



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 755/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Carmen Corsetto

Procedente: **Leviticus SPV s.r.l.**

Esecutata:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Arluno (MI),
Via Della Repubblica n. 6 e Via Monte Ortigara n. 19



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI
--

CORPO A (APPARTAMENTO)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Arluno (MI), Via Della Repubblica n. 6, piano 2°, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, due locali camera, servizio e due terrazzi al piano.

L'unità immobiliare abitativa al piano secondo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 77,00.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 555, subalterno 19, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 77, totale escluse aree scoperte: mq. 72, Rendita Catastale Euro 290,51, Via Della Repubblica n. 6, piano: 2.

CORPO A.1 (ANNESSO BOX)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Arluno (MI), Via Monte Ortigara n. 19, piano seminterrato.

L'unità immobiliare – Box al piano S1 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 22,00.

DATI CATASTALI:

foglio 5, particella 555, subalterno 7, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale totale: mq. 21, Rendita Catastale Euro 53,92, Via Monte Ortigara n. 19, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano in essere contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi:

Euro 151.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):

Euro 128.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 06/09/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 08/09/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO

Corpo A e A.1 – Appartamento e annesso box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO)

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Arluno (MI), Via Della Repubblica n. 6, piano 2°, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, due locali camera, servizio e due terrazzi al piano.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di , nata a , il c.f.: .

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Arluno (MI), alla data del 14/09/2021, come segue:

Intestazione:

, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 5, particella 555, subalterno 19, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 77, totale escluse aree scoperte: mq. 72, Rendita Catastale Euro 290,51, Via Della Repubblica n. 6, piano: 2.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 06/08/2019 prot. n. MI0272359 in atti dal 06/08/2019 (n. 77996.1/2019), con variazione del precedente Via Della Repubblica snc;
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 31/08/2011 prot. n. MI0962645 in atti dal 31/08/2011 (n. 396602.1/2011);
- costituzione del 09/06/2006 prot. n. MI0378185 in atti dal 09/06/2006 (n. 4096.1/2006).

1.4. Coerenze appartamento – in contorno da Nord in senso orario

Enti e luoghi comuni su due lati, enti e luoghi comuni e unità immobiliare di terzi, enti e luoghi comuni.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO A.1 (ANNESSE BOX)

1.6. Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Arluno (MI), Via Monte Ortigara n. 19, piano seminterrato.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di , nata a , il , c.f.: .

1.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Arluno (MI), alla data del 14/09/2021, come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 5, particella 555, subalterno 7, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale totale: mq. 21, Rendita Catastale Euro 53,92, Via Monte Ortigara n. 19, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 18/05/2021 prot. n. MI0144758 in atti dal 18/05/2021 (n. 46607.1/2021), con variazione del precedente Via Monte Ortigara snc;
- costituzione del 09/06/2006 prot. n. MI0378185 in atti dal 09/06/2006 (n. 4096.1/2006).

1.9. Coerenze box – in contorno da Nord in senso orario

Enti e luoghi comuni, unità immobiliare di terzi, enti e luoghi comuni su due lati.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONI DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Arluno(MI), Via Della Repubblica e Via Monte Ortigara

Fascia/zona: Centrale/Intero centro urbano (dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Principali collegamenti pubblici:

Il quadro dei servizi di prima necessità risulta insufficiente a contorno dell'area in questione, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano nel centro cittadino, compresi i trasporti pubblici di superficie, distanti circa 800 metri. Gli immobili sono raggiungibili mediante la SP214, che conduce all'innesto di Arluno dell'Autostrada A/4 Milano-Venezia, distante circa 1,8 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

PREMESSA:

Si espone dapprima che la Società dante causa dell'odierna proprietaria, agli inizi degli anni 2000, ha acquistato appezzamenti di terreno in Comune di Arluno (MI), identificati in seguito alla denuncia catastale di cambiamento al fg. 5, mapp. 555, sui quali, in forza della Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune predetto nel 2003 e trascritta a Milano 2 in data 14/08/2003 ai nn. R.G./R.P. 124964/74723 e 124965/74724, segnatamente: Lottizzazione Beacqua – Comparto A – Lotto H, nonché dei titoli edilizi autorizzativi conseguiti, ha edificato un complesso immobiliare condominiale composto da una palazzina di un piano seminterrato, terra, primo, secondo (sottotetto), censita catastalmente al fg. 5, mapp. 555, subb. dal 2 al 20 compresi (il sub. 1 individua le parti comuni dell'intero complesso edilizio).

In sintesi, i beni immobili oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale edificato agli inizi degli anni 2000, formato da un fabbricato residenziale costituito da 3 piani residenziali di cui il secondo mansardato, oltre il piano seminterrato adibito alle autorimesse e all'area cortilizia e di manovra, altresì, al piano terra insistono aree destinate a verde.

All'ingresso principale pedonale esterno si accede dalla Via della Repubblica mediante un cancello pedonale in ferro e protetto da una copertura in c.a. e manto in tegole, il quale conduce al portone d'ingresso, quindi, all'interno dell'atrio, al corpo scale e alle rispettive residenze; l'immobile è fornito di elevatore e Non è fornito di custode.

All'ingresso carraiato esterno si accede dalla Via Monte Ortigara mediante un cancello automatizzato, il quale conduce all'area di manovra e alle rispettive autorimesse.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- copertura: le coperture sono in c.a. inclinate con manto in tegole;
- facciate: rivestimento prevalente con intonaco civile/plastico;
- accesso esterno corpo scale: portoncino in alluminio e vetro e due parti fisse stessa fattura;
- atrio e pianerottoli: pareti dell'atrio ingresso e pianerottoli rivestite con intonaco civile; la pavimentazione e i pianerottoli sono in granito;
- scale: la rampa risulta semicircolare con gradini rivestiti in lastre di granito;
- **condizioni generali: facciate e parti comuni: buone**; si rilevano alcune parti di facciata con presenza di esfoliazione dell'idropittura.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A (APPARTAMENTO)

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Arluno (MI), Via Della Repubblica n. 6, piano 2°, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, due locali camera, servizio e due terrazzi al piano.**

- esposizione: Est/Ovest;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno di colore marrone;
- sistema di protezione: persiane ad ante in legno e griglie/cancelli in ferro;
- porte interne: in legno ad ante in legno e per il soggiorno/disimpegno in legno e vetri centrali;
- pareti: le pareti sono intonacate e normalmente tinteggiate con vari colori;
- pavimenti: la pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle in ceramica;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il locale cucina e per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con presenza di radiatori; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- impianto condizionamento: presente tipo split solo nel disimpegno e unità sul balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: variabile: altezza massima al colmo mt. 3,25 circa;
- **condizioni generali: buone/ottime, tenendo conto della recente edificazione.**

CORPO A.1 (ANNESSE BOX)

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Arluno (MI), Via Monte Ortigara n. 19, piano seminterrato.

- porta d'accesso basculante: in lamiera zincata;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: intonacati e verniciati;
- punto luce: presente (manca plafoniera).

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita dell'attestato di certificazione energetica, codice identificativo n. 1501000014012, registrato il 04/04/2012, valido fino al 04/04/2022, la cui copia è in allegato al presente elaborato di stima.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare - Box, l'esperto precisa che, Non essendo l'unità immobiliare in esame dotata di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in modalità congiunta in data 18/02/2022, alla presenza del Delegato del Custode Giudiziario nominato e della proprietaria. In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 14/10/2021 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **Non** risultano in essere contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, che fa stato fino al 03/09/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 14/09/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Cirillo Oreste, in data 10/10/2006, ai nn. 18272/12357 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/10/2006 ai nn. R.G./R.P. 156104/81576, la Società ha venduto alla Signora , i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

OSSERVAZIONI:

L'esperto si riporta al contenuto dell'atto di cui sopra, laddove enuncia, in sintesi:

- costituisce pertinenza dell'annessa autorimessa l'area individuata al mappale 555 subalterno 2 del foglio 5.

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e

rilascio copia presso lo Studio del Notaio rogante.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 14/19/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti in merito alla Non continuità delle loro trascrizioni *ante ventennio*.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, che fa stato fino al 03/09/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 14/09/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie:

L'esperto si riporta alla Convenzione di Lottizzazione stipulata dalla Società costruttrice dante causa dell'odierna proprietaria con il Comune di Arluno (MI) nel 2003, citata supra al Paragrafo 2.2

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 12/11/2004, ai nn. R.G. e R.P. 163304/38199, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 720.000,00, per un totale in Euro 1.440.000,00, a favore di: BANCA DI LEGNANO S.P.A., contro: (dante causa dell'odierna proprietaria):

in relazione a suddetta ipoteca, si rileva, tra le altre, la seguente formalità:

Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota

annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/05/2007, ai nn. R.G./R.P. 70164/14682, capitale in Euro 135.000,00, per un totale in Euro 270.000,00, a favore di: **BANCA DI LEGNANO S.P.A.**, contro: , per il diritto di piena proprietà, per la quota intera; (accollo quota di mutuo del dante causa in relazione ai beni immobili di cui al fg. 5, mapp. 555, subb. 19 e 7 – appartamento e box);

- Ipoteca legale iscritta in data 03/04/2015, ai nn. R.G. e R.P. 30632/4997, derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/1973), capitale in Euro 57.799,59, per un totale in Euro 115.599,18, a favore di: **EQUITALIA NORD S.P.A.**, contro: , per il diritto di proprietà, per la quota intera;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/10/2015, ai nn. R.G. e R.P. 99375/17803, derivante da decreto ingiuntivo, capitale in Euro 15.042,28, per un totale in Euro 15.042,28, a favore di: **GE CAPITAL SERVICES S.R.L.**, contro: , per il diritto di proprietà, per la quota intera;

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 28/01/2019, ai nn. R.G. e R.P. 9465/6247, a

favore di: **BANCA BPM S.P.A.**, contro: , per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;
In relazione al suddetto pignoramento, l'esperto si riporta integralmente alla nota di deposito nell'interesse di Leviticus SPV s.r.l. datata 17/01/2022, agli atti della presente procedura esecutiva, laddove, in sintesi, si dà atto che tale pignoramento, di cui al R.G.E. 2288/2018, ha il seguente stato: **estinto**;

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 25/08/2021**, ai nn. R.G. e R.P. 125872/85815, a favore di: **LEVITICUS SPV S.R.L.**, contro: per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;
Sintesi della Sezione D della nota: fino alla concorrenza di euro 118.529,58.
(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 755/2021)

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona, in data 14/09/2021, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Serin Italia di Rusconi Carlo Roberto, con sede in Marcallo con Casone (MI), via Varese n. 12, che a mezzo mail in data 21/02/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.450,00/1.500,00 (appartamento e box)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 576,00 (biennio approx) (appartamento e box)

Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Arluno (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 10/11/2021, si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Arluno (MI)

- **Pratica Edilizia n. 1/2004: Permesso di costruire n. 15 in data 18/06/2004**, relativamente ad opere di: realizzazione di una palazzina residenziale composta da n. 6 appartamenti e relativi box auto (Piano di Lottizzazione Beacqua, Comparto A, Lotto H, Via Ortigara snc) (e relativa Domanda);

- **Pratica Edilizia n. 10/2005: Permesso di costruire n. 6 in data 20/04/2005**, relativamente ad opere di: recupero abitativo di sottotetto per creazione di n. 3 appartamenti all'interno del Piano di Lottizzazione Beacqua, Comparto A, Lotto H, Via Ortigara snc (e relativa Domanda);

- **D.I.A. n. 16/2006 in data 27/02/2006 prof. n. 3058**, relativamente ad opere di: variante in corso d'opera non sostanziale ai permessi di costruire di cui alle pratiche n. 1/2004 e 10/2005;

- **Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata il 29/11/2006 prof. n. 16891** (e relativa Documentazione, Comunicazione fine lavori, Certificato di collaudo, Dichiarazioni di conformità impianti).

7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto è parzialmente conforme sia alla scheda planimetrica catastale attuale e sia alle planimetrie Comunali acquisite**, precisando che la piccola difformità rilevata all'interno dell'appartamento è riconducibile alla parete dell'ingresso, ovvero, allo stato di fatto risulta allineata alla parete interna; per quanto concerne l'autorimessa, l'esperto ha rilevato all'interno che le pareti della porzione destinata al passaggio tra il corpo scale e l'area cortilizia/manovra risultano allo stato di fatto ad angoli retti, difformemente dalla planimetria Comunale, ovvero, la parete risulta descritta in modo semicircolare.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le piccole difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (*infra* al Paragrafo 9.4. "Adegamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 2°	m.q.	72,56	100%	72,56
2 terrazzi piano 2°	m.q.	14,80	30%	4,44
Totale parziale	m.q.	87,36	100%	77,00
box piano S1	m.q.	22,00	100%	22,00
Totale generale	m.q.	109,36		99,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una discreta proprietà in relazione all'ubicazione, in quanto la zona in cui insiste l'immobile (posta a Nord) risulta comunque vicina al centro cittadino, di conseguenza, i beni immobili possono godere di condizioni e buona appetibilità, sia in relazione alla tranquillità sia per la vicinanza alle arterie principali di interconnessione ai vicini innesti della viabilità autostradale.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento in oggetto, tenendo conto della presenza del box, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, **sia per la consistenza sia per la tipologia dei locali sia per la manutenzione, confermando quanto esposto in merito alla recente edificazione del fabbricato in questione.**

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento, altezza di piano 2°, presenza di terrazzi e del box auto, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali, ristrutturazione e materiali impiegati, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione. altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Arluno (MI) – Via Della Repubblica e Via Monte Ortigara e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi**FONTI DI INFORMAZIONE:**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Arluno (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2021

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.850,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 2°	72,56	€ 1.850,00	€ 134.236,00
Terrazzi	piano 2°	4,44	€ 1.850,00	€ 8.214,00
Box Auto	piano S1	22,00	a corpo	€ 20.000,00
Totale		99,00		€ 162.450,00
Totale arrotondato				€ 162.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 162.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 8.100,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 576,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 151.324,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 151.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 151.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 128.000,00 (arrotondato)

9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D’ASTA – LOTTO UNICO

CORPO A e CORPO A.1: APPARTAMENTO E ANNESSO BOX

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI

PREZZO BASE D’ASTA

€ 151.000,00

N.B.: Prezzo base d’asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili all’ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell’abbattimento forfettario dovuto all’assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l’unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti. In merito al box, distinto catastalmente come unità immobiliare, ma destinato/annesso a pertinenza dell’appartamento, come indicato espressamente nell’atto di provenienza, conseguentemente, si descrive che lo stesso non può essere alienato separatamente.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l’incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 24 Febbraio 2022

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Arluno (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica
- 10) visura ACE