur trattasi di un edificio inserito in una corte d'epoca, le finiture esterne e soprattutto quelle interne si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 115mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ..... Piena proprietà

C.F: ..... - Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni con ..... - Data Matrimonio:

1/2 di ..... Piena proprietà

C.F: ..... - Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni con ..... - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 115

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67 ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,1m

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra

Stato di manutenzione generale dello stabile: buono

Condizioni generali dell'unità: ottime finiture interne e dotazioni impiantistiche di buon livello.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno, doppio vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle in pvc e persiane in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro smerigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno, doppio vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle in pvc e persiane in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

##### Impianti:

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split a parete</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		115,00		115,00

##### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

##### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

**Accessori**

Nessuno

Impianto elettrico: presente

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Riscaldamento: presente

Tipologia di impianto: Autonomo, costituito da caldaia murale a metano

Stato impianto: generatore obsoleto

Potenza nominale: < 35kW

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Condizionamento e climatizzazione: presente

Tipologia di impianto: Autonomo, alimentazione elettrica, diffusione mediante split a parete

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Impianto antincendio: non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte: non presente

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Arluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Arluno;

Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.000,00
Valore corpo			€ 115.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	115,00	€ 115.000,00	€ 115.000,00

**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 come da disp. del G.E. (min.5%) € 5.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.250,00

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato": € 87.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di "libero": € 109.250,00**

**Lotto: 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Autorimessa.****Autorimessa [C6] con annessa area di pertinenza, sita in via S. Francesco d'Assisi civico 39 - Arluno (MI)****Quota e tipologia del diritto****1/2 di ..... - Piena proprietà**C.F: ..... - Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni con .....  
- Data Matrimonio:**1/2 di ..... - Piena proprietà**C.F: ..... - Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni con .....  
- Data Matrimonio: .....**Eventuali comproprietari: Nessuno****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

-

- proprietà ½

-

- proprietà ½

**foglio 8, particella 114, subalterno 701; indirizzo via San Francesco d'Assisi 39, piano T, comune Arluno (MI), categoria C/6, classe 2, consistenza 20mq, superficie 20mq, rendita € 59,91****Derivante da:**

Variazione del 27/02/1997 – diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione rustico autorimessa.

**Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito****Confini (da nord in senso orario):**

proprietà di terzi al mappale 113; mappale 116; proprietà di terzi al mappale 115, cortile interno comune distinto al mappale 109.

**Conformità catastale: si dichiara la regolarità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto di stima sono ubicati a Arluno (MI), un comune di 11.000 abitanti che sorge a Ovest del capoluogo lombardo e dal quale dista circa 20km.

Più precisamente il bene in esame è ubicato in località Rogorotto (piccola frazione di Arluno) in via San Francesco d'Assisi al civico 39.

L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un complesso edilizio a corte risalente ai primi anni del 1900.

L'area circostante è caratterizzata da altre corti, composte da fabbricati a due o tre piani fuori terra a destinazione d'uso prevalente residenziale.

La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Buona anche la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio.

Il comune di Arluno è ubicato sulla direttrice dell'autostrada A4 Milano-Torino, di cui è presente proprio il casello autostradale. Sono altresì presenti diverse linee interurbane di autobus ed la linea ferroviaria S6 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano (Stazione Vittuone-Arluno).

**Caratteristiche zona:** centrale, normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovie Nord - linea S6 (4 km)

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Farmacia, Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

In data 11/07/2017 lo scrivente effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente la sig.ra \_\_\_\_\_ la quale ha consentito il sopralluogo all'interno dell'autorimessa in esame.

Il bene è occupato ed abitato dagli esecutati.

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa il soggetto esecutato.

### 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:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 344.000,00; Importo capitale: € 172.000,00

A rogito Notaio CIRILLO di Parabiago (MI) in data 30/04/2010 ai nn. 24179/17059, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 30/04/2010 ai nn. 53912/12082.

Ipoteca gravante su entrambi i lotti (**Lotto 1 e Lotto 2**) oggetto della presente perizia.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro i sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 30/01/2017 ai nn. 4542, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 06/03/2017 ai nn. 25319/16385.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo e numero pratica: **Denuncia Inizio Attività n.54/93**

Intestazione: Sig.ri

Oggetto: fusione di due unità immobiliari e modifiche interne ed esterne dell'appartamento e del box.

Presentazione in data 24/11/1993

Rilascio in data 16/02/1994 – C.E. n° 12/94

Tipo e numero pratica: **Denuncia Inizio Attività n. 85/96 – variante alla C.E. n° 12 del 16-02-1994**

Intestazione:

Oggetto: variazione tavolati interni al piano primo, posa nuovo controsoffitto e allineamento porta di ingresso al medesimo piano; ampliamento porta di ingresso locale autorimessa.

Presentazione in data 11/07/1996

**Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Ariuno in data 15/04/1997 relativo all'appartamento e all'autorimessa.**

**7.1 Conformità edilizia:****Autorimessa [C6] con annessa area di pertinenza**

Dal confronto tra l'ultimo stato legittimato, risalente alla Denuncia di inizio Attività del 16-02-1994, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (vds all. 7), sono state riscontrate numerose irregolarità, e più precisamente:

- Il locale è completamente arredato e non è adibito a ricovero di autoveicoli. E' dotato di un angolo cottura completo di elettrodomestici e di un forno a legna.
- Nella parte terminale del box è stato creato un ripostiglio mediante la realizzazione di una parete in laterizio. Il locale è accessibile attraverso una porta in legno con apertura a battente.
- L'area in uso esclusivo, antistante l'autorimessa di cui sopra, consisteva originariamente in una piccola zona in battuto di cemento di lunghezza pari a 3,9m e profondità di circa 2m. In sede di sopralluogo si è potuto accertare che l'area attualmente in uso all'autorimessa è pari a oltre il doppio rispetto la superficie originaria. Si riscontra inoltre la presenza di un manufatto in legno di circa 1m di profondità.

Tutto ciò premesso, con riferimento alle irregolarità di cui sopra, occorre necessariamente ripristinare i luoghi secondo quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimato.

Si riportano di seguito i costi complessivi da sostenere per ottenere la regolarità edilizia del bene:

- Demolizione del tramezzo di separazione tra il ripostiglio e l'autorimessa;
- Rimozione elementi interni non pertinenti (forno, angolo cottura, scaldacqua, elettrodomestici);
- Rimozione degli arredi fissi esterni (manufatto in legno, pensilina ecc.).
- Oneri Totali, valutati a corpo: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Autorimessa [C6] con annessa area di pertinenza**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22/05/2015

Zona omogenea:	T1: Sistemi insediativi di pregio / UP1: Tessuti edificati di pregio.
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti del paesaggio edificato storico
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

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Autorimessa [C6] di cui al punto Autorimessa [C6] con annessa area di pertinenza**

Il bene in esame è inserito all'interno di un complesso edilizio d'epoca a corte chiusa, edificato nei primi anni del 1900, disposto tra via San Francesco d'Assisi e via Santa Caterina da Siena.

Il compendio è costituito da fabbricati a destinazione d'uso residenziale a due piani fuori terra caratterizzati da murature portanti in mattoni pieni e solai in legno. Le coperture hanno struttura portante lignea e manto in tegole. L'ampia corte interna ha una pavimentazione in ghiaietto e principalmente è adibita a parcheggio. E' presente una costruzione ad un piano fuori terra in cui sono ubicati dei box auto coperti.

L'immobile pignorato è costituito da un locale ad uso autorimessa con annessa area di pertinenza in uso esclusivo.

**In sede di sopralluogo si sono riscontrate numerose irregolarità dal punto di vista della conformità edilizia.**

In primo luogo si evidenzia che il locale non è adibito al ricovero dei veicoli, bensì è completamente arredato. E' dotato di un angolo cottura completo di elettrodomestici e di un forno a legna. E' servito da luce e acqua calda (grazie a una caldaia murale a gas). Nella parte terminale del box è stato creato un piccolo ripostiglio, mediante la realizzazione di una parete divisoria in forati. Oltre a quanto sopra, si rileva che l'area in uso esclusivo antistante l'autorimessa è pari a oltre il doppio rispetto la superficie originaria, rappresentata negli elaborati grafici comunali.

**Tutto ciò premesso, ai fini della regolarità edilizia dei beni in esame, occorre ripristinare i luoghi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici catastali e comunali agli atti. Per i dettagli si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".**

L'altezza interna dell'autorimessa è pari a 2,4m circa.

E' presente una botola a soffitto da cui si accede al sottotetto s.p.p..

Il locale è privo di impianto di riscaldamento. E' presente una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria che dovrà essere rimossa in quanto opera abusiva e non sanabile.

Complessivamente l'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di circa 20mq. In merito all'area esterna in uso esclusivo, si è tenuto conto della sola superficie indicata nell'ultimo stato legittimato rilasciato dal Comune di Arluno, pari a (2,00x3,90)m, per complessivi 7,80mq.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Piena proprietà

C.F: ..... - Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni con .....  
- Data Matrimonio:

1/2 di ..... - Piena proprietà

C.F: ..... - Residenza: Arluno (MI) - Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

**Accessori**

Nessuno

Impianto elettrico: presente

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Riscaldamento: presente, da rimuovere in quanto non pertinente

Condizionamento e climatizzazione: non presente

Impianto antincendio: non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte: non presenti

Scarichi: non presenti

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Arluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Arluno;

Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

**8.3 Valutazione corpi:****Autorimessa. Autorimessa [C6] con annessa area in uso esclusivo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	21,17	€ 700,00	€ 14.819,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.819,00
Valore corpo			€ 14.819,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.819,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.819,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Autorimessa [C6] con annessa area in uso esclusivo	21,17	€ 14.819,00	€ 14.819,00

**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 come da disp. del G.E. € 740,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: bene non divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.578,05

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato": € 9.300,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di "libero": € 11.600,00**

## **Allegati**

- All. 1: **Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;**  
All. 2: **Iscrizioni e trascrizioni;**  
All. 3: **Regolarità Edilizia:**  
- istanza di accesso agli atti;  
- Concessione Edilizia del 1993;  
- Denuncia Inizio Attività del 1996 (ultimo stato legittimato)  
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Arluno;  
All. 4: **Certificati acquisiti presso l'anagrafe del Comune di Arluno;**  
All. 5: **Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;**  
All. 6: **LOTTO 1 - appartamento:**  
All. 6.1: **Planimetria catastale e visura;**  
All. 6.2: **Allegati grafici: stato rilevato in sede di sopralluogo;**  
All. 6.3: **documentazione fotografica.**  
All. 7: **LOTTO 2 - autorimessa:**  
All. 7.1: **Planimetria catastale e visura;**  
All. 7.2: **Allegati grafici:**  
- stato rilevato in sede di sopralluogo,  
- ultimo stato legittimato (D.I.A. del 1996),  
- sovrapposizione.  
All. 7.3: **Documentazione fotografica.**

Data generazione:  
18-12-2017

L'Esperto alla stima  
**ing. Giuseppe Raffaele**  
(f.to digitalmente)