

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Sella Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **2753/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.06.2016 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

**1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta
antistante comuni e indivisi**

Via Mazzini n. 45/47 – Arluno (MI)

**2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta
antistante comuni e indivisi**

Via Mazzini n. 45/47 – Arluno (MI)

Esperto alla stima: Arch. Diego Emilio Fiore
Codice fiscale: FRIDML61T18F205Y
Studio in: Via Morosini 29 - Milano
Email: df@fbarchit.it
Pec: diego.fiore@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 79, subalterno 3, foglio 13, particella 519, foglio 13, particella 520

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 79, subalterno 4, foglio 13, particella 519, foglio 13, particella 520

2. Stato di possesso

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Possesso: Occupato con contratto di locazione scaduto e non rinnovato

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Possesso: Occupato con contratto di locazione scaduto e non rinnovato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No



4. Creditori Iscritti

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

(Creditori: ... CARL ...
 (Creditori: ...
 ...
 ...)

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

(Creditori: ... IRL ...
 (Creditori: ...
 ...
 ...)

5. Comproprietari

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotti: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Corpo: Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Prezzo da libero: € 116.286,77

Prezzo da occupato: € 87.215,08

Valore intero medio ponderale: € 128.617,65

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Prezzo da libero: € 112.586,00

Prezzo da occupato: € 84.439,50

Valore intero medio ponderale: € 132.090,53

9. Conformità catastale:

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate alcune irregolarità: (vedi perizia)

Regularizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna- Oneri Totali: € 650,00

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate alcune irregolarità: (vedi perizia)

Regularizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna - Oneri Totali: € 650,00



10. Conformità edilizia:

Beni: Via Mazzini n. 45/47 - Arluno (Milano) - 20010

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate alcune irregolarità: si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria e demolizione di tettoia

Oneri Totali: € 5.250,00

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate alcune irregolarità: si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria e demolizione di balcone e di tettoia

Oneri Totali: € 12.250,00



Beni in Arluno (Milano)
 Località/Frazione
 Via Mazzini n. 45/47

Lotto: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arluno (MI), Via Mazzini n. 45/47

Note: All'unità immobiliare, per la formazione dei lotti, viene assegnata la quota indivisa del 50% del giardino interno e dell'area scoperta antistante costituite dalle Particelle 519 e 520 del Foglio 13.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà
 Cod. Fiscale: _____, residenza _____, Stato _____

Ulteriori informazioni sul debitore: _____

Il debitore è _____, nato il _____, Dall'estratto dell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Arluno si rileva che _____

_____ a ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte né assegnazione della casa coniugale al coniuge. Da informazioni assunte _____ (libera di stato).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(ALL. 1 – Certificato di residenza e Certificato di Stato di Famiglia; ALL. 2 – Estratto per riassunto dal registro atti di Matrimonio; ALL. 3 - Ispezione ipotecaria)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, proprietà per 1/1, foglio 13, particella 79, subalterno 3, indirizzo Via Mazzini 47, piano T, comune Arluno, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale: 97mq - Totale escluse le aree scoperte: 97mq, rendita € Euro 387,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2001 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 n. 399640.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo MI0965683) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE



Confini: Vano scala comune, mappale 519 su due lati, proprietà di terzi al mappale 256, mappale 520.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Arluno, **foglio 13, particella 519**, qualità ente urbano, superficie catastale 2 are e 99 ca

Derivante da: TIPO MAPPALÉ n. 42187.1/1986 in atti dal 07/05/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1987 derivante da: FRAZIONAMENTO n. 7484 in atti dal 23/09/1987

Confini: cortile comune con altre proprietà al mappale 516, proprietà al mappale 517, proprietà al mappali 81 e 82, proprietà al mappale 256, Sub. 3 (mapp. 79).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Arluno, foglio 13, particella 520, qualità ente urbano, superficie catastale 25 ca

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 7484 in atti dal 23/09/1987

Confini: proprietà al mappale 521, Sub.3 (mapp. 79), proprietà al mappale 256.

(ALL. 4 – Visura storica per subalterno Fg. 13 part. 79, Sub.3; ALL. 5 – Planimetria catastale Fg. 13 part. 79, Sub.3; ALL.6 - Visura storica Fg.13 part. 519; ALL. 7 - Visura storica Fg.13 part. 520; ALL. 8 - Videomap / estratto di mappa)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale presentata in data 4.05.1990; in particolare si è riscontrato un diverso posizionamento nella parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte; è stata inoltre rilevata, all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519, una porzione di rustico non censita (tettoia chiusa). A parere dello scrivente è da prevedersi presentazione di DOCFA per diversa distribuzione interna mentre, per quanto riguarda la porzione di rustico, si dovrà prevedere la demolizione. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Note sulla conformità catastale: Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Arluno (MI) - Via Mazzini n. 45/47, appartamento al piano terra composto da soggiorno, due camere cucina e bagno, con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi, censiti al Catasto Terreni del Comune di Arluno al Fg. 13, particelle 519 e 520.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il Comune di Arluno è ubicato a circa 20 km. ad est di Milano, Il Comune confina con i comuni di, Casorezzo, Parabiago, Nerviano, Pogliano, Vanzago, Sedriano, Vittuone, Corbetta, Santo Stefano Ticino.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Palazzo Pozzobonelli Scala ora Palazzo Pestalozza; Villa Bolognini; Palazzo Pozzobonelli Porro Lambertegni dell'Acqua.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee MOVIBUS linee Z627, Z629, Z642, Z643, Z6 secondo le linee e gli orari da 900 a 230 m. circa; Autostrada A4 Torino -Trieste casello Arluno 3,7 Km. circa; Aeroporto Milano Malpensa 32 km circa; Aeroporto Milano Linate 39 Km. circa.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Comunale, Via E. Villorosi - distanza 347 m. circa; Scuola Materna I.C. Pellico Marconi, Piazza Europa - distanza 160 m. circa; Scuola materna I.C. Aldo Moro, Via Daniano Chiesa - distanza 1.000 m. circa; Asilo Infantile di Carità (paritario), Via Marconi 36 - distanza 410 m. circa; Scuola Primaria Silvio Pellico, Via Toti 2 - distanza 190 m. circa; Scuola Primaria I.C. Aldo Moro, Via Damiano Chiesa - distanza 1.000 m. circa; Scuola Secondaria di 1° grado I.C. Pellico Marconi - distanza 160 m. circa; Ufficio Postale Arluno, Via Turati 17 - distanza 410 m. circa, Carabinieri; Via Monte santo 2 - distanza 920 m. circa; Banca Popolare Commercio & Industria, Via Piave 7 - distanza 200 m. circa; Banca di Legnano, Via Martiri della Libertà - distanza 300 m. circa; Intesa Sanpaolo, Via A. Rosmini 1 - distanza 300 m. circa; Supermercato COOP, Via Della Filanda 2/4 - distanza 530 m. circa; Supermercato Familia Superstore, Via Adua - distanza 585 m. circa; Supermercato Maxi Di, Via Adua - distanza 995 m. circa; Farmacia Moderna - Filomeni, Corso XXV Aprile 105 - distanza 330 m. circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione scaduto e non rinnovato.

Note: Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 e Direzione Provinciale I di Milano-Ufficio Territoriale di Magenta e da informazioni assunte in loco, risulta che l'immobile risulta oggetto di Contratto di Locazione ad uso abitazione a canone libero attualmente scaduto, stipulato in data 15.03.2006 tra la _____ (locatrice) e la _____ (conduttrice); il Contratto di locazione, registrato a Magenta il 5.04.2006 al n° 1049 serie 3, prevedeva una durata di 4 anni dal 15.03.2006 al 14.03.2010 con un canone annuo di Euro 6.000,00 da versare in n. 4 rate uguali e anticipate di Euro 1.500,00 da versare alle seguenti scadenze: 15.03 - 15.06 - 15.09 - 15.12. Inoltre, da comunicazione del 4.03.2016 inviata dalla Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Magenta risultano altri contratti di locazione nei quali la _____ (locatrice) è stata _____ (conduttrice) come dante causa (n. 3790 serie 3 reg. il 17.10.1983; n. 887 serie 2 reg. il 18.04.1986, n. 1628 serie 3 reg. il 17.07.1995, n. 2238 serie 3 reg. il 13.11.1997, n. 580 serie 3 reg. il 18.02.2003, n. 1113 serie 3 reg. il 18.04.2003 e n. 2103 serie 3 reg. il 30.05.2008); per i suddetti contratti non risultano inseriti a terminale i dati catastali dei relativi immobili oggetto dei medesimi e non sono presenti materialmente presso l'Ufficio di Magenta in quanto archiviati presso il centro documentale di Roma e dei quali non è possibile avere copia. La _____ (conduttrice) risulta inoltre essere dante causa del contratto di locazione n. 757 serie 3 reg. a Magenta il 15.02.2010, risultante anch'esso scaduto, relativo all'unità immobiliare al piano primo oggetto anch'essa della presente procedura e censita al Fg. 13, Particella 79 Sub. 4.

(ALL. 9 – Contratto di locazione registrato a Magenta il 5.04.2006 n° 1049; ALL. 10 – Lettera Agenzia Entrate di Magenta del 4.03.2016)

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:

Descrizione onere: Scrittura privata tra confinanti/convenzione.

A rogito di Notaio Dott.ssa Giulia Andreoni in data 13/06/1980 ai nn. 1291.

Trascritta a Milano 2 in data 09/07/1980 ai nn. 39988/32491.

Note: premesso che in data 8.01.1980 è stata rilasciata dal Comune di Arluno Concessione Edilizia al [redacted] oliare il fabbricato di sua proprietà mediante nuova costruzione lungo il confine sud di lunghezza pari a 15mt. e di altezza pari a 7.50mt. e che tale C.E. veniva rilasciata a condizione che la [redacted] stipulasse una convenzione con i proprietari dell'immobile confinante a sud, con la quale venisse concessa autorizzazione a costruire sul confine di proprietà; con l'atto di cui sopra i [redacted] Giancarla espressamente concedevano alla [redacted] di effettuare nuove costruzioni lungo il confine comune tra la proprietà della stessa e la loro proprietà e nel contempo la [redacted] ilde, qualora i [redacted] arla dovessero effettuare nuove costruzioni, dava consenso che quest'ultime potessero essere realizzate in aderenza al muro di fabbrica del suo immobile. Inoltre la Sig.ra [redacted] mpegnava a ricostruire a sue cure e spese il muro di cinta posto a confine tra le due proprietà; il muro restava di esclusiva proprietà dell' [redacted] quale concedeva ai [redacted] zani di appoggiare eventuali costruzioni a detto muro senza pagare alcun corrispettivo.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Credito Artigiano S.P.A. contro [redacted]

Derivante da: atto di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 414.000,00; Importo capitale: € 230.000,00;

a rogito di Notaio Dott. Giovanni Picone in data 15/03/2007 ai nn. 55665/19654;

Iscritta a Milano 2 in data 16/03/2007 ai nn. 39718/9342.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che per l'ipoteca di cui sopra risultano debitori ma non datori di ipoteca i [redacted]

Risulta altresì presentata: - annotazione n. 1148 del 19.01.2010 - Reg. Part. 1148 - Reg. Gen. 4610 (ATTO DI VARIAZIONE DEL PIANO DI RIENTRO CON PROROGA DELLA DURATA).

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Sella Spa contro [redacted] e [redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo del 11.12.2007 rep. 2942/2007.

Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 183.893,00.

Iscritta a Milano 2 in data 14/01/2007 ai nn. 5174/1231.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca giudiziale non colpisce esclusivamente i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9549 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2753 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di contro

Derivante da: atto di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 1.302.221,11; Importo capitale: € 1.400.000,00;

a rogito di Notaio Dott. Carlo Maria Giovenzana in data 18/02/2008 ai nn. 177767/28611.

Iscritta a Milano 2 in data 19/02/2008 ai nn. 21926/5069; **Note:** Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca di cui non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva e che tra i debitori non datori d'ipoteca risulta la

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9551 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2754 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di 'A contro

Derivante da: decreto ingiuntivo del 09.01.2008 rep. 504.

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

Iscritta a Milano 2 in data 22/02/2007 ai nn. 23710/5473.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca giudiziale non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9550 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2755 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di A contro

Derivante da: decreto ingiuntivo del 09.01.2008 rep. 504/3.

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

Iscritta a Milano 2 in data 22/02/2007 ai nn. 24048/5543.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca giudiziale non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9552 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2756 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Sella Spa contro

Derivante da: atto giudiziario del 05.07.2012 rep. 12741.

Trascritto a Milano 2 in data 17/09/2012 ai nn. 91763/62825.

Il pignoramento di cui sopra colpisce i beni, siti in Comune di Arluno, catastalmente identificati come segue, tutti oggetto della presente procedura esecutiva: - Appartamento censito al Fg.13, Mapp.73, Sub.3 - Cat. A/3 - Piano Terra - Via Mazzini 43/45; - Appartamento censito al Fg.13, Map.73, Sub.4 - Cat. A/3 - Piano Primo - Via Mazzini 43/45; - Terreno censito al Fg.13, Map.520; - Terreno censito al Fg.13, Mapp.519.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

(ALL. 3 - Ispezione ipotecaria)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: la porzione di fabbricato di cui sono parte le due (e uniche) unità oggetto della presente procedura è di proprietà esclusiva della
è amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per effetto del D.d.u.o. - Decreto dirigenziale unità operativa del 18.12.2016 n. 224 (integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietà per la quota di 1/1 **proprietario da ante ventennio ad oggi**. In forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Dott. Riccardo Todeschini in

(ALL. 11 - Atto di provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 5 - P.E. 3/80

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/01/1980 al n. di prot. 5

Abitabilità in data 05/06/1990 al n. di prot. 22

(ALL. 12 – C.E. N. 5 dell'8.01.1980 atti P.E. 3/80)

Numero pratica: C.E. N. 27 - P.E. 3/80 var.

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera



Per lavori: Variante interna alla C.E. 5 dell'8.01.1980 consistente nella demolizione di una parete interna e dello spostamento del servizio igienico

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/04/1985 al n. di prot. 27

Abitabilità in data 05/06/1990 al n. di prot. 22

(ALL. 13 – C.E. N. 27 del 17.04.1985 atti P.E. 3/80 var; ALL. 14 – Autorizzazione di Abitabilità n. 22)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria allegata alla C.E. n. 27 del 17.04.1985; in particolare si è riscontrato un diverso posizionamento della parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte; si è inoltre rilevata all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519 una porzione di rustico non censito e non identificato nella C.E., costituito da una tettoia con copertura in lastre di cemento amianto e con chiusura anteriore costituita da portone scorrevole in ferro e vetri e chiusure perimetrali in muratura costituiti da murature a confine con altri lotti.

Regularizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria e demolizione della tettoia

Descrizione delle opere da sanare: La demolizione del rustico/tettoia potrà essere limitata alla copertura e alla porta anteriore, al fine di eliminare il volume realizzato. La demolizione e lo smaltimento della copertura, costituita da falda in lastre di cemento-amianto, dovrà essere eseguita a norma di legge e, dato che il giardino interno comune e indiviso verrà assegnato in quote uguali (50%) ai due lotti, l'importo stimato per l'intervento verrà indicato al 50% per il presente lotto. L'importo stimato è da considerarsi indicativo e di massima; l'importo esatto dovrà essere stimato da imprese specializzate del settore.

CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria: € 1.000,00

Onerario Tecnico Abilitato: € 1.500,00

Demolizione tettoia compreso trasporto e smaltimento quota 50%: € 2.750,00

Oneri Totali: € 5.250,00

Note sulla conformità edilizia: Le opere per la realizzazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura sono state realizzate in data anteriore il 1 settembre 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT approvato in forza delibera C.C. N. 13 del 8.04.2014 e pubblicato su BURL N.38 SERIE AVVISI E CONCORSI DEL 17.09.2014
Zona omogenea:	Ambito Territoriale T2: Sistemi Insediativi densi
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - Disciplina Generale - Art. 83



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If max = 0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	Sc = 35%
Altezza massima ammessa:	Hmax = 10,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è parte di una porzione di piccolo fabbricato residenziale bifamiliare di vecchia costruzione (realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967) e ampliato in forza di C.E. n° 5 del dell'8.01.1980 e successiva variante, sito in Via Mazzini n. 45/47, in zona semi-periferica a sud del centro storico, a pochi minuti di auto dalla dall'ingresso dell'autostrada A4 Torino-Trieste Casello di Arluno e dalla stazione ferroviaria Trenord Vittuone-Arluno.

La porzione di fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è costituita da un edificio di 2 piani fuori terra con giardino posteriore (Particella 519), area antistante scoperta (Particella 520) e vano scala comune a servizio delle uniche due unità immobiliari distribuite sui due piani.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene al civico n. 47 dall'area anteriore scoperta dotata di delimitazione anteriore realizzata con siepe, tramite portoncino in ferro con vetri stampati e inferriata che dà accesso al vano scala comune; l'accesso carraio al giardino posteriore avviene tramite area scoperta anteriore (Particella 521) comune con la restante parte del fabbricato, tramite androne passante comune al civico n. 45, chiuso da portone in ferro a doppia anta e tramite area posteriore (Particella 518) entrambi comuni con la restante parte del fabbricato, il tutto come indicato nell'atto di provenienza in autentica del data 13.11.1979 rep. 1235 Notaio Domenico de Stefano trascritta a Milano 2 il 29.11.1979 nn. 60145/49070. Il giardino posteriore Particella 519, comune alle due unità immobiliari Sub. 3 (piano terra) e Sub. 4 (piano primo) alla data del sopralluogo si presentava principalmente finito a prato con due alberelli e con una porzione adibita ad orto; il giardino, delimitato sul lato nord da recinzione in rete metallica plastificata e sul lato sud da recinzione in muratura, sul fondo presenta una tettoia non censita e non indicata nella C.E. n° 5 dell'8.01.1980 realizzata con strutture verticali in muratura, copertura in lastre di cemento-amianto e chiusura anteriore con portone scorrevole in ferro e vetro.

Il fabbricato è dotato di citofono e impianto TV centralizzato.

Alla data del sopralluogo il fabbricato si presentava in uno stato di conservazione sufficiente per quanto riguarda le facciate esterne e le solette dei balconi, mentre il vano scala si presentava con le tinteggiature da rinnovare e tracce di umidità di risalita a livello del piano terra.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è ubicato al piano terra (primo fuori terra) ed è costituito da un locale soggiorno/pranzo, due camere oltre cucina e bagno.

Il locale soggiorno/pranzo è dotato di doppio affaccio con due finestre prospicienti l'area antistante comune Particella 520 e una porta finestra che dà accesso diretto sul giardino posteriore comune e indiviso particella 519; la cucina si affaccia sull'area antistante comune mentre le camere e il bagno hanno affaccio sul giardino posteriore comune.

Il riscaldamento dell'appartamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene con caldaia murale tipo "C" a gas metano e termosifoni in ghisa.

Superficie complessiva di circa mq **262,46** di cui mq **100,46** circa relativa all'appartamento (s.l.p.) e mq **162,00** circa relativa alla quota delle aree indivise particelle 519 e 520 (s.r.l.)

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima metà del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza interna di circa: m. 3,20 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare alla data del sopralluogo si presentava ordinata e in uno stato di manutenzione sufficiente/discreta (oggetto di ristrutturazione totale terminata nel 1985). Gli unici interventi da effettuare rilevati "a vista", consistono nella tinteggiatura dei locali interni e nella manutenzione o sostituzione delle persiane. Gli impianti elettrici e gas sono da sottoporre a verifica di corrispondenza alle normative vigenti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: I balconi presenti al primo piano sono di tipo a sbalzo, con soletta in c.a., parapetto in muratura finito come le pareti perimetrali esterne e pavimentato con piastrelle in gres rosso.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare - Note: Le finestre dell'appartamento sono realizzate in legno naturale con vetrocamera, inferriate di protezione (sulle finestre con affaccio sull'area scoperta antistante) e persiane in legno verniciato marrone. Le persiane delle finestre alla data del sopralluogo si presentavano in condizioni di scarsa manutenzione e richiedevano interventi di carteggiatura preparazione verniciatura e sostituzione e/o integrazione di alcune stecche o l'eventuale sostituzione delle persiane esistenti con nuove.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone.



	- Note: Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è costituito da una porta ad anta battente in legno tamburato impiallacciato noce non blindato e di tipologia da porta interna con montata serratura a cilindro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Le porte interne all'unità immobiliare sono di tipo ad anta battente in legno tamburato impiallacciato noce.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare - Note: Nel corso del sopralluogo nell'appartamento al primo piano sono state riscontrate limitate tracce di infiltrazioni provenienti dal tetto.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: Le pareti perimetrali esterne sono finite ad intonaco di cemento con lavorazione strollata e tinteggiatura di colore bianco. Alla data del sopralluogo gli intonaci si presentavano in buono stato di conservazione con necessità di effettuare la ritinteggiatura di finitura.
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti - Note: Una porzione del giardino posteriore comune indiviso mappale 519 è pavimentato in c.l.s. gettato in opera (presumibilmente armato con rete elettrosaldata), inoltre il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale realizzato anch'esso in c.l.s.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: I pavimenti di tutti i locali con esclusione della cucina, sono realizzati con piastrelle di ceramica cm. 40 x 40 circa di colore chiaro con posa a 45° (nel bagno posa ortogonale); in cucina il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica cm. 15 x 30 circa di colore marrone.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Pe pareti del locale cucina sono rivestite in piastrelle smaltate cm. 15 x 20 circa di colore bianco con bordo marrone posate sino ad h. m. 1,40 circa.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate cm. 15 x 15 circa di colore bianco, posate sino a soffitto. Il bagno è attrezzato con lavabo, vasca da bagno, bidet, wc e carico/scarico lavatrice.
Rivestimento	ubicazione: soggiorno, camere e corridoio materiale: Intonaco civile per interni tinteggiato condizioni: buone .
Scale	posizione: Vano scala comune rivestimento: marmo condizioni: sufficienti - Note: La scala comune di distribuzione ai piani presenta alzate e pedate, atrio e pianerottoli rivestiti in marmo chiaro; il parapetto



delle scale è in ferro verniciato con corrimano in ferro; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Al piano terra del vano scala si sono riscontrate tracce di umidità di risalita sulla parete perimetrale a confine con l'androne passante.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Antincendio	- Note: Non è presente alcun impianto antincendio.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: Non rilevata
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: fancoil a parete condizioni: sufficienti conformità: Non rilevata - Note: Nel corso del sopralluogo è stata rilevata di un piccolo impianto di condizionamento costituito da un fancoil a parete ubicato nel locale soggiorno/pranzo con unità esterna ubicata su parete prospiciente il giardino. L'acquisto e la posa del piccolo impianto è stata effettuata direttamente dall'occupante dell'alloggio.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: L'impianto elettrico interno all'unità immobiliare ad un esame visivo si presentava in buono stato. Non sono stati rilevati i certificati di conformità ai sensi della Legge 46/90. E' necessaria verifica della rispondenza alle normative vigenti.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Nel corso del sopralluogo l'impianto gas interno ad un esame visivo si presentava in buono stato. Non sono stati rilevati i certificati di conformità ai sensi della Legge 46/90. E' necessaria la verifica della rispondenza alle normative vigenti.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Non rilevata condizioni: sufficienti .
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: Non rilevata - Note: L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano di tipo "C" (stagna) marca Vailant Mod. VMW IT 242/2-3 R3. e termosifoni in ghisa verniciati. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto consulente non ha rilevato il certificato di conformità.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,46	1,00	100,46
Cortile interno indiviso Particella 519- quota 50%	sup reale lorda	149,50	0,10	14,95
Area antistante scoperta indivisa Particella 520 - quota 50%	sup reale lorda	12,50	0,10	1,25
		262,46		116,66

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando anche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazioni di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Il valore del bene individuato deve pertanto essere considerato come "il più probabile" e inteso come orientativo e pertanto suscettibile di variazioni (anche sensibili) in diminuzione o anche in aumento in quanto condizionato dall'attuale instabilità economica generale.

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 e/o osservatori del mercato immobiliare TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2015



O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

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

(TeMA) ARLUNO – Periferia

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati (Euro/mq):

prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.400,00

(OMI) ARLUNO - Fascia /zona: Centrale/ INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 - Abitazione di tipo economico, destinazione residenziale - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.250,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 2,9 / prezzo max. 3,7.

8.3 Valutazione corpi:

1 - Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi. 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>
Appartamento	100,46	€ 1.050,00	€ 105.483,00
Cortile interno indiviso Particella 519 - quota 50%	14,95	€ 1.050,00	€ 15.697,50
Area antistante scoperta indivisa Particella 520 - quota 50%	1,25	€ 1.050,00	€ 1.312,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.493,00
conteggio parti comuni (vano scala) aumento del 5.00%			€ 6.124,65
Valore corpo			€ 128.617,65
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.617,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.617,65

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi	Abitazione di tipo economico [A3]	116,66	€ 128.617,65	€ 128.617,65



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%)	€ 6.430,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.286,77
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 87.215,08
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 116.286,77

Lotto: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arluno (MI), Via Mazzini n. 45/47

Note: All'unità immobiliare, per la formazione dei lotti, viene assegnata la quota indivisa del 50% del giardino interno e dell'area scoperta antistante costituite dalle Particelle 519 e 520 del Foglio 13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza - Stato

Civile: libera di stato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Dal certificato di residenza e stato di famiglia ricevuti dal Comune di Arluno è stato appurato che l' (e) risulta residente

e la famiglia anagrafica è composta dalla debitrice stessa, dalla

ino. Dall'estratto dell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Arluno si rileva che la a contratto matrimonio in data

to a 06.1940. Da ispezione

ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte né assegnazione della casa coniugale al coniuge. Da informazioni assunte vedova (libera di stato).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(ALL. 1 – Certificato di residenza e Certificato di Stato di Famiglia; ALL. 2 – estratto per riassunto dal registro atti di Matrimonio; ALL. 3 - Ispezione ipotecaria)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ilde Cod. fisc. 001011010
foglio 13, particella 79, subalterno 4, indirizzo Via Mazzini 47, piano 1, comune Arluno, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale: 98mq - Totale escluse le aree scoperte: 97mq, rendita € Euro 387,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2001 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 n. 399641.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo MI0965684) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini: Vano scala comune, mappale 519 su due lati, proprietà di terzi al mappale 256, mappale 520.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Arluno, **foglio 13, particella 519**, qualità ente urbano, superficie catastale 2 are e 99 ca

Derivante da: TIPO MAPPALE n. 42187.1/1986 in atti dal 07/05/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1987 derivante da: FRAZIONAMENTO n. 7484 in atti dal 23/09/1987

Confini: cortile comune con altre proprietà al mappale 516, proprietà al mappale 517, proprietà al mappali 81 e 82, proprietà al mappale 256, Sub. 3 (mapp. 79).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Arluno, foglio 13, particella 520, qualità ente urbano, superficie catastale 25 ca

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 7484 in atti dal 23/09/1987

Confini: proprietà al mappale 521, Sub.3 (mapp. 79), proprietà al mappale 256.

(ALL. 15 – Visura storica per subalterno Fg. 13 part. 79, Sub.4; ALL. 16 – Planimetria catastale Fg. 13 part. 79, Sub.4; ALL.6 - Visura storica Fg.13 part. 519; ALL. 7 - Visura storica Fg.13 part. 520; ALL. 8 Videomap / estratto di mappa)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale presentata in data 4.05.1990; in particolare si è rilevata la presenza di un balcone ad angolo prospiciente il giardino interno (non sanabile - si rimanda al capitolo conformità edilizia) e si è riscontrato un diverso posizionamento della parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte e la parziale demolizione della parete posta a separazione della cucina; si è inoltre rilevato all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519 una porzione di rustico non censito. A parere della scrivente è da prevedersi presentazione di DOCFA per il balcone e per la diversa distribuzione interna mentre, per quanto riguarda il balcone e la porzione di rustico si dovrà prevederne la demolizione. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**



Note sulla conformità catastale: Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

10 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Arluno (MI) - Via Mazzini n. 45/47, appartamento al piano terra composto da soggiorno, due camere cucina e bagno, con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi, censiti al Catasto Terreni del Comune di Arluno al Fg. 13, particelle 519 e 520.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Il Comune di Arluno è ubicato a circa 20 km. ad est di Milano, Il Comune confina con i comuni di, Casorezzo, Parabiago, Nerviano, Pogliano, Vanzago, Sedriano, Vittuone, Corbetta, Santo Stefano Ticino.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Palazzo Pozzobonelli Scala ora Palazzo Pestalozza; Villa Bolognini; Palazzo Pozzobonelli Porro Lambertegni dell'Acqua.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee MOVIBUS linee Z627, Z629, Z642, Z643, Z6 secondo le linee e gli orari da 900 a 230 m. circa; Autostrada A4 Torino -Trieste casello Arluno 3,7 Km. circa; Aeroporto Milano Malpensa 32 km circa; Aeroporto Milano Linate 39 Km. circa.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Comunale, Via E. Villoresi - distanza 347 m. circa; Scuola Materna I.C. Pellico Marconi, Piazza Europa - distanza 160 m. circa; Scuola materna I.C. Aldo Moro, Via Daniano Chiesa - distanza 1.000 m. circa; Asilo Infantile di Carità (paritario), Via Marconi 36 - distanza 410 m. circa; Scuola Primaria Silvio Pellico, Via Toti 2 - distanza 190 m. circa; Scuola Primaria I.C. Aldo Moro, Via Damiano Chiesa - distanza 1.000 m. circa; Scuola Secondaria di 1° grado I.C. Pellico Marconi - distanza 160 m. circa; Ufficio Postale Arluno, Via Turati 17 - distanza 410 m. circa, Carabinieri; Via Monte santo 2 - distanza 920 m. circa; Banca Popolare Commercio & Industria, Via Piave 7 - distanza 200 m. circa; Banca di Legnano, Via Martiri della Libertà - distanza 300 m. circa; Intesa Sanpaolo, Via A. Rosmini 1 - distanza 300 m. circa; Supermercato COOP, Via Della Filanda 2/4 - distanza 530 m. circa; Supermercato Famiglia Superstore, Via Adua - distanza 585 m. circa; Supermercato Maxi Di, Via Adua - distanza 995 m. circa; Farmacia Moderna - Filomeni, Corso XXV Aprile 105 - distanza 330 m. circa.

11 STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ contratto di locazione scaduto e non rinnovato.

Note: Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 e Direzione Provinciale I di Milano-Ufficio Territoriale di Magenta e da informazioni assunte in loco, risulta che l'immobile risulta oggetto di Contratto di Locazione ad uso abitazione a canone libero di cui lo scrivente non ha rilevato rinnovo, stipulato in data 01.02.2010 tra la _____ e la Sig _____ (induttore); il Contratto di locazione, registrato a Magenta il 15.02.2010 al n° 757 serie 3, prevedeva una durata di 4 anni dal 1.02.2010 al 31.01.2014 con un canone annuo di Euro 7.200,00 da versare in n. 12 rate uguali e anticipate di Euro 600,00 da versare a scadenza mensile. Inoltre, da comunicazione del 4.03.2016 inviata dalla Direzione provinciale I di Milano-Ufficio Territoriale di Magenta risultano altri contratti di locazione nei quali la _____ come dante causa (n. 3790 serie 3 reg. il 17.10.1983; n. 887 serie 2 reg. il 18.04.1986, n. 1628 serie 3 reg. il 17.07.1995, n. 2238 serie 3 reg. il 13.11.1997, n. 580 serie 3 reg. il 18.02.2003, n. 1113 serie 3 reg. il 18.04.2003 e n. 2103 serie 3 reg. il 30.05.2008); per i suddetti contratti non risultano inseriti a terminale i dati catastali dei relativi immobili oggetto dei medesimi e non sono presenti materialmente presso l'Ufficio di Magenta in quanto archiviati presso il centro documentale di Roma e dei quali non è possibile avere copia. L' _____ de risulta inoltre essere



dante causa del contratto di locazione n. 1049 serie 3 reg. a Magenta il 5.04.2006, risultante anch'esso scaduto, relativo all'unità immobiliare al piano terra oggetto anch'essa della presente procedura e censita al Fg. 13, Particella 79 Sub. 3.

(ALL. 17 – Contratto di locazione registrato a Magenta il 15.02.2010 n° 757; ALL. 10 – Lettera Agenzia Entrate di Magenta del 4.03.2016)

12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1. Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere: Scrittura privata tra confinanti/convenzione.

A rogito di Notaio Dott.ssa Giulia Andreoni in data 13/06/1980 ai nn. 1291.

Trascritta a Milano 2 in data 09/07/1980 ai nn. 39988/32491.

Note: premesso che in data 8.01.1980 è stata rilasciata dal Comune di Arluno Concessione Edilizia alla _____ r ampliare il fabbricato di sua proprietà mediante nuova costruzione lungo il confine sud di lunghezza pari a 15mt. e di altezza pari a 7.50mt. e che tale C.E. veniva rilasciata a condizione che la stipulasse una convenzione con i proprietari dell'immobile confinante a sud, con la quale venisse concessa autorizzazione a costruire sul confine di proprietà; con l'atto di cui sopra i _____ rla espressamente concedevano alla _____ le di effettuare nuove costruzioni lungo il confine comune tra la proprietà della stessa e la loro proprietà e nel contempo la Sig.ra _____ qualora i _____ dovessero effettuare nuove costruzioni, dava consenso che quest'ultime potessero essere realizzate in aderenza al muro di fabbrica del suo immobile. Inoltre la _____ si impegnava a ricostruire a sue cure e spese il muro di cinta posto a confine tra le due proprietà; il muro restava di esclusiva proprietà della _____ la quale concedeva a _____ appoggiare eventuali costruzioni a detto muro senza pagare alcun corrispettivo.

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

12.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Credito Artigiano S.P.A. contr _____

Derivante da: atto di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 414.000,00; Importo capitale: € 230.000,00;

a rogito di Notaio Dott. Giovanni Picone in data 15/03/2007 ai nn. 55665/19654;

Iscritta a Milano 2 in data 16/03/2007 ai nn. 39718/9342.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che per l'ipoteca di cui sopra risultano debitori ma non datori di ipoteca _____



Risulta altresì presentata: - annotazione n. 1148 del 19.01.2010 - Reg. Part. 1148 - Reg. Gen. 4610 (ATTO DI VARIAZIONE DEL PIANO DI RIENTRO CON PROROGA DELLA DURATA).

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Sella Spa contro

Derivante da: decreto ingiuntivo del 11.12.2007 rep. 2942/2007.

Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 183.893,00.

Iscritta a Milano 2 in data 14/01/2007 ai nn. 5174/1231.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca giudiziale non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9549 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2753 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di contro

Derivante da: atto di mutuo fondario;

Importo ipoteca: € 1.302.221,11; Importo capitale: € 1.400.000,00;

a rogito di Notaio Dott. Carlo Maria Giovenzana in data 18/02/2008 ai nn. 177767/28611.

Iscritta a Milano 2 in data 19/02/2008 ai nn. 21926/5069; **Note:** Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca di cui non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva e che tra i debitori non datori d'ipoteca risulta la

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9551 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2754 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di contro

Derivante da: decreto ingiuntivo del 09.01.2008 rep. 504.

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

Iscritta a Milano 2 in data 22/02/2007 ai nn. 23710/5473.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca giudiziale non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9550 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2755 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo del 09.01.2008 rep. 504/3.

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

Iscritta a Milano 2 in data 22/02/2007 ai nn. 24048/5543.

Note: Dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti si rileva che l'ipoteca giudiziale non colpisce i soli beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Da ispezione effettuata dallo scrivente risulta altresì presentate: - annotazione n. 9552 del 22/07/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI); - annotazione n. 2756 del 11/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).



12.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Sella Spa contro ^

Derivante da: atto giudiziario del 05.07.2012 rep. 12741.

Trascritto a Milano 2 in data 17/09/2012 ai nn. 91763/62825.

Il pignoramento di cui sopra colpisce i beni, siti in Comune di Arluno, catastalmente identificati come segue, tutti oggetto della presente procedura esecutiva: - Appartamento censito al Fg.13, Mapp.73, Sub.3 - Cat. A/3 - Piano Terra - Via Mazzini 43/45; - Appartamento censito al Fg.13, Mapp.73, Sub.4 - Cat. A/3 - Piano Primo - Via Mazzini 43/45; - Terreno censito al Fg.13, Mapp.520; - Terreno censito al Fg.13, Map.519.

12.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(ALL. 3 - Ispezione ipotecaria)

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: la porzione di fabbricato di cui sono parte le due (e uniche) unità oggetto della presente procedura è di proprietà esclusiva della abitrice); non vi è amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per effetto del D.d.u.o. - Decreto dirigenziale unità operativa del 18.12.2016 n. 224 (integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietà per la quota di 1/1 **proprietario ante ventennio ad oggi**. In forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Dott. Riccardo



Todeschini in data 13/11/1979 ai nn. 1235 - trascritto a Milano 2 in data 29/11/1979 ai nn. 60145/49070.

(ALL. 11 - Atto di provenienza)

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 5 - P.E. 3/80

Intestazione: C- - - - -

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/01/1980 al n. di prot. 5

Abitabilità in data 05/06/1990 al n. di prot. 22

(ALL. 12 - C.E. N. 5 dell'8.01.1980 atti P.E. 3/80)

Numero pratica: C.E. N. 27 - P.E. 3/80 var.

Intestazione: - - - - -

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante interna alla C.E. 5 dell'8.01.1980 consistente nella demolizione di una parete interna e dello spostamento del servizio igienico

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/04/1985 al n. di prot. 27

Abitabilità in data 05/06/1990 al n. di prot. 22

ALL. 13 - C.E. N. 27 del 17.04.1985 atti P.E. 3/80 var; ALL. 14 - Autorizzazione di Abitabilità n. 22)

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto riportato sulla planimetria allegata alla C.E. n. 27 del 17.04.1985; in particolare si è rilevata la presenza di un balcone ad angolo prospiciente il giardino interno e si è riscontrato un diverso posizionamento della parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte e la parziale demolizione della parete posta a separazione della cucina; si è inoltre rilevato all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519 una porzione di rustico non censito e non identificato nella C.E., costituito da una tettoia con copertura in lastre di cemento amianto e con chiusura anteriore costituita da portone scorrevole in ferro e vetri e chiusure perimetrali in muratura costituiti da murature a confine con altri lotti.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria e demolizione del balcone e della tettoia

Descrizione delle opere da sanare: La demolizione del rustico/tettoia potrà essere limitata alla copertura e alla porta anteriore al fine di eliminare il volume realizzato. La demolizione e lo smaltimento della copertura, costituita da falda in lastre di cemento-amianto dovrà essere effettuata a norma di legge e, dato che il giardino interno comune e indiviso verrà assegnato in quote uguali (50%) ai due lotti, l'importo stimato per l'intervento verrà indicato al 50% per il presente lotto. L'importo stimato è da considerarsi indicativo e di massima; l'importo esatto dovrà essere stimato da imprese specializzate del settore. Il balcone non può essere sanato tramite presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto non rispetta le distanze minime dai confini e la distanza minima dalle costruzioni come regolamentate dagli articoli 35 e



38 Piano delle Regole - Disciplina Generale - PGT approvato in forza dell'ibera C.C. N. 13 del 8.04.2014. "Art. 35 Distanze dai confini: Comma 1 - definizione: la distanza dai confini è la lunghezza del segmento di retta che congiunge il punto più sporgente dell'edificio (escluso gli aggetti della copertura, delle gronde e degli altri elementi avente funzione meramente decorativa) con il confine di proprietà. Il segmento di proprietà deve essere perpendicolare all'elemento antistante; Comma 3 - distanza minima : la distanza minima è stabilita in m. 5,00; Comma 5 - minori distanze: fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 38, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti, fermo restando il rispetto del Codice Civile." Nel caso specifico il balcone è ad una distanza inferiore di m. 5 dal confine con le particelle 518 (bene comune) e 517; non risultano inoltre atti e/o convenzioni trascritte in merito con i proprietari confinanti; infine, la distanza non rispetta quanto prescritto dall'art. 38. "Art. 38 Distanza minima tra gli edifici: Comma 1 - definizione: Distanza non inferiore a m. 10,00, misurata radialmente fra i punti di maggior sporgenza fra i fabbricati (escluso gli aggetti delle coperture, delle gronde e degli elementi avente funzione meramente decorativa)." Nel caso specifico il balcone è posto ad una distanza minore di m. 10,00 dalla restante parte del fabbricato di cui alla particella 79 di proprietà di terzi. Visto quanto sopra, a parere dello scrivente si deve prevedere la demolizione del balcone e la trasformazione delle porte finestre in finestre al fine di ripristinare i luoghi come assentito con le C.E. 5/80 dell'8.01.1980 e C.E. 27/85 Variante del 17.04.1985. Il costo indicato è da ritenersi di larga massima.

CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria: € 1.000,00

Onerario Tecnico Abilitato: € 1.500,00

Demolizione tettoia compreso trasporto e smaltimento quota 50%: € 2.750,00

Demolizione balcone e modifica porte-finestre il finestre: € 7.000,00

Oneri Totali: € 12.250,00

Note sulla conformità edilizia: Le opere per la realizzazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura sono state realizzate in data anteriore il 1 settembre 1967.

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT approvato in forza delibera C.C. N. 13 del 8.04.2014 e pubblicato su BURL N.38 SERIE AVVISI E CONCORSI DEL 17.09.2014
Zona omogenea:	Ambito Territoriale T2: Sistemi Insediativi densi
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - Disciplina Generale - Art. 83
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If max = 0,55 mq/mq



Rapporto di copertura:	Sc = 35%
Altezza massima ammessa:	Hmax = 10,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto 2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è parte di una porzione di piccolo fabbricato residenziale bifamiliare di vecchia costruzione (realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967) e ampliato in forza di C.E. n° 5 del dell'8.01.1980 e successiva variante, sito in Via Mazzini n. 45/47, in zona semi-periferica a sud del centro storico, a pochi minuti di auto dalla dall'ingresso dell'autostrada A4 Torino-Trieste Casello di Arluno e dalla stazione ferroviaria Trenord Vittuone-Arluno.

La porzione di fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è costituita da un edificio di 2 piani fuori terra con giardino posteriore (Particella 519), area antistante scoperta (Particella 520) e vano scala comune a servizio delle uniche due unità immobiliari distribuite sui due piani.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene al civico n: 47 dall'area anteriore scoperta dotata di delimitazione anteriore realizzata con siepe, tramite portoncino in ferro con vetri stampati e inferriata che dà accesso al vano scala comune; l'accesso carraio al giardino posteriore avviene tramite area scoperta anteriore (Particella 521), comune con la restante parte del fabbricato, tramite androne passante comune al civico n. 45, chiuso da portone in ferro a doppia anta e tramite area posteriore (Particella 518) entrambi comuni con la restante parte del fabbricato, il tutto come indicato nell'atto di provenienza in autentica del data 13.11.1979 rep. 1235 Notaio Domenico de Stefano trascritta a Milano 2 il 29.11.1979 nn. 60145/49070. Il giardino posteriore Particella 519, comune alle due unità immobiliari Sub. 3 (piano terra) e Sub. 4 (piano primo) alla data del sopralluogo si presentava principalmente finito a prato con due alberelli e con una porzione adibita ad orto; il giardino, delimitato sul lato nord da recinzione in rete metallica plastificata e sul lato sud da recinzione in muratura, sul fondo presenta una tettoia non censita e non indicata nella C.E. n° 5 dell'8.01.1980 realizzata con strutture verticali in muratura, copertura in lastre di cemento-amianto e chiusura anteriore con portone scorrevole in verro e vetro.

Il fabbricato è dotato di citofono e impianto TV centralizzato.

Alla data del sopralluogo il fabbricato si presentava in uno stato di conservazione sufficiente per quanto riguarda le facciate esterne e le solette dei balconi, mentre il vano scala si presentava con le tinteggiature da rinnovare e tracce di umidità di risalita a livello del piano terra.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è ubicato al piano primo (secondo fuori terra) ed è costituito da un locale soggiorno/pranzo con balcone e vano cottura separata da un muro basso, due camere di cui una con balcone oltre al bagno.

Il locale soggiorno/pranzo è dotato di doppio affaccio con due finestre prospicienti l'area antistante comune Particella 520 e una porta finestra che dà accesso ad un balcone ad con affaccio sul giardino posteriore comune e indiviso particella 519; la zona cottura affaccia sull'area antistante comune mentre le camere (di cui una con accesso al balcone d'angolo e l'altra su un secondo balcone) e il bagno hanno affaccio sul giardino posteriore comune.



Il riscaldamento dell'appartamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene con caldaia murale tipo "C" a gas metano e termosifoni in ghisa.

Superficie complessiva di circa mq **272,96** di cui mq **100,46** circa relativa all'appartamento (s.l.p.), **mq 10,50** relativa ai balconi (s.l.p.) e mq **162,00** circa relativa alla quota delle aree indivise particelle 519 e 520 (s.r.l.) E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima metà del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza interna di circa: m. 3,00 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare alla data del sopralluogo si presentava ordinata e in uno stato di manutenzione sufficiente/discreta (oggetto di ristrutturazione totale terminata nel 1985). Gli unici interventi da effettuare rilevati "a vista" (escluse le opere necessarie per ripristinare la regolarità edilizia) consistono nella ritinteggiatura dei locali interni e nella manutenzione o sostituzione delle persiane; Gli impianti elettrici e gas sono da sottoporre a verifica di corrispondenza alle normative vigenti. Nel corso del sopralluogo si sono rilevate limitate e circoscritte tracce di infiltrazioni provenienti dal soprastante tetto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: I balconi presenti al primo piano sono di tipo a sbalzo, con soletta in c.a., parapetto in muratura finito come le pareti perimetrali esterne e pavimentato con piastrelle in gres rosso.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare - Note: Le finestre dell'appartamento sono realizzate in legno naturale con vetrocamera, inferriate di protezione (sulle finestre con affaccio sull'area scoperta antistante) e persiane in legno verniciato marrone. Le persiane delle finestre alla data del sopralluogo si presentavano in condizioni di scarsa manutenzione e richiedevano interventi di carteggiatura preparazione verniciatura e sostituzione e/o integrazione di alcune stecche o l'eventuale sostituzione delle persiane esistenti con nuove.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è costituito da una porta ad anta battente in legno tamburato impiallacciato noce non blindato e di tipologia da porta interna con montata serratura a cilindro.



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Le porte interne all'unità immobiliare sono di tipo ad anta battente in legno tamburato impiallacciato noce.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare - Note: Nel corso del sopralluogo nell'appartamento al primo piano sono state riscontrate limitate tracce di infiltrazioni provenienti dal tetto.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: Le pareti perimetrali esterne sono finite ad intonaco di cemento con lavorazione strollata e tinteggiatura di colore bianco. Alla data del sopralluogo gli intonaci si presentavano in buono stato di conservazione con necessità di effettuare la ritinteggiatura di finitura.
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti - Note: Una porzione del giardino posteriore comune indiviso mappale 519 è pavimentato in c.l.s. gettato in opera (presumibilmente armato con rete elettrosaldata), inoltre il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale realizzato anch'esso in c.l.s.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: I pavimenti di tutti i locali sono realizzati con piastrelle di ceramica cm. 40 x 40 circa di colore chiaro con posa a 45°.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Le pareti del vano cottura sono rivestite (limitatamente alla zona retro-pensili) in piastrelle smaltate cm. 15 x 20 circa di colore bianco con bordo marrone posate sino ad h. m. 1,40 circa.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate cm. 15 x 15 circa di colore bianco, posate sino a soffitto. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, vasca da bagno, bidet, wc e carico/scarico lavatrice
Rivestimento	ubicazione: soggiorno, camere e corridoio materiale: Intonaco civile per interni tinteggiato condizioni: buone.
Scale	posizione: Vano scala comune rivestimento: marmo condizioni: sufficienti - Note: La scala comune di distribuzione ai piani presenta alzate e pedate, atrio e pianerottoli rivestiti in marmo chiaro; il parapetto delle scale è in ferro verniciato con corrimano in ferro; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Al piano terra del vano scala si sono riscontrate tracce di umidità di risalita sulla parete perimetrale a confine con l'androne passante.

Impianti:

- Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**.
- Antincendio - **Note:** Non è presente alcun impianto antincendio.
- Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non rilevata**.
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**
- **Note:** L'impianto elettrico interno all'unità immobiliare ad un esame visivo si presentava in buono stato. Non sono stati rilevati i certificati di conformità ai sensi della Legge 46/90. E' necessaria una verifica della rispondenza alle normative vigenti.
- Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
- **Note:** Nel corso del sopralluogo l'impianto gas interno ad un esame visivo si presentava in buono stato. Non sono stati rilevati i certificati di conformità ai sensi della Legge 46/90. E' necessaria una verifica della rispondenza alle normative vigenti.
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non rilevata** condizioni: **sufficienti**.
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **Non rilevata**
- **Note:** L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano di tipo "C" (stagna) marca Vailant Mod. VMW IT 242/2-3 R3. e termosifoni in ghisa verniciati. Nel Corso del sopralluogo il sottoscritto consulente non ha rilevato il certificato di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,46	1,00	100,46
Balconi	sup lorda di pavimento	10,50	0,30	3,15
Cortile interno indiviso Particella 519- quota 50%	sup reale lorda	149,50	0,10	14,95
Area antistante scoperta indivisa Particella 520 - quota 50%	sup reale lorda	12,50	0,10	1,25
		272,96		119,81



1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.Criterio di stima:**

1

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazioni di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Il valore del bene individuato deve pertanto essere considerato come "il più probabile" e inteso come orientativo e pertanto suscettibile di variazioni (anche sensibili) in diminuzione o anche in aumento in quanto condizionato dall'attuale instabilità economica generale.

16.Fonti di informazione:

2

Catasto di Arluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Arluno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2015

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

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

(TeMA) ARLUNO – Periferia

VALORE DI COMPRAVENDITA

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati (Euro/mq):

prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.400,00

(OMI) ARLUNO - Fascia /zona: Centrale/ INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0 - Abitazione di tipo economico, destinazione residenziale - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.250,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 2,9 / prezzo max. 3,7.

16.Valutazione corpi:

2 - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi. 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>
Appartamento	100,46	€ 1.050,00	€ 105.483,00
Balconi	3,15	€ 1.050,00	€ 3.307,50
Cortile interno indiviso Particella 519- quota 50%	14,95	€ 1.050,00	€ 15.697,50
Area antistante scoperta indivisa Particella 520 - quota 50%	1,25	€ 1.050,00	€ 1.312,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.800,50
conteggio parti comuni (vano scala) aumento del 5.00%			€ 6.290,03
Valore corpo			€ 132.090,53
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.090,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.090,53

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Appartamento al piano primo con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi	Abitazione di tipo economico [A3]	119,81	€ 132.090,53	€ 132.090,53

16.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%)	€ 6.604,53
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.586,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.439,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.586,00

Allegati

- ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie;
- ALL. B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetrie;

- ALL. 1 - Certificato di residenza e Certificato di Stato di Famiglia;
- ALL. 2 - Estratto per riassunto dal registro atti di Matrimonio;
- ALL. 3 - Ispezione ipotecaria;
- ALL. 4 - Visura storica per subalterno Fg. 13 part. 79, Sub.3;
- ALL. 5 - Planimetria catastale Fg. 13 part. 79, Sub.3;
- ALL. 6 - Visura storica Fg.13 part. 519;
- ALL. 7 - Visura storica Fg.13 part. 520;
- ALL. 8 - Videomap / estratto di mappa;
- ALL. 9 - Contratto di locazione registrato a Magenta il 5.04.2006 n° 1049;
- ALL. 10 - Lettera Agenzia Entrate di Magenta del 4.03.2016;
- ALL. 11 - Atto di provenienza;
- ALL. 12 - C.E. N. 5 dell'8.01.1980 atti P.E. 3/80;
- ALL. 13 - C.E. N. 27 del 17.04.1985 atti P.E. 3/80 var.;
- ALL. 14 - Autorizzazione di Abitabilità n. 22;
- ALL. 15 - Visura storica per subalterno Fg. 13 part. 79, Sub.4;
- ALL. 16 - Planimetria catastale Fg. 13 part. 79, Sub.4;
- ALL. 17 - Contratto di locazione registrato a Magenta il 15.02.2010 n° 757.

Milano, 5 aprile 2016

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore

