

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:	la zona, situata a circa 30 Km a nord-ovest di Milano, è posta nelle vicinanze delle strade a scorrimento veloce (Strada Statale Milano-Novara) e l'autostrada A4 Milano-Torino con ingresso al casello di Arluno. La zona è prevalentemente destinata a residenza ed è completamente urbanizzata.
Servizi della zona:	centro commerciale (normale), farmacie (ottimo), ospedali (normale), scuola elementare (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), stazione ferroviaria Vittuone-Arluno linea Milano-Novara (2,00)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona omogenea A (residenziale - centro storico) con destinazione funzionale B01(residenziale di completamento).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in ARLUNO (Milano), Via MARTIRI DELLA LIBERTA', n.55.

L'appartamento, ad uso abitazione, è composto da 1 vano ed accessori al piano primo (SOGGIORNO, CUCINA, RIPOSTIGLIO), e da 1 vano ed accessori al piano secondo sottotetto (CAMERA, BAGNO e STUDIO), e sviluppa una "superficie lorda commerciale" di circa mq 71,57, arrotondata in mq 72,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a - foglio 11 mappale 682 subalterno 714, categoria A/4, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1-2, rendita: € 167,33.

Coerenze: da NORD in senso orario - CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', BALLATOIO COMUNE, ALTRA PROPRIETA'.

Punti fissi: salendo le scale seconda porta a sinistra.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

L'immobile, risalente alla metà degli anni '50, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale dell'epoca, contesto di corte, è costituito da 2 piani fuori terra e sottotetto.

L'accesso al complesso immobiliare avviene tramite ingresso comune, costituito da portone d'accesso (pedonale e carroia) che immette direttamente nella corte comune di collegamento alle diverse unità immobiliari, considerate unità autonome ed indipendenti e non gestite da un regolamento condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo, avviene dal vano scala comune, sprovvisto di ascensore e posizionato nella seconda corte interna, si accede percorrendo un ballatoio comune, seconda porta d'ingresso a sinistra (tradizionale e non blindata).

L'ingresso immette direttamente al piccolo soggiorno da cui è possibile accedere direttamente alla cucina abitabile e ad un ripostiglio; di fronte alla porta d'ingresso figura la scala in muratura che conduce al piano secondo sottotetto, dal quale tramite un piccolo disimpegno si articolano: il bagno (fornito di doccia, wc, bidet e lavello), lo studio e l'ampia camera matrimoniale.

Si precisa che entrando dalla porta d'ingresso, ci si trova di fronte, rispetto alla planimetria catastale e a quanto riscontrato dagli atti comunali, ad un diverso utilizzo degli spazi senza alterare le partizioni interne dei muri, ovvero: il locale soggiorno è anche angolo cottura, il ripostiglio è stato trasformato in bagno privo di disimpegno secondo quanto disposto dalle norme igienico-sanitarie (completo di lavello, wc ed attacchi per la lavatrice) e la cucina abitabile è adibita a camera da letto.

Giudice Dr. Giuseppe Blumetti
Perito: Arch. Eleonora Maltarolo

Per quanto attiene alla descrizione ed alla **determinazione della consistenza**, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200 e dell'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima DIA IN VARIANTE N. 2/05 prot. n. 18824 in data 15/11/2005, verificata in sede di sopralluogo tramite rilievo delle dimensioni dei locali eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

La determinazione della consistenza si ottiene misurando la superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Destinazione d'uso	Superficie lorda	Coefficiente K di virtualizzazione	Superficie virtuale o commerciale
Appartamento	41,12	1,00	41,12
Soffitta	31,92	0,90	28,73
Sottotetto H<150	8,60	0,20	1,72
			71,57 mq
		Superficie arrotondata	72,00 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servo-scala: assente, condizioni: discrete.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro battuto, apertura: elettrica, condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e pvc, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo (pedate scala), condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	non presente.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: discrete.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: discrete.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.

Giudice Dr. Giuseppe Blumetti
Perito: Arch. Eleonora Maltarolo

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: discrete.

4. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Signor [redacted] nato ad Arluno (Milano) il 26/05/1964 C.F. [redacted] in qualità di conduttore del bene, come da regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate sede di Rho.
Data di registrazione del contratto: 15/11/2006.
Data di scadenza: la locazione ha validità per 4 anni ovvero dal 15/11/2006 al 14/11/2010 ed è stato rinnovato per altri 4 anni ovvero dal 14/11/2010 al 13/11/2014 (rinnovo automatico salvo disdetta del locatore del contratto motivata – non presente).

Si allega "Contratto di locazione registrato" (vedi "ALLEGATI DISGIUNTI").
Si allega dichiarazione dell'avv. [redacted] che conferma l'inesistenza di procedure di sfratto in essere (vedi "ALLEGATI UNITI").

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: Nessuna*
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: Nessuno*
- 5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria iscritta in data 03/12/1986 ai nn. 79398/15175 a carico del signor [redacted], scaduta e non rinnovata.

Iscrizione volontaria iscritta in data 20/09/1991 ai nn. 71774/15599 a favore di [redacted], nato a Rovigo il 13/06/1939 e a carico di [redacted] nato a Castellanza il 25/08/1970, a garanzia di cambiali per la complessiva somma di Lire 45.000.000, assentita di cancellazione con atto in data 01/07/2004 n.54880 rep. Notaio [redacted] registrato a Legnano in data 03/07/2004 n.784 serie 2.

Iscrizione volontaria (Attiva) iscritta in data 13/03/2009 ai nn. 28745/5486 per Euro 100.000,00 a favore di [redacted] e a carico della signora [redacted] a garanzia di finanziamento deliberato in data 06/03/2009 per l'importo richiesto di Euro 60.000,00 erogato per Euro 15.000,00 per capitale oltre interessi contrattuali.

Iscrizione volontaria (Attiva) iscritta in data 29/01/2010 ai nn. 9290/2219 per Euro 70.000,00 a favore di [redacted] e a carico della signora [redacted] a garanzia di finanziamento deliberato in data 25/03/2009 per l'importo richiesto di Euro 45.000,00 per capitale oltre interessi contrattuali.

6.1.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento trascritto in data 21/06/1993 ai nn. 47159/33126 a carico del signor _____ e a favore del signor _____ annotato di cancellazione in data 27/09/2004 ai nn. 136512/33197.

Pignoramento trascritto in data 25/06/1993 ai nn. 48961/34384 a carico del signor _____ e a favore della **BANCA POPOLARE DI MILANO**, annotato di cancellazione in data 14/09/2004 ai nn.130327/31179.

Pignoramento trascritto in data 28/02/1994 ai nn. 15212/10783 a carico del signor _____ e a favore del signor _____ annotato di cancellazione in data 14/09/2004 ai nn. 130328/31180.

Pignoramento trascritto in data 15/03/2011 ai nn.29525/17203 a favore della _____ e a carico della signora _____ per la complessiva somma di Euro 4.752,46 oltre agli interessi successivi.

6.1.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

6.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

INTERVENUTI:

PRO ERBORIS S.p.A. con ricorso d'intervento per un credito, datato 05.12.2011 predisposto dall'avv. Tito Zilioli di Verona e dall'avv. Maria Luisa Grosso di Milano, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Milano in data 23.02.2012.

6.2. **Altre informazioni per l'acquirente:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6.3. **Attuali e precedenti proprietari:**

6.3.1. *Attuali proprietari:*

_____ nata a Milano il 27/05/1952 c.f. _____ per 1/1 proprietario dal 06/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO DE _____ in data 06/11/2006 ai nn.18621/13278 trascritto a Milano 1 in data 13/11/2006 al n.18416.

6.3.2. *Precedenti proprietari:*

_____ e _____ - con atto in data 06/03/1982 nn. 198657/37119 rep. a firma di NOTAIO dr. _____, registrato a Milano il 24/03/1982 n.7277 serie H e trascritto a Milano 2 il 26/03/1982 nn.17942/14326, donò il diritto di nuda proprietà della quota di 571.662/997.920 alla figlia _____ riservando l'usufrutto a sé e dopo di sé al coniuge _____ con il medesimo atto i signori _____ e _____ vendettero a _____ e _____ la nuda proprietà della quota di 426.258/997.920 del medesimo bene immobile;

- con atto 23 gennaio 1987 n. 26284 rep. a firma di NOTAIO dr. registrato a Legnano il 4 febbraio 1987 n.557 e trascritto a Milano 2 il 9 febbraio 1987 n. n. 14873/11989, il signor vendette a la quota di 213.129/997920 del diritto di nuda proprietà del suddetto bene immobile, corrispondente a quanto acquistato ai signori e

nato a Castellanza il 25/08/1970 c.f. per 1/1 di proprietà dal 13/03/1990 fino al 30/11/2004, con atto di donazione in data 13 marzo 1990 nn. 37072/1891 rep.a firma di NOTAIO dr. registrato a Legnano il 23 marzo 1990 n.216, trascritto a Milano 2 il 23 marzo 1990 nn. 25595/19004, la medesima donò la nuda proprietà dell'immobile al figlio per effetto della morte di avvenuta il 2 luglio 2001 e di avvenuta il 29 novembre 1999, l'usufrutto suddetto si è consolidato alla nuda proprietà in capo a

nato a Milano il 09/11/1975 c.f. PTRMRC75S09F205A per 1/1 proprietario dal 30/11/2004 fino a 06/11/2006 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO in data 30/11/2004 ai nn. 15437/10503 trascritto a Milano 2 il 17/12/2004 nn.183139/95960.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

7.1. Pratiche Edilizie (vedi "APPENDICE"):

Ai sensi della Legge n.47/85 art.40 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01:

le opere relative alla porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione sono state realizzate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente l'immobile ha subito modifiche suscettibili di preventive licenze o concessioni ad edificare, e precisamente:

D.I.A. N. 2/05 prot. n. 921 in data 20/01/2005 per lavori di "recupero di sottotetto da destinarsi ad abitazione e successiva fusione del piano sottotetto con il piano sottostante" intestata a

D.I.A. IN VARIANTE N. 2/05 prot. n. 18824 in data 15/11/2005 per lavori di "piccole modifiche delle partizioni interne" intestata a

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA': agli atti non risulta ancora prodotta la "Richiesta di Agibilità" per le opere di recupero del sottotetto abitabile di cui alla D.I.A. N.2/05 prot. 921 e D.I.A. in variante prot. n. 18824.

7.2. Giudizio di Conformità urbanistico-edilizia

Conformità urbanistico edilizia: NO

Al sopralluogo si riscontra diverso utilizzo degli spazi interni, senza modifica delle partizioni interne, nello specifico si rileva: realizzazione di wc in luogo di ripostiglio al piano primo ed inoltre non rispondente alle normative igienico-sanitarie, ovvero privo di anti-bagno; realizzazione di angolo cottura in luogo di soggiorno e realizzazione di camera in luogo di cucina al piano primo.

Gli abusi sopra citati sono regolarizzabili mediante presentazione presso gli organi competenti, di pratica edilizia in sanatoria ed il relativo pagamento di una sanzione.

Tale documentazione, compresa parcella professionale di tecnico abilitato, comporta i seguenti costi:

Presentazione pratica edilizia in sanatoria e relativo aggiornamento catastale: € 1000,00

Sanzione sanatoria: € 516,00

Richiesta di agibilità: € 1500,00

In ogni caso questo tipo di abuso non costituisce formalità pregiudizievole alla vendita.

8. **CERTIFICAZIONI:**

8.1. Certificazione energetica:

Ai sensi del decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009: Certificazione Energetica NON PRESENTE.

N.B. Nel caso di vendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione, necessita l'attestato di certificazione energetica essendo l'unità immobiliare dotata di sistemi di emissione dell'impianto di riscaldamento.

8.2. Certificazione impianti:

Ai sensi della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37: Certificazione Impianti NON PRESENTE.

9. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

9.1. **Criterio di Stima**

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare".

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore - K) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

9.2. **Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio della Provincia di Milano - OMI, Borsa Immobiliare della Provincia di Milano - OSMI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico di _____, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: _____ e dintorni e principali motori di ricerca immobiliare.

Borsa Immobiliare di Milano – OSMI, per zona centrale in Arluno, per edifici con più di 35 anni, ristrutturati;

Agenzia del Territorio – OMI, per edifici in zona centrale di Arluno, Fascia/zona: Centrale/ Via Roma, Via Mazzini, Via Certosa, Via Marconi, per abitazioni di tipo civile in stato conservativo Normale.

Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, interpellate ed allineate per alloggio in contesto di corte ristrutturato in zona centrale ad Arluno.

Fonte	Tipologia	Zona urbana	Stato conservativo	Prezzo medio unitario (€/mq)
OSMI	Appartamento	centrale	ristrutturato	1.850,00
OMI	Appartamento	centrale	ristrutturato	1.600,00
AGENZIE	Appartamento	centrale	ristrutturato	1.700,00
			Media	1.700,00

9.3. Valutazione – Immobile libero

Il valore del bene immobile viene pertanto ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore - K) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà degli impianti, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle compravendite avvenute aventi per oggetto immobili simili.

Al fine di poter individuare il valore medio di riferimento €/mq è necessario effettuare la ponderazione o normalizzazione dei valori, attraverso l'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e trasposizione del valore medio di mercato nelle condizioni e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche immobile	Coeff. di posizione K	Valore medio di mercato (€/mq) riponderato
Appartamento	1,00	1.700,00
Stato manutentivo esterno (discreto)	1,05	1.785,00
Stato manutentivo interno (discreto)	1,05	1.874,25
Livello di piano (P1)	0,98	1.836,76
Vetustà impianti	1,05	1.928,60
Esposizione corte interna	0,80	1.542,88
Tipologia: corte	0,98	1.512,02
Centro storico	1,05	1.587,62
Autostrada	1,01	1.603,50
Scuole	1,00	1.603,50
Negozi	1,01	1.619,53
		1.619,53
		arr. in 1.600,00 €/mq

Giudice Dr. Giuseppe Blumetti
Perito: Arch. Eleonora Maltarolo

Partendo dal prezzo medio unitario di 1.700,00 €/mq, ricavato dall'indagine di mercato ed attraverso le fonti di informazione, si è arrivati ai 1.600,00 €/mq di valore di mercato riponderato.

Pertanto il **valore dell'unità immobiliare libero**, nello stato di fatto in cui si trova, ad oggi, è stimato in:

Superficie commerciale x Valore medio di mercato riponderata

Valutazione - Immobile libero

Immobile	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore medio di mercato riponderato (€/mq)	Valore diritto e quota (€)
Appartamento	72,00	1.600,00	€ 115.200,00
		arrotondato in	€ 115.000,00

9.4. Valutazione - Immobile occupato

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato come da regolare contratto di locazione registrato ed allegato; pertanto l'immobile oggetto di stima è locato ad €/anno 5.400,00 con scadenza contrattuale a novembre 2014, il valore dell'immobile libero è stato ridotto del 15% per tenere conto dello stato locativo dell'immobile oggetto di stima e del breve periodo che porta alla scadenza definitiva del contratto (4 anni + 4 anni).

Il **valore dell'unità immobiliare occupato**, nello stato di fatto in cui si trova, ad oggi, il valore viene ridotto:

Valutazione - Immobile occupato

Immobile	Valore immobile libero (€)	Riduzione stato locativo (%)	Valore diritto e quota (€)
Appartamento	115.000,00	15%	€ 97.750,00
			arrotondato in € 98.000,00

ALLEGATI

A completamento di quanto esposto si uniscono i seguenti allegati:

- APPENDICE (documenti tecnici comunali - verifica della conformità edilizia ed urbanistica);
- ALLEGATI UNITI (raccomandate ed istanze);
- ALLEGATI DISGIUNTI (elenco trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie; descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; documentazione fotografica; planimetria catastale e visura storica per immobile; atto di provenienza; contratto di locazione registrato;
- NOTULA

ATTESTAZIONE DI INVIO DOCUMENTAZIONE:

Attesto di aver proceduto all'invio dell'elaborato peritale alle parti:

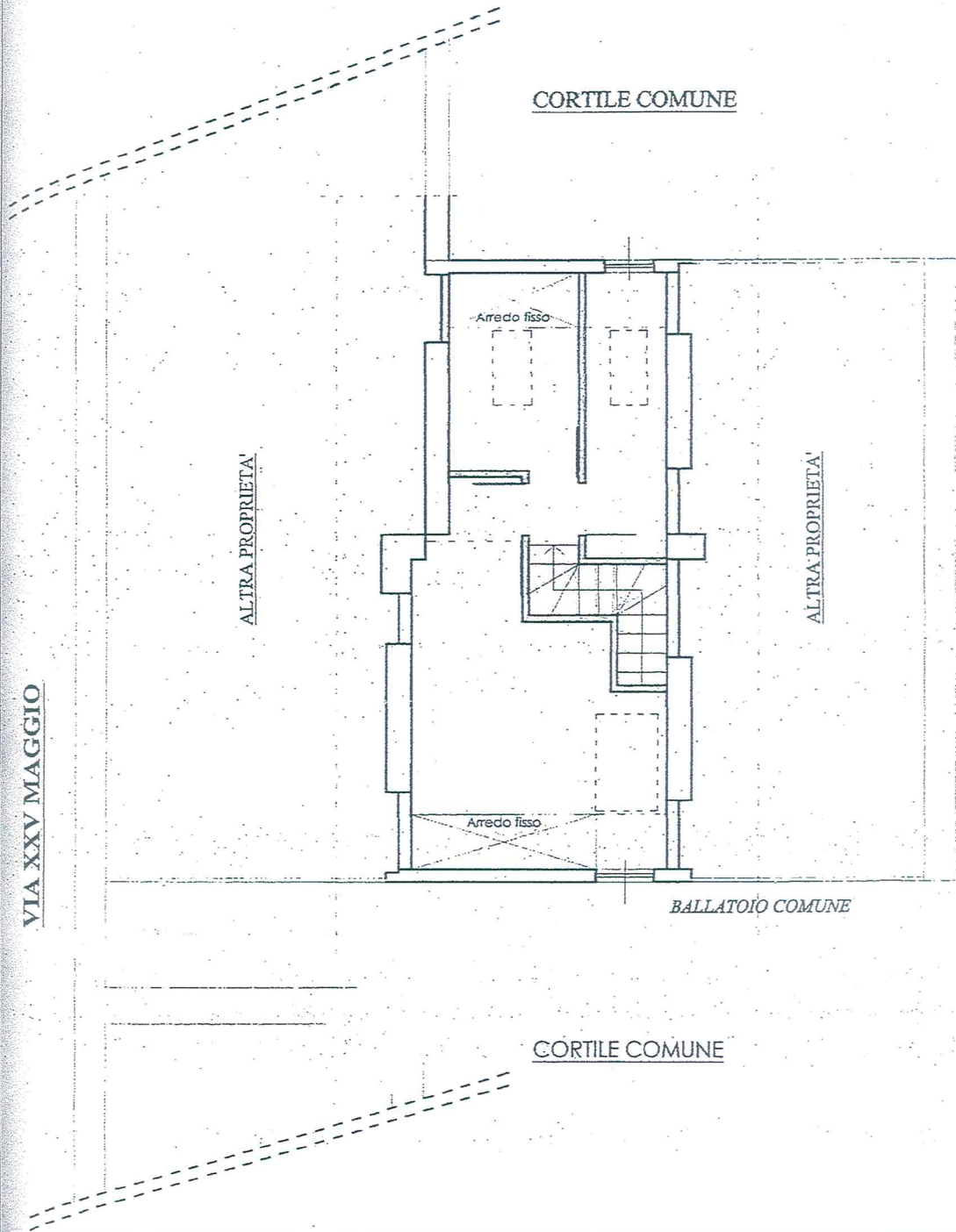
- creditore procedente
- creditore intervenuto
- debitore

Robecco sul Naviglio li, 18 marzo 2013



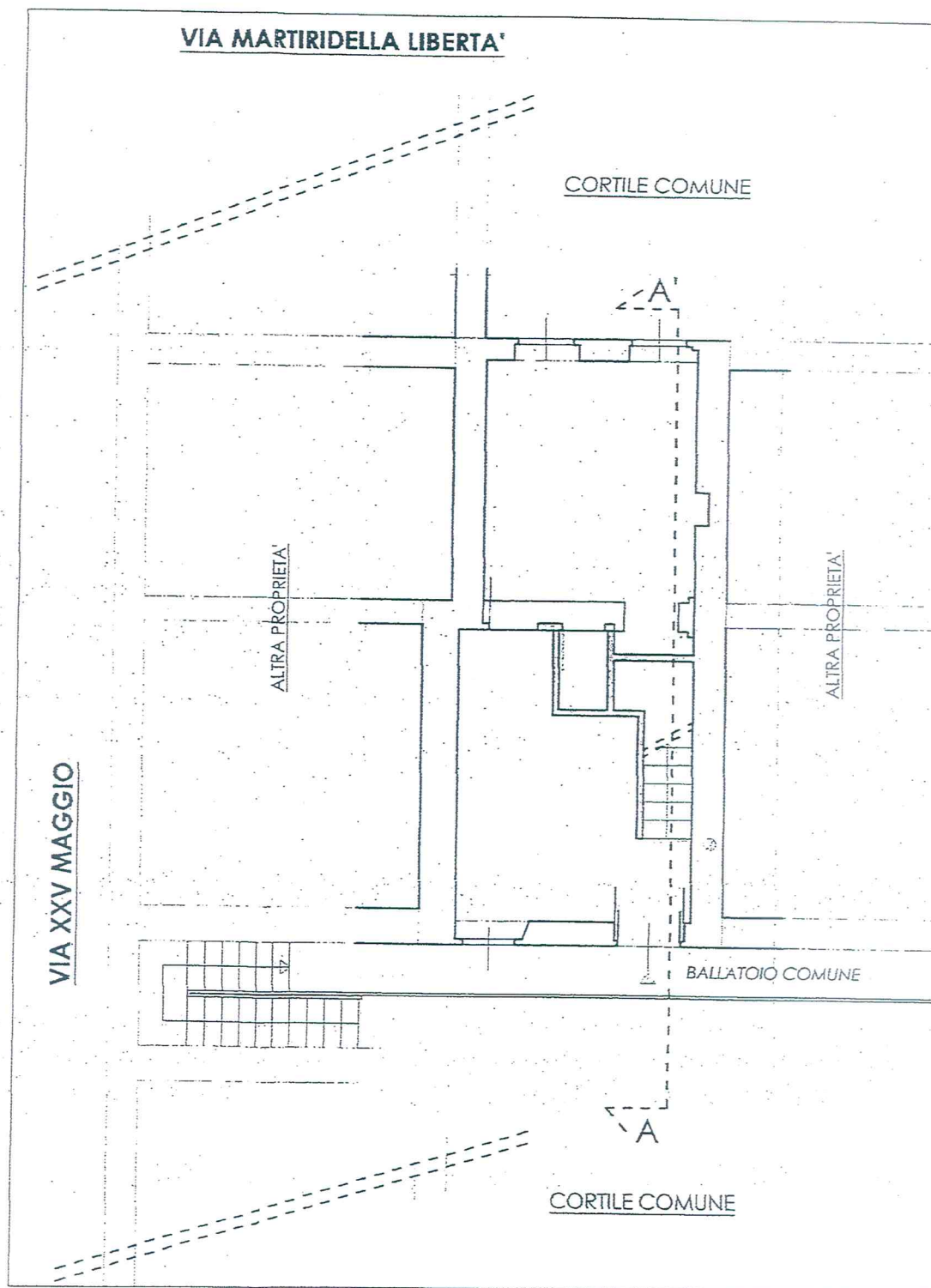
Giudice Dr. Giuseppe Blumetti
Perito: Arch. Eleonora Maltarolo

VIA MARTIRIDELLA LIBERTA'



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

DEMOLIZIONI / COSTRUZIONI



PIANTA PIANO PRIMO