

Tribunale di Milano**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 903/2018**Giudice dell'esecuzione: **DOTT. ssa C. TRENTINI**

Debitor:

Creditore: **BANCO BPM SPA** P. IVA 09722490969 con avvocato **ARNALDI ANDREA DAVIDE**

Creditori intervenuti:

Creditori iscritti non intervenuti:

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: **Avv. ROMEO SIMONA** con studio in MData udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/03/2019 ore 11.30****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO****LOTTO 001** composto da:

- **ABITAZIONE IN VILLINO - VIA UGO LA MALFA N. 4**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **Arluno (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **7**, Mappale **321**, Sub. **802**, Piano **T-1**, Categoria **A/7** Classe **3** Consistenza **7 vani**.
- **DEPOSITO - VIA UGO LA MALFA N. 4**
- Unità immobiliare ubicata nel comune **Arluno (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **7**, Mappale **321**, Sub. **803**, Piano **T**, Categoria **C/2** Classe **4** Consistenza **30 mq**.

VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 269.000,00**ABITAZIONE IN VILLINO - VIA LA MALFA N.4 €. 254.000,00****VALORE DEPOSITO - VIA LA MALFA N.4 €. 15.000,00****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) €. 250.000,00**Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 €. 215.000,00**Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILI LOTTO 001: LIBERI**

Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: **BNSDNC67C12L8400** Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano
 Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76
 Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

INDICE

1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2.1 Conformità catastale

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

4. STATO DI POSSESSO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

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

5.2.1 Iscrizioni

5.2.2 Pignoramenti

5.2.3 Altre trascrizioni

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Conformità edilizia

8.2 Conformità urbanistica

9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

9.1 Descrizione del complesso condominiale

9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima

10.2 Fonti di informazione

10.3 Valori applicati nella stima

10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

10.5 Valutazione del lotto

10.6 Giudizio di comoda divisibilità

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

10.8 Prezzo base d'asta

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE LOTTO 001**

Beni oggetto di stima siti in
**VIA UGO LA MALFA N. 4
ARLUNO (MI)**

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

Esaminata la documentazione agli atti la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa:

Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa:

Si

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 001: ABITAZIONE IN VILLINO + DEPOSITO siti in via **LA MALFA N. 4 - ARLUNO (MI)**

Immobili **NON** facenti parte di un complesso condominiale.

Il pignoramento grava sulla quota di proprietà del bene pari a 1/2 di

} e 1/2 |

59D48D122F

LOTTO 001 quota di proprietà dei beni pari a **1/1**

Immobili identificati al catasto Fabbricati (visura storica del 23/08/2018):

ABITAZIONE IN VILLINO: Immobile identificato catastalmente al: Foglio **7**, Mappale **321**, Sub. **802**, Piano **T-1**, Categoria **A/7**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**, rendita **€ 650,74**.

DEPOSITO: Immobile identificato catastalmente al: Foglio **7**, Mappale **321**, Sub. **803**, Piano **T**, Categoria **C/2**, Classe **4**, Consistenza **30 mq.**

Intestatari attali a catasto:

bene

Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

ABITAZIONE IN VILLINO – Attuale Sub. **802** categoria **A/7**

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Variazione del **31/08/2011** – TOPONOMASTICA

Variazione del **16/06/2009** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Variazione del **10/07/2008** – FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

La variazione ha soppresso i sub. 1 categoria A/7 (abitazione in villino) e il sub. 2 categoria C/6 (autorimessa).
nota: una parte dei locali al piano terreno inizialmente catastalmente definiti come autorimessa sono stati fusi con l'abitazione principale. Da detta fusione si è formato il sub. 802 categoria A/7.

Situazione subalterni precedenti alla fusione del 2008

Sub. 1 - abitazione in villino

Variazione del **01/05/1988** – CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 14/09/1990

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Costituzione del **10/09/1990** – COSTITUZIONE/classamento automatico in atti dal 14/09/1990 (n.65150/1988).

Sub. 2 - autorimessa

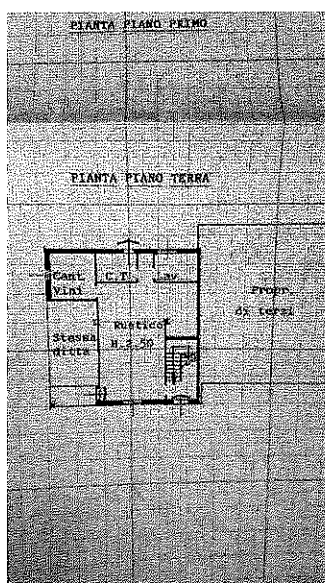
Variazione del **01/05/1988** – CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 14/09/1990

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

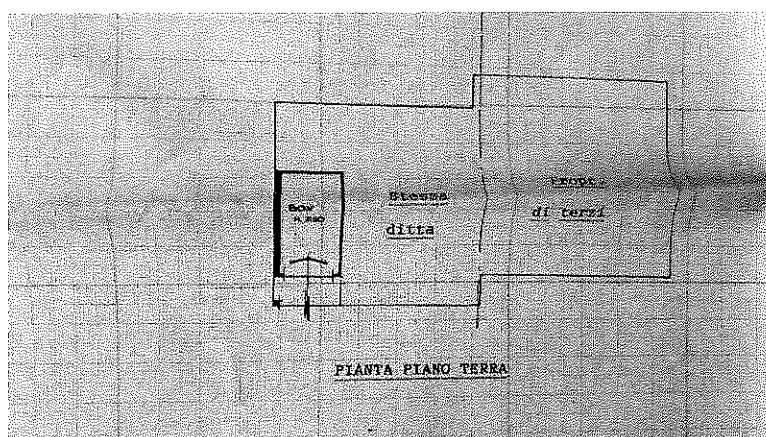
Costituzione del **16/09/1990** – COSTITUZIONE/classamento automatico in atti dal 14/09/1990 (n.65150/1988).

Visure storiche subalterni soppressi sub. 1 e sub. 2 allegate alla presente relazione

Per più semplice comprensione delle trasformazioni avvenute dal punto di vista catastale sull'immobile si allegano gli estratti delle due planimetrie del piano terreno rappresentanti i subalterni sub.1 abitazione in villino e sub.2 autorimessa prima della fusione.



Sub. 1 - abitazione in villino P.T.



Sub. 2 - autorimessa

DEPOSITO - Sub. **803** categoria C/2 consistenza catastale 30 mq

Variazione del **29/01/2015** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Variazione del **29/01/2014** – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LABORATORIO C/3 A LOCALE DEPOSITO C/2

Variazione del **31/08/2011** – TOPONOMASTICA

Variazione del **22/07/2009** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Costituzione del **16/11/1996** – UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI

Nota: il sub. 803 si riferisce ad un locale deposito con sevizio realizzato nel cortile dell'abitazione (utilizzato inizialmente come laboratorio per un'attività manifatturiera: cucitura abiti), vedere il condono edilizio n. 70/95 punto 8.1 della presente relazione - Conformità edilizia -.

Coerenze:

- **L'abitazione in villino** con affaccio su tre lati su giardino privato di proprietà risulta confinante: da nord in senso orario, con: proprietà di terzi mapp. 325, proprietà di terzi mapp. 282, ancora proprietà di terzi mapp.322, strada comune via La Malfa.
- **Il deposito** realizzato su area cortilizia esclusiva sub. 802 risulta confinante, da nord in senso orario, con: area cortilizia esclusiva sub. 802, proprietà di terzi mapp. 282, ancora proprietà di terzi mapp.322, intercapedine-area cortilizia sub. 802.

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per la prendere visione dello stato degli immobili e rilevare la loro consistenza al fine della redazione della perizia di stima, è stato effettuato il giorno **26/09/2018** in presenza dell'esecutato sig. ([REDACTED]) e del perito giudiziario **avv. ROMEO SIMONA** e suo collaboratore. [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2.1 Conformità catastale:

ABITAZIONE IN VILLINO - Sub. 802

In base alla piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Nello specifico al piano primo è stato demolito il muro di separazione tra il bagno e la camera con balcone creando un unico locale (camera attualmente dotata di due finestre). Risulta inoltre essere stata chiusa una finestra al piano terreno con affaccio su giardino.

Nel corso del sopralluogo è stato inoltre rilevato che i locali al piano terreno definiti sulla planimetria catastale attuale rustici/ripostiglio sono utilizzati come locali abitativi essendo negli stessi stata realizzata una camera da letto ed una cucina, ciò anche in contrasto con quanto amministrativamente concesso: locali accessori all'unità abitativa principale posta al piano primo.

Si dichiara la non conformità catastale di quanto ispezionato.

Vedere il punto 8.1 - Conformità edilizia - della presente relazione e il rilievo fotografico allegato.

Note generali: le descritte difformità catastali sono regolarizzabili tramite la presentazione di pratica Docfa per aggiornamento della planimetria villetta.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in € 500,00

DEPOSITO - Sub. 803

In base alla planimetria catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

Vedere il punto 8.1 - Conformità edilizia - della presente relazione e il rilievo fotografico allegato.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Descrizione delle unità immobiliari: Villino bifamiliare (porzione) di due piani fuori terra senza scantinato circondato da giardino di proprietà, su retro piccolo locale ad uso deposito e tettoia. Villetta bifamiliare costruita nel 1986, deposito nel 1993.

Stato degli immobili: immobili in buono/ottimo stato di manutenzione così come il contesto in cui sono inseriti. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

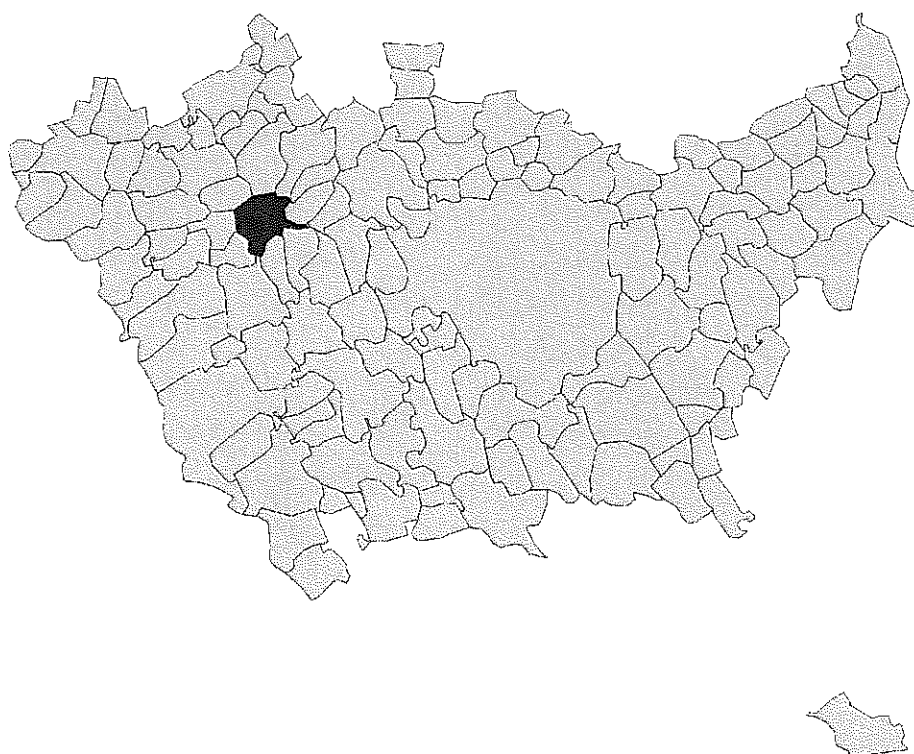
Caratteristiche della zona: residenziale

Inquadramento territoriale: Arluno è un comune di 11.882 abitanti con superficie territoriale pari a 12,36 km².

Comuni confinanti: Casorezzo, Corbetta, Nerviano, Ossona, Parabiago, Pogliano Milanese, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Vanzago, Vittuone.

Infrastrutture/collegamenti al comune: Il comune è posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Milano di cui è presente un proprio casello autostradale. La stazione di Vittuone-Arluno è servita dai treni della Linea S6 (Novara-Milano-Pioltello) del servizio ferroviario suburbano di Milano, svolta con frequenza semi-oraria da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia. Arluno è inoltre servita dagli autoservizi gestiti dalla società Movibus.

Posizione del comune di Arluno all'interno della città metropolitana di Milano



4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **26/09/2018** gli immobili (porzione di villetta bifamiliare e deposito) sono risultati essere abitati/utilizzati dagli esecutati e familiari.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono contratti di locazione o comodato** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Le unità immobiliari in esame sono pertanto da considerarsi:

LIBERE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

In risposta alla sua richiesta, protocollata il 24/08/2018 al n. 205726, le comunico che, da verifiche effettuate sul sistema informativo dell'anagrafe tributaria, è risultato che i soggetti esecutati nella procedura in oggetto, non risultano aver mai stipulato, in qualità di dante causa, contratti di locazione relativamente agli immobili pignorati e tuttora vigenti.

Cordiali Saluti

Gabriella Laviano

Direttore Territoriale

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano

Ufficio Territoriale di Rho

Tel. 02 69716965 - Fax 02 69716982 - Voip 1802965

trate.it

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

5.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 13/07/1988** - Registro Particolare 10966 Registro Generale 55546.
- **ISCRIZIONE del 22/07/1994** - Registro Particolare 12796 Registro Generale 66534.
- **ISCRIZIONE del 08/05/1998** - Registro Particolare 8455 Registro Generale 35612.
 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano Repertorio 4107 del 07/05/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7361 del 31/03/2011 (Quietanza e conferma)
- **ISCRIZIONE del 02/10/2002** - Registro Particolare 27888 Registro Generale 120003.
 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano Repertorio 42831 del 30/09/2002
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7361 del 31/03/2011 (Rinegoziazione di mutuo) e n. 2007 del 02/02/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/11/2008. Cancellazione totale eseguita in data 03/02/2009
- **ISCRIZIONE del 19/11/2008** - Registro Particolare 34679 Registro Generale 177122.
 Pubblico Ufficiale: PALUMBO TERESA Repertorio 50317/11089 del 14/11/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7361 del 31/03/2011 (Rinegoziazione di mutuo)
- **ISCRIZIONE del 14/11/2016** - Registro Particolare 24223 Registro Generale 128493.
 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano Repertorio 24140 del 02/11/2016
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7361 del 31/03/2011 (Rinegoziazione di mutuo)

5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 25/05/2018** - Registro Particolare 444515 Registro Generale 67098. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano Repertorio 12707/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna*

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna, da ispezione ipotecaria attuale in data **17/09/2018** sui beni non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sugli immobili (sub. 802 villetta e sub. 803 deposito).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**ATTUALI PROPRIETARI.**

quota di 1/2 del bene

del bene

in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio Polavera Gianfranco in data 28/06/1988, repertorio n. 41731/7542

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 13/07/1988 - Registro Particolare n. 55539, Registro Generale n. 40119. Proprietà del bene in regime di comunione.

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione.

PRECEDENTI PROPRIETARI - COME DA RELAZIONE NOTARILE -:

Società' IMMOBILIARE MILANESE S.R.L. con sede in Rho ha edificato il fabbricato principale - villetta bifamiliare.

Nota: Il fabbricato sub. 803 deposito anch'esso oggetto di esecuzione è stato realizzato - come da dichiarazione della proprietà nella domanda di condono edilizio n. 70/95 presentata dalla Sig.ra [redacted] nel 1993 sull'area cortilizia del fabbricato principale dagli stessi proprietari dell'area [redacted]

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: **NO** l'immobile non fa parte di un complesso condominiale.
Spese medie annue lotto 001 circa: -
Spese scadute: -
Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NO**

ABITAZIONE IN VILLINO - Sub. 802

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'unità abitativa.

Attestazione Prestazione Energetica: Si – da verifica nella banca dati Cened risulta per l'immobile (abitazione in villino) in oggetto redatto l'Attestazione Prestazione Energetica. Identificativo **A.P.E. N. 1501000011509 registrato il 30/09/2009 con validità fino al 30/09/2019**. Non è stato possibile generare, da banca dati Cened, il facsimile dell'attestato di prestazione energetica in quanto lo stesso è stato redatto secondo un modello non più supportato dal sistema.

Nota: L'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche ed in generale quando sull'unità immobiliare vengono realizzati/modificati gli impianti e nel caso di ampliamenti, modifica dell'involucro edilizio o variazioni della volumetria.

DEPOSITO - Sub. 803

Attestazione Prestazione Energetica (deposito): - **Non è necessaria** - per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Conformità edilizia:

LOTTO 001: ABITAZIONE IN VILLINO - VIA UGO LA MALFA N.4

Si premette che l'immobile è stato edificato dopo il **1° settembre 1967**, come da dichiarazioni nell'atto di compravendita del notaio Gianfranco Palavera in data 1/02/1988 in cui si vendono le due unità edilizie del fabbricato (sub. 1 e sub. 2 attualmente fuse nel sub. 802) realizzate con concessione edilizia n. 76 rilasciata il 24/12/1986 e da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Arluno in data **26/09/2018** (richiesta allegata alla presente)

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data: **15/10/2018**.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie

Titolo abilitativo:

Concessione edilizia in data 10 ottobre 1986 n. 485 (atti prot. 9534) per la costruzione di n. 3 villette unifamiliari ed una bifamiliare in via S. Caterina (ora via U. La Malfa). Lotto 004 porzione villetta bifamiliare permesso di abitabilità del 22 settembre 1988.

Autorizzazione edilizia di variante opere in corso n. 46 del 30/06/1988 per opere interne e relativa autorizzazione di abitabilità n. 28 del 5 luglio 1990. Realizzazione di n. 5 locali accessori al piano terreno e n. 4 locali abitazione con due bagni al piano primo.

– Titoli giustificativi:

Non presenti

– Titoli correttivi:

Permesso di costruire in sanatoria pratica 135/2008 concessione n.18 del 10/10/2008 per il cambio di destinazione d'uso da box ad accessorio con modifica tavolati rilasciata a [redacted] domanda del 4 /9/2008 prot. 12618, parere favorevole commissione edilizia del 06/10/2008.

– Pratiche edilizie in corso: Non presenti

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative all'immobile è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione relativa al permesso di costruire in sanatoria del 2008, ultima pratica edilizia sull'immobile (villetta bifamiliare).

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizie per opere interne **SI** sono riscontrate discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Nello specifico al piano primo è stato demolito il muro di separazione tra il bagno e la camera con balcone creando un unico locale (camera attualmente dotata di due finestre). Risulta inoltre essere stata chiusa una finestra al piano terreno con affaccio su giardino.

Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione - Sub. **802** Villetta bifamiliare - porzione -

VILLETTA BIFAMILIARE NON REGOLARE CON IRREGOLARITA' SANABILI

Si dichiara dunque la **non conformità edilizia** per la presenza di modifiche interne alla villetta non autorizzate. La conformità edilizia verrà ripristinata una volta presentata una sanatoria per queste opere abusive.

Nota: la descritta difformità edilizia è regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità, competenti ai sensi e per gli effetti del - D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.
I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **€ 2.000,00**.
I costi sono stimati, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, sarà necessario un confronto con i tecnici degli uffici comunali.

LOTTO 001: DEPOSITO - VIA UGO LA MALFA N.4

Si premette che l'immobile è stato edificato dopo il **1° settembre 1967**, come da dichiarazioni nell'atto condono in data 28/02/1995 e da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Arluno in data **26/09/2018** (richiesta allegata alla presente)
L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data: **15/10/2018**.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie

Titolo abilitativo:

Permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 26 giugno 2008 n. 177 per un laboratorio artigianale.
Domanda di condono edilizio n. 70/95 presentata dalla Sig.ra prot. 2970 e successive integrazioni. Certificato di idoneità statica relativa all'opera prot. 1. Salerio.

– **Titoli correttivi:** Non presenti

– **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative all'immobile è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione relativa alla richiesta di condono, ultima pratica edilizia sull'immobile (deposito) Permesso di costruire in sanatoria.

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizie **NON** si sono riscontrate discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione - Sub. **803** Deposito -

TETTOIA CHIUSA SU TRE LATI

Nel corso del sopralluogo del è stata rilevata la costruzione di una tettoia - chiusa su tre lati - con struttura portante in profilati metallici e travi in legno e rivestimento a copertura in coppi. Questo fabbricato che essendo chiuso su tre lati crea nuova volumetria è posto in zona retrostante del giardino in aderenza col muro di confine ed occupa una superficie di circa 40 mq. Dati dimensionali manufatto superficie coperta 8,50 x 4,75 m altezza interna h.200/325.

Da verifica della documentazione agli atti, eseguita in data 15/10/2018 presso gli uffici tecnici comunali, non risulta alcuna domanda relativa alla costruzione di questa tettoia.

La stessa risulta perciò abusiva.

Da ulteriore accesso all'ufficio tecnico comunale in data **22/11/2018**, per confronto con il responsabile settore edilizia privata arch. A. Colombini, esaminate le fotografie del manufatto, le sue dimensioni e geometria, la planimetria dell'area ed la zona d'intervento e per quanto previsto dalla normativa comunale vigente:

La costruzione è risultata essere non sanabile per quanto previsto dalle N.T.A. – non rispettando quanto previsto dall'art. 85 N.T.A. per gli ambiti territoriali T2 - Indici e parametri - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_f \text{ max} = 0,55 \text{ mq/mq}$ - Superficie coperta: $S_c = 35 \%$ (superficie attuale coperta lotto circa 55%)

COSTI RIMOZIONE TETTOIA

Opere: Allestimento di cantiere e adempimenti di sicurezza. Rimozione della tettoia esistente, rimozione delle macerie e materiali di risulta, trasporto e conferimento a discarica. Ripristini successivi alla rimozione della tettoia. Protezione delle aree di passaggio, delimitazione delle aree d'intervento da quelle non interessate dai lavori. Smontaggio cantiere. Tempistica 1-2 giorni.

I costi edili per la rimozione del manufatto abusivo e non sanabile sono quantificabili in € 2.400,00. La rimozione dell'opera abusiva non richiede alcuna pratica edilizia o comunicazione comunale.

Vedere il punto successivo 8.2 - conformità urbanistica - della presente relazione

8.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la **conformità urbanistica** per le unità immobiliari regolarmente autorizzate.

Vedere punto - 8.1 *Conformità edilizia* - della presente relazione.

Vendita di unità immobiliare regolarmente autorizzate.

COMUNE DI ARLUNO (MI) IMMOBILI - LOTTO 001 - SITI IN VIA UGO LA MALFA N. 4

PGT PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2012 - VARIANTE 2016

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Zona urbanistica: **Ambito territoriale T2 - sistemi insediativi densi -**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **Art. 83 definizione , Art. 84 obiettivi di governo e Art. 85 indici e parametri.**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle N.T.A. del Piano delle Regole del 2012 con variante 2016, relativo all'ambito suddetto (art. 83, 84 e 85).

Capo II.
Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi

Art. 83 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli, che comunque hanno dato luogo a brani del tessuto urbano tipologicamente omogenei. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una minima presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini e palazzine), con presenza sporadica di edifici a blocco ed altri tipi edilizi.
Art. 84 Obiettivi di governo		
1	Generalità	Il PdR 2012 – variante 2016, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T2, persegue i seguenti obiettivi: - confermare l'assetto morfotipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.
Art. 85 Indici e parametri		
1	Indici e parametri	Il PdR 2012 – variante 2016, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri: - <i>Diritto edificatorio:</i> $DE = 0,45 \text{ mq/mq}$ - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{f,max} = 0,55 \text{ mq/mq}$ - <i>Superficie coperta:</i> $Sc = 35 \%$ - <i>Altezza massima degli edifici:</i> $H_{max} = 10,50 \text{ m}$ - <i>Superficie filtrante:</i> $Sfil = 30 \%$
2	Specifica	Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti, che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da: - vincoli in genere, - fasce di rispetto in genere, - disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012-variante 2016

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21044 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

info@saproject.it
 www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Comune di Arluno - Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Piano delle Regole 2012- variante 2016

giugno 2018

		<p>competenti enti, con particolare riferimento alle norme di distanza tra insediamenti umani e allevamenti.</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 – Variante 2016, privi di capacità edificatoria residua, è ammesso un incremento massimo di SIp pari a mq 150, fermo restando il rispetto del parametro di Superficie Coperta di cui al precedente comma 1.</p> <p>In ogni caso, l'incremento di cui al precedente capoverso non potrà determinare il superamento dell'altezza massima di m 7,50.</p> <p>L'incremento di cui al presente comma è applicabile una sola volta (c.d. "una tantum") per ciascun edificio o unità immobiliare.</p>
2 ^{bis}	Completamento delle cortine edilizie	<p>Al fine di conservare gli allineamenti stradali consolidati, è ammesso il completamento delle cortine edilizie esistenti, anche in deroga agli indici e ai parametri di cui al precedente comma 1.</p> <p>[...]</p>
3	Piantumazioni arboreo-arbustive	<p>Nel caso di interventi di nuova edificazione, o che comportino completa demolizione e ricostruzione, su aree non comprese in ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente, le piantumazioni arboreo-arbustive necessarie nel rispetto delle norme vigenti e dei disposti del PdR 2012 – variante 2016, dovranno essere realizzate esclusivamente mediante la messa a dimora di specie autoctone, così come definite secondo l'elenco di cui all'Allegato C "Specie utilizzabili nelle attività selvicolturali" del Regolamento Regionale n 5, pubblicato sul BURL del 24/07/07.</p>

Maurizio Mazzucchielli
architetto

Alberto Mazzucchielli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE). Tutti i diritti sono riservati. Metata la riproduzione non autorizzata

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e le N.T.A.

9. DESCRIZIONE DEL LOTTO (VILLETTA BIFAMILIARE e DEPOSITO)

DESCRIZIONE LOTTO 001

9.1 Descrizione delle unità immobiliare - Lotto 001 - non facenti parte di un condominio-

Unità immobiliare - porzione di **Villetta bifamiliare** - di due piani fuori terra senza scantinato con giardino di proprietà realizzata in via via Ugo la Malfa al civico n. 4.

Il complesso immobiliare, costituito da n. 3 villette singole e una villetta bifamiliare, è stato realizzato alla fine degli anni '80.

Le villette mono e bifamiliari hanno tipologia costruttiva simile e sono tutte dotate di giardino privato con ingressi indipendenti su una rotonda posta alla fine della via Ugo La Malfa (ex via S. Caterina).

La villetta in oggetto è realizzata con struttura in cemento armato, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a., tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato e copertura a falda. I balconi al primo piano sono in c.a. con balaustra piena.

Piano terreno: locali accessori all'unità immobiliare.

Piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi.

Unità immobiliare - **Deposito** - di un piano fuori terra senza scantinato realizzato, in zona retrostante villetta a ridosso di muro di confine, composto da un unico locale con servizio.

Costruzione in muratura con copertura piana con lamiera metallica a protezione copertura.

Tettoia - chiusa su tre lati - con struttura portante in profilati metallici e travature e assito in legno e rivestimento a copertura in coppi. Sotto la tettoia è presente un forno e un barbecue/griglia ambedue in muratura.

Giardino di proprietà esclusiva a prato con piantumazioni perimetrali di basso e medio fusto.

Vialeto accesso villetta e sul perimetro costruzione pavimentato con piastrelle per esterni in cotto, così come la zona sotto tettoia.

Villetta bifamiliare

Materiali:

Divisori in tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelle al piano terreno e piano primo.

Pavimenti e rivestimento in piastrelle nei locali bagni e cucina.

Scala interna di collegamento dei vari piani rivestita in pietra

Porte interne in legno

Portoncino ingresso con inserto vetrato

Serramenti in legno con doppio vetro.

Sistema di oscuramento con antoni in legno.

Bagno servizio piano terreno – lavanderia - dotato di: lavabo, wc e box doccia, attacco lavatrice.

Bagno piano primo dotato di: lavabo doppio, wc e vasca.

Balconi con pavimento in piastrelle in gres per esterni – antigelive-

La villetta nelle sue finiture risulta essere stato rinnovata recentemente, indicativamente nell'anno 2008.

Stato generale buono/ottimo

Impianti:

impianto videocitofonico

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto di riscaldamento autonomo con produzione acqua sanitaria con caldaia esterna Vaillant con radiatori in ghisa

impianto idrico sottotraccia

Stato generale buono/ottimo

Deposito**Materiali:**

Porta di accesso in metallo e vetro
 Pavimento in piastrelle
 Divisori in tavolati in forati intonacati e tinteggiati
 Plafoni intonacati e tinteggiati
 Porte interna bagnetto in legno
 Bagno dotato di: lavabo, wc, attacco lavatrice.
 Rivestimento in piastrelle nel bagno
 Serramenti in metallo con vetro singolo.

Impianti:

Impianto elettrico
 Scaldabagno elettrico per acqua sanitaria

Stato generale sufficiente/buono

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**10.1 Criterio di stima: Analogico comparativo**

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

10.2 Fonti di informazione

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**
 Banca dati dell'Agenzia del Territorio (osservatorio del mercato immobiliare) - **2° semestre 2017**
 Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia - **1° semestre 2018**
 Banca dati Borsino immobiliare dei comuni della provincia di Milano - **anno 2018**

10.3 Valori applicati nella stima**VILLETTA BIFAMILIARE**

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **7**, Mappale **321**, Sub. **802**, Piano **T-1**

- 1) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e tipologia è risultato essere pari ad **€ 1.470/m²**.
- 2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.** Comune di **Arluno** – Abitazioni civili stato conservativo ottimo è di: **€ 1.650/m² – 1.800/m²**. Si applica vista la tipologia del bene oggetto di stima – villetta bifamiliare - il valore massimo dell'intervallo pari ad **1.800/m²**
- 3) Osservatorio dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano- Camera di Commercio di Milano** Comune di **Arluno** zona periferica appartamenti recenti o ristrutturati: **€ 800/m² – 1.400/m²**. Si applica vista la tipologia del bene oggetto di stima – villetta bifamiliare - il valore massimo dell'intervallo pari ad **1.400/m²**
- 4) Borsino immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2018** Comune di **Arluno** Ville e villini fascia media in ottimo stato: **€ 1.588/m²**.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I., dell'Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Milano e del Borsino immobiliare dei comuni della provincia di Milano, si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

I suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile.

Nota bene: in base alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito senza particolari criticità o punti di forza rispetto all'edificato nella zona considerata ed in base alle effettive condizioni dell'immobile con finiture e dotazioni di medio livello e si è ritenuto di non applicare alcun correttivo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona.

Nella presente stima il locale deposito, posto sul retro dell'edificio principale, viene considerato strettamente connesso alla villetta bifamiliare e non vendibile separatamente.

Si applicheranno perciò nella valutazione gli stessi valori utilizzati nella stima dell'immobile principale con i dovuti indici mercantili.

Valore finale applicato nella presente stima per la villetta bifamiliare: € 1.530,00/m2

10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze.

La **superficie commerciale, pur volendo essere un parametro di mercato oggettivo** e pur esistendo queste norme di riferimento per il suo calcolo, in realtà **lascia un certo margine di libertà calcolo**, poiché sebbene non vi siano dubbi sulle procedure per quanto concerne il computo delle superfici effettive dell'abitazione, per quanto riguarda invece le varie pertinenze è possibile utilizzare parametri di riferimento diversi, che in taluni casi possono variare anche in maniera consistente il risultato.

La superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel D.P.R. 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte")

In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione.

In linea di massima:

- cantina 25%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

Nota: i locali accessori al piano terreno (taverna) vengono computati alla percentuale massima vista l'altezza interna dei locali, luminosità e facilità/comodità d'utilizzo, il locale deposito posto sul retro dell'edificio principale viene valutato come un locale cantinato applicando ad esso il valore percentuale del 40% viste le sue caratteristiche (altezza interna, finestre ed accessibilità oltre che alla presenza di un servizio igienico)

LOTTO 001: VILLETTA BIFAMILIARE + DEPOSITO

Dati metrici dei beni :

Unità immobiliare: **Villetta bifamiliare - porzione -**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: 185,80 mq

Superficie P.T. locali accessori (compresa scala di accesso piano primo) **98,00 mq**

Superficie P.1° locali abitabili (esclusa scala di accesso al piano) **87,80 mq**

Superficie balconi P.1°: **16,20 mq**

Superficie giardino privato compresa area pavimentata portico, camminamenti e sotto tettoia: **195 mq**

Altezza interna appartamento P.T.: 246 cm

Altezza interna appartamento P.1°: 278 cm

Nota: Superficie vano scala computata una sola volta solo al P.T.

Unità immobiliare: **Deposito**

Superficie deposito: 37,00 mq

Altezza interna deposito: 243 cm

10.4 Valutazione del lotto 001 (Villetta bifamiliare con giardino + Deposito)

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
Villetta bifamiliare con giardino + Deposito					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Villetta locali accessori P.T.	m ² 98,00	0,60	m ² 58,80	1.530,00	89.964,00
Villetta locali abitazione P.1°	m ² 87,80	1,00	m ² 87,80	c.s.	134.334,00
Giardino	m ² 195,00	0,10	m ² 19,50	c.s.	29.835,00
TOTALE				€.	254.133,00
TOTALE VILLETTA CON GIARDINO (arrotondato)				€.	254.000,00
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Deposito	m ² 37,00	0,40	m ² 9,80	1.530,00	14.994,00
TOTALE				€.	14.664,60
DEPOSITO (arrotondato)				€.	15.000,00
Superficie totale rilevata	m ² 417,80				
Tot. sup. commerciale			m ² 175,90		
TOTALE LOTTO 001					269.000,00

Valore degli immobili nello stato di fatto e nel contesto in cui si trovano:

VALORE Villetta con giardino - VIA U. LA MALFA N. 4 €. 254.000,00

VALORE Deposito - VIA U. LA MALFA N. 4 €. 15.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 001	€. 269.000,00
--------------------------------	----------------------

10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita intera quota di proprietà dei beni

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€	13.450,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€	2.000,00
- Rimborso spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:	€	-
- Spese edili di rimozione tettoia:	€	2.400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione impianti appartamento – certificazioni imp. elettrico e gas:	€	800,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 19.150,00**VALORE lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 249.850,00
--	---------------------

VALORE LOTTO 001 (arrotondato)	€ 250.000,00
---------------------------------------	---------------------

10.8 Prezzo base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 250.000,00

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 QUOTA PARI A ½ DEI BENI (arrotondato)
€ 215.000,00

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

Milano, 26/11/2018

L'Esperto alla stima
arch. Domenico Benussi

A circular professional stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO". The center of the stamp contains the name "BENUSSI DOMENICO" and the number "arch. n. 9707". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

Lotto 001

1. Allegato fotografico villetta bifamiliare e deposito - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale villetta bifamiliare e deposito
3. Planimetria catastale attuale villetta bifamiliare e deposito
4. Verifica esistenza certificazione energetica villetta bifamiliare ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto.
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile.
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – non presenti immobili non facenti parte di un complesso condominiale
11. Richiesta visura copia atti Comune
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Servizi immobiliari Camera Commercio Milano e Provincia/ Borsino immobiliare – Banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2018/Offerte agenzie immobiliari di zona
14. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti