

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 840/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa SilviaVaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
N.5 LOTTI – beni in Arluno (MI) ed in Cornaredo (MI)



Lotti 001-002-003- Arluno



Lotti 004-005 - Cornaredo

Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Corso XXVI Aprile n. 81 – Arluno (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 11, mapp. 487, **sub. 4**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Comproprietari non eseguiti

Vedasi premesse generali

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 11, mapp. 487, **sub. 31**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Comproprietari non eseguiti

Vedasi premesse generali

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001

da libero: € 108.000,00

da occupato: € **86.400,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni quota di 1/2 LOTTO 001

da libero: € 54.000,00

da occupato: € **43.200,00**

INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in Corso XXVI Aprile n. 81 – Arluno (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 11, mapp. 487, **sub. 706**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Comproprietari non eseguiti

Vedasi premesse generali

Corpo B

Categoria: C6 [Posto auto scoperto]

Dati Catastali: fg. 11, mapp. 481, **sub. 6**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Comproprietari non eseguiti

Vedasi premesse generali



Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 002

da libero: € 203.000,00

da occupato: € 162.400,00

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/2 LOTTO 002

da libero: € 101.500,00

da occupato: € 81.200,00

INDICE SINTETICO LOTTO 003: Beni in Corso XXVI Aprile n. 81 – Arluno (MI)

Corpo A

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 11, mapp. 487, sub. 25

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Comproprietari non eseguiti

Vedasi premesse generali

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 003

da libero: € 14.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/2 LOTTO 003

da libero: € 7.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 004: Beni in Via San Carlo n. 82 – Cornaredo (MI)

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 3, mapp. 842, sub. 1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti

, per proprietà per 1/18;
, per proprietà per 1/18;
, per proprietà per 1/18;
, per proprietà per

4/6

Corpo B

Categoria: C2 [Deposito]

Dati Catastali: fg. 3, mapp. 842, sub. 3

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato da comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti

per proprietà per 1/18;
per proprietà per 1/18;
per proprietà per 1/18;
, per proprietà per

4/6

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 004

da libero: € 180.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/6 LOTTO 004



da libero: € 30.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 005: Beni in Via San Carlo n. 82 – Cornaredo (MI)

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 3, mapp. 842, sub. 2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati

per proprietà per 1/18;
per proprietà per 1/18;
per proprietà per 1/18;
per proprietà per

4/6

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 005

da libero: € 131.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/6 LOTTO 005

da libero: € 22.000,00



PREMESSE GENERALI

- ✓ Oggetto della procedura sono più immobili ubicati nei Comuni di Arluno (MI) e Cornaredo (MI) e precisamente:

Immobili in ARLUNO

Catasto Fabbricati:

Fg.11 p.IIIa 487 sub.706 (ex sub. 8) Corso XXVI Aprile 81 cat. A/3 vani 6

Fg. 11 p.IIIa 487 sub 25 Corso XXVI Aprile 81 S1 cat. C/6 vani 14 mq

Fg. 11 p.IIIa 481 sub 6 Corso XXVI Aprile 81 piano T cat C/6 vani 13 mq

Fg. 11 p.IIIa 487 sub 4 Corso XXVI Aprile 81 piano T/S1 cat A/3 vani 3,5

Fg. 11 p.IIIa 487 sub 31 Corso XXVI Aprile 81 piano S/1 cat C/6 vani 15 mq

Immobili in CORNAREDO:

Catasto Fabbricati:

Fg. 3 p.IIIa 842 sub 1 Via San Carlo 82 piano T cat A/7 vani 5,5

Fg. 3 p.IIIa 842 sub 2 Via San Carlo 82 piano 1 cat A/7 vani 5,5

Fg. 3 p.IIIa 842 sub 3 Via San Carlo 82 piano S1 cat C/2 vani 78 mq

Catasto Terreni:

Fg.3 p.IIIa 842 are 1.50 ente urbano

- ✓ Gli immobili ubicati in Arluno sono stati pignorati come segue:
 - _____ nato a _____, c.f. _____, per proprietà per 1/2 in comunione legale;
 - _____ nata a _____, c.f. _____, per proprietà per 1/2 in comunione legale.

➔ **NB:** con ordinanza del 24.05.21, **è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni siti in Arluno sulla quota di 1/2 di _____**

- ✓ Gli immobili ubicati in Cornaredo sono stati pignorati come segue:
 - _____ nato a _____, c.f. _____, per proprietà per 1/6

La scrivente viste le caratteristiche dei beni, ritiene formare N. 5 LOTTI, come segue:

❖ **Immobili in Arluno:**

Lotto 001:

- Appartamento in Corso XXVI Aprile n. 81, **fg. 11, mapp. 487, sub. 4-** piano T-S1, cat. A/3;

- Box in Corso XXVI Aprile n. 81, **fg. 11, mapp. 487, sub. 31**, piano S1, cat. C/6

Lotto 002:

- Appartamento in Corso XXVI Aprile n. 81, **fg. 11, mapp. 487, sub. 706-** piano T-S1, cat. A/3;

- Posto auto scoperto in Corso XXVI Aprile n. 81, **fg. 11, mapp. 481, sub. 6**, piano T, cat. C/6

Lotto 003:

- Box in Corso XXVI Aprile n. 81, **fg. 11, mapp. 487, sub. 25**, piano S1, cat. C/6

❖ **Immobili in Cornaredo:**

Lotto 004:

- Appartamento in Via San Carlo n. 82, **fg. 3, mapp. 842, sub. 1-** piano T, cat. A/7;

- Cantina/deposito in Via San Carlo n. 82, **fg. 3, mapp. 842, sub. 3-** piano S1, cat. C/2;

* Nella valutazione complessiva dei suddetti beni si è tenuto conto del vano scala comune e dello spazio di solaio in falda, accessibile da vano scala comune, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.

Lotto 005:

- Appartamento in Via San Carlo n. 82, **fg. 3, mapp. 842, sub. 2-** piano 1, cat. A/7



* Nella valutazione complessiva del suddetto bene si è tenuto conto del vano scala comune e dello spazio di solaio in falda, accessibile da vano scala comune, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.

- Risulta inoltre pignorata l'area urbana, identificata al Catasto Terreni del Comune di Cornaredo, **al fg. 3, mapp. 842- ente urbano di 1 are 50 centiare** (150 mq) sulla quale insistono i suddetti beni.

N.B.: l'area suddetta faceva parte dell'originario mapp.69, area di cortile pertinenziata alla villetta;

- ✓ il terreno in di cui al fg. 3 mapp. 69 risulta catastalmente soppresso dal 2003 e oggi identificato al fg.3 mapp.69 di cat. ente urbano di are 5.10 (NON pignorato) e rappresentante il cortile/giardino che circonda la villetta e dal quale si accede alla stessa ed il fg. 3 mapp.842 cat. ente urbano di are 1.50 su cui oggi insistono i fabbricati di cui al fg. 3 mapp.842 subb.1, 2 e 3 (pignorato).

- ❖ La scrivente pertanto valuterà la villetta senza il cortile circostante (NON pignorato), mapp.69 ente urbano di are 5.10, da cui si accede alla stessa; detta area per accedere ai beni può ritenersi gravata da servitù di passaggio.



Beni in Arluno**LOTTO 001****Appartamento con cantina + N. 1 box**

Trattasi di unità immobiliare residenziale con cantina e di N.1 box, facenti parte del medesimo complesso immobiliare, ubicati in Corso XXVI Aprile n. 81 ad Arluno.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare residenziale sita in Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81, posta al piano terra del fabbricato e composto soggiorno con cucina a vista, una camera, un locale guardaroba finestrato, un bagno finestrato ed un ripostiglio con annesso un vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- _____ nato a _____, c.f. _____, per
proprietà per 1/2 in comunione legale;

- _____ nata a _____, c.f. _____ per proprietà
per 1/2 in comunione legale.

- **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni siti in Arluno sulla quota di 1/2 di

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

_____ nato a _____, c.f. _____, per
proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con

_____ nata a _____, c.f. _____ per proprietà per

1/2 in regime di comunione legale dei beni con

dati identificativi: foglio **11**, particella **487**, subalterno **4**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3,5 vani; sup. catastale tot. 79 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 79 mq; rendita € 189,80

indirizzo: Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81 piano: T-S1;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE del 27/08/2014 protocollo n. MI0407925 in atti dal 27/08/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106471.1/2014);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'abitazione: a nord: lotto 9, a est lotto n. 9 e giardino comune, a sud lotto n. 6 e vano scala comune, a ovest vano scala comune e giardino comune



Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: a nord: corridoio comune, a est lotto n. 12, a sud Piazza Europa, a ovest lotto n. 6.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 30/04/1980)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa privata ubicato al piano interrato del complesso immobiliare.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- nato a _____, c.f. _____, per
proprietà per 1/2 in comunione legale;

-) nata a _____, c.f. _____, per proprietà
per 1/2 in comunione legale.

➤ **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni sulla quota di 1/2 di

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato: _____ nato a _____ c.f. _____ per
proprietà per 1/2;
_____ nata a _____ c.f. _____, per proprietà per
1/2

dati identificativi: foglio **11**, particella **487**, subalterno **31**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 2; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 44,93

indirizzo: Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81 piano: S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.9. Coerenze del vano come da rogito:

a nord: lotto n.22; a est parti comuni; a sud vespaio e terrapieno comune; a ovest terrapieno comune

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 30/04/1980)



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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Arluno

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Silvio Pellico", ubicato tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via S. Pellico, in pieno centro storico del paese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: Il comune è posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Milano di cui è presente un proprio casello autostradale. A 3 km dal centro storico è presente la stazione di Vittuone-Arluno, servita dai treni suburbani della linea S6; Arluno è ben collegata con il trasporto pubblico su gomma gestita dalla società MOVIBUS le cui linee la collegano con i più importanti centri cittadini del magentino, del legnanese e del castanese e con Milano alla stazione metropolitana Molino Dorino.

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, banche, scuole, luoghi di culto ed aree a verde.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Le proprietà pignorate sono costituite da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da n. 1 box facenti parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Silvio Pellico", soggetto a vincolo di valenza storica e sottoposto a ristrutturazione nonché



alla costruzione di boxes per auto alla fine degli anni '70, posto tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via S. Pellico, nel pieno centro storico di Arluno.

Il complesso condominiale, completamente recintato, sprovvisto di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrato; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, con coperture a falde, è composto da due piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse, avente ingresso pedonale principale dal civico n. 81 di corso XXVI Aprile e pedonale e carraio da Via Rosmini.

- Facciate: intonacate e tinteggiate di colore aranciato in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitante di ripristino intonaco e nuova imbiancatura;
- ingresso pedonale al complesso: portone ad anta doppia in ferro verniciata colore grigio in condizioni nella norma;
- ingresso carraio alle autorimesse: cancello in ferro automatizzato ad anta singola scorrevole in condizioni nella norma;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Unità immobiliare sub. 4

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato, con accesso dal giardino comune, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un soggiorno con cucina a vista, un corridoio di disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniali, un locale guardaroba finestrato "ad uso camera", un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) ed un ripostiglio.

Al piano interrato, con accesso esterno al fabbricato, è ubicato il vano di cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti seppur con alcune finiture datate da ammodernare (serramenti).

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio, ad ovest su spazi comuni e ad est su altra proprietà
- porta di accesso: doppia anta a battente di tipo semplice in legno e vetro con scuri a battente in legno a protezione in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni sufficienti seppur datati;
- sistema di oscuramento: scuri in legno in condizioni sufficienti;
- porte interne: tipo in legno in condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti; in piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina in condizioni sufficienti;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica ed in piastrelle di ceramica tipo "cotto" in condizioni sufficienti seppur datate;



- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico e impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo a caloriferi alimentati da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 3,40 circa.

Cantina

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: in cemento intonacato con porzioni ammalorate e presenza di muffa e infiltrazioni di risalita

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica; codice identificativo I5010-000138/12, registrato il 03/04/2012 valido fino 03/04/2022, secondo termini di legge. Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 384.87 kWh/mqa.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

CORPO B- Box sub. 31

L'unità in oggetto è posta al piano interrato del complesso con accesso pedonale da scaletta a cielo aperto ubicata nel giardino comune e carraio tramite cancello in ferro automatizzato ad anta singola scorrevole e rampa carraia in cemento rigato da Via Rosmini.

Il box ha pavimento in battuto di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono a cemento.

Dimensioni utili interne 5,44 mt circa x 2,66 mt circa; altezza interna netta mt. 2,18 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,96 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni nella norma;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimenti: in battuto di cemento in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
- altezza del locale: H mt 2,18 circa

2.6. Certificazioni energetiche

CORPO B

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti



Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/10/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 18/10/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e, alla presenza _____ procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Corpo B: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: corpi A+B

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 16/07/2021, è risultato esservi un contratto di locazione, a nome degli esecutati, quali danti causa, registrato in data 30/11/2017, anteriamente al Pignoramento, come segue:

- contratto di locazione ad uso abitativo n. 3851 serie 3T, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rho in data 30/11/2017 a favore di _____ contratto di 4 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/12/2017 al 30/11/2021 – canone annuo Euro 6.600,00 come da registrazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate e contratto ricevuto dalla _____ (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

(Ispezione agenzia entrate, risposta dell'Ufficio competente e contratto con registrazione; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/10/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena Proprietà dei beni è pervenuta a _____ (in atto dichiaratasi coniugata in comunione legale con _____ per compravendita dalla " _____ S.P.A" con sede in _____ in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Olivares di Milano in data 07/10/1982, rep. 201198, **trascritta a Milano 2 in data 21/05/1982 ai nn. 29340/23691.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/10/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Domanda giudiziale di Dichiarazione di nullità di atti in data 7 settembre 2001 n. 49.270 di repertorio Tribunale di Milano, **trascritta a Milano 2 in data 19 ottobre 2001 ai n.ri 112090/70524** contro

_____ , a favore _____ , con sede in _____
 Codice Fiscale _____ , riguardante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Artuno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 69**.

(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 5- Ispezione ipotecaria**)

▪ Misure Penali

Nessuna

▪ Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Fondo patrimoniale trascritto a Milano 2 in data 29 marzo 2001 ai n.ri 29729/20237 a favore e contro _____ , in regime di separazione dei beni, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Artuno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed i diritti di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/6, e di nuda proprietà, quota indivisa di 1/12, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3**

La suddetta trascrizione risulta annotata come segue:

- **INEFFICACIA TOTALE** ex art.2901 c.c. in data 23 febbraio 2004 ai n.ri 23057/5473, in dipendenza di atto giudiziario in data 10 ottobre 2003 n.49.270 di repertorio Tribunale di Milano

▪ atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 24 aprile 2001 ai n.ri 40136/9976**, atto del 23/04/2001 rep. 7056, emessa dal Tribunale di Milano (MI) per la somma complessiva di Lire 270.000.000, corrispondenti ad Euro 139.443,36, di



cui Lire 210.000.000, corrispondenti ad Euro 108.455,95, in linea capitale, contr
 ed a favore
 , con sede in Codice Fiscale , gravante "inter
 alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili
 identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fig. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**),
25, 31, 4 e 6 - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta
 erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di
 nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al
 Catasto Terreni di Cornaredo al **fig. 3 mapp. 69**.
La suddetta iscrizione risulta annotata di REVOCA DI DECRETO INGIUNTIVO in data 24
 maggio 2006 ai n.ri 79413/20133, in dipendenza di sentenza in data 8 gennaio 2004
 n.882/2004 di repertorio Tribunale di Milano;

Ipoteca giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 24 aprile
 2001 ai n.ri 40137/9977**, atto del 23 aprile 2001 n. 7055 di repertorio, emessa dal Tribunale
 di Milano per la somma complessiva di Lire 490.000.000, corrispondenti ad Euro
 253.063,88, di cui Lire 395.000.000, corrispondenti ad Euro 204.000,48, in linea capitale,
 contro
 ed a favore
 , con sede in Codice Fiscale , gravante
 "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli
 immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fig. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale
sub. 706), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub.
 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto
 di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati
 al Catasto Terreni di Cornaredo al **fig. 3 mapp. 69**.

La suddetta iscrizione risulta annotata come segue:

- REVOCA DI DECRETO INGIUNTIVO in data 24 maggio 2006 ai n.ri 79414/20134, in
 dipendenza di sentenza in data 8 gennaio 2004 n.888/2004 di repertorio Tribunale di
 Milano;
- RIGETTO DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO in data 17 agosto 2018 ai n.ri
 111906/17896, in dipendenza di sentenza in data 26 settembre 2007 n.5.343 di repertorio
 Corte d'Appello di Milano;
- Formalità successiva: Iscrizione a Milano 2 in data 02/04/2021 ai n.ri 45457/7731 -
 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Ipoteca giudiziale in rinnovazione Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in
 data 02 aprile 2021 ai n.ri 45457/7731**, atto del 23/04/2001 rep. 7055, emessa dal
 Tribunale di Milano (MI) a favore di , con sede in , Codice
 Fiscale contro
 gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa
 di 1/2, al Catasto Fabbricati di Arluno al **fig. 11 mapp. 487 subb. 706** (ex sub.8), **25, 31 e
 4** - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili
 identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fig. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3** ed al
 Catasto Terreni di Cornaredo al **fig. 3, mappali 842** (1 are 50 centiare) e **69** (5 are 10
 centiare).

Importo capitale Euro 204.000,48

Importo complessivo Euro 253.063,88

Tasso interesse /

Durata: /

Formalità di riferimento: Iscrizione a Milano 2 in data 24/04/2001 ai n.ri 40137/9977

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/08/2020 rep. 11099, **trascritto a Milano 2 in data 30 settembre 2020 ai nn. 105003/66339** promosso da _____ con sede in _____

, c.f. _____ contro _____ e _____, per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 706 (ex sub. 8), 25, 31 e 4** ed al **fg. 11, mapp. 481 sub. 6** nonché contro _____ per quota di 1/6, gravante sulla quota di 1/6 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3** ed al Catasto Terreni al **fg. 3, mapp. 842** (1 are 50 centiare).

- **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni siti in Arluno sulla quota di 1/2 di



(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 30/11/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno della seguente iscrizione in rinnovazione:

Ipoteca giudiziale in rinnovazione Derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritta a Milano 2 in data 02 aprile 2021 ai n.ri 45457/7731 (vedi Punto 5.2)

(Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Balzarotti, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 09/12/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute

L'amministratore riporta che non vi sono pendenze per rate condominiali insolute (sia per gestione ordinaria che straordinaria)

Spese di gestione corpo A (fg. 11 mapp. 487 sub. 4):

Spese medie annue: € 630,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 28,11 (come riferiti dall'amministratore)

Spese di gestione corpo B (fg. 11 mapp. 487 sub. 31):

Spese medie annue: € 100,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 4,52 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che "non vi sono in corso cause condominiale o private, che le unità pignorate non sono oggetto di problematiche condominiali o con i vicini, che per il fabbricato non ci sono in programma interventi di manutenzione straordinaria, che per nel fabbricato non è presente eternit/amianto".

L'amministratore riporta inoltre che NON è presente il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) per quanto riguarda i boxes

Si allega infine il Regolamento di Condominio Contrattuale alla cui lettura si rimanda



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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'esecutato 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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegato + Regolamento di Condominio Contrattuale; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati, da vigente PGT del Comune di Arluno, in ambiti del paesaggio edificato storico- ambiti definiti da tipi edilizi storici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e successivamente in parte sottoposto ad interventi di ristrutturazione e formazione boxes interrati posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Arluno a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Concessione Edilizia rilasciata in data 20/10/1976 N. 53/76;
- Concessione edilizia N. 71/79 del 05/02/1980 a Variante della P.E. 53/76;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 20 Pratica 71/79 del 12/06/1980

(Istanza Accesso atti, Licenze sopra citate + stralcio tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Corpi A+B

Corpo A - sub. 4

Alla data del sopralluogo 18/10/2021 il bene in oggetto è risultato parzialmente difforme rispetto ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione spazi interni

Il bene in oggetto è risultato tuttavia corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 30/04/1980 ed allegata alla richiesta di Abitabilità, rilasciata in data 12/06/1980.

È ipotizzabile pertanto, ma non documentabile, che queste varianti siano state realizzate in corso d'opera, senza aggiornare i tipi grafici in Comune (non presenti nel fascicolo messo a disposizione dagli Uffici preposti) ma solo con la presentazione della scheda riportanti le modifiche.



Corpo B - sub. 31

Alla data del sopralluogo 18/10/2021 il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 30/04/1980

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

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	74,0	100%	74,0
cantina	mq.	4,6	25%	1,8
		78,6		75,8
		mq. lordi		mq. commerciali arrof. 76,00

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più



realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Arluno – Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	76,0	€ 1.300,00	€ 98.800,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 15.000,00
		76,00		€ 113.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO 001

• Valore	€ 113.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.690,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 108.110,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 108.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 86.400,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita del lotto 001 per quota di 1/2 nello stato di "libero":	€ 54.000,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita del lotto 001 per quota di 1/2 nello stato di "occupato":	€ 43.200,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 24/12/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente e contratto ricevuto

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni Ipotecarie

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e Regolamento di Condominio Contrattuale

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi

Allegati N. 8 - Rilievo fotografico - LOTTO 001

Fotografie esterne ed interne



Beni in Arluno
LOTTO 002
Appartamento con cantina + N. 1 posto auto

Trattasi di unità immobiliare residenziale con cantina e di un posto auto scoperto, facenti parte del medesimo complesso immobiliare, ubicati in Corso XXVI Aprile n. 81 ad Arluno.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare residenziale sita in Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81, posta al piano terra del fabbricato e composta da soggiorno, cucina abitabile, due bagni, una camera e disimpegni al piano terra oltre che da porzione di soppalco accessibile tramite due scale interne in legno.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

- _____ nato a _____ c.f. _____ per
 proprietà per 1/2 in comunione legale;

- _____ nata a _____ c.f. _____ per proprietà
 per 1/2 in comunione legale.

- **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni sulla quota di 1/2 di

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

_____ nato a _____ c.f. _____ per
 proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con ;

_____ nata a _____ c.f. _____ per proprietà per
 1/2 in regime di comunione legale dei beni con _____

dati identificativi: foglio **11**, particella **487**, subalterno **706**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 6 vani; sup. catastale tot. 131 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 131 mq; rendita € 325,37

indirizzo: Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81 piano: T-S1;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2017 protocollo n. MI0252803 in atti dal 27/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79222.1/2017);

- VARIAZIONE del 26/05/2016 protocollo n. MI0256851 in atti dal 27/05/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83353.1/2016)

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE del 27/08/2014 protocollo n. MI0407925 in atti dal 27/08/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106471.1/2014);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Precedenti identificativi: il sub. 706 del mapp. 487 deriva da VARIAZIONE del 26/05/2016 protocollo n. MI0256851 in atti dal 27/05/2016 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83353.1/2016) con cui è stato soppresso l'originario sub. 8

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'abitazione: a nord: cortile comune, a est cortile comune, parti comuni, appartamento n. 4, a sud Piazza Europa e lotto 2, a ovest appartamento n. 2 e parti comuni
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: a nord: vespaio comune, a est cantina n. 4, a sud parti comuni, a ovest cantina n. 2.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 27/05/2016)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Posto auto scoperto ubicato al piano terra del complesso immobiliare.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- nato a c.f. ; per

proprietà per 1/2 in comunione legale;

- nata a c.f. per proprietà

per 1/2 in comunione legale.

- **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni sulla quota di 1/2 di.

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

nato a c.f. per

proprietà per 1/2;

: nata a c.f. per proprietà per

1/2

dati identificativi: foglio **11**, particella **481**, subalterno **6**

dati classamento: cat. **C/6**; classe I; consistenza 13 mq; sup. catastale 13 mq; rendita € 32,90

indirizzo: Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81 piano: T;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.9. Coerenze del posto auto come da rogito:



a nord: posto macchina n. 39; a est cortile comune; a sud cortile comune; a ovest cortile comune

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 30/04/1980)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Arluno

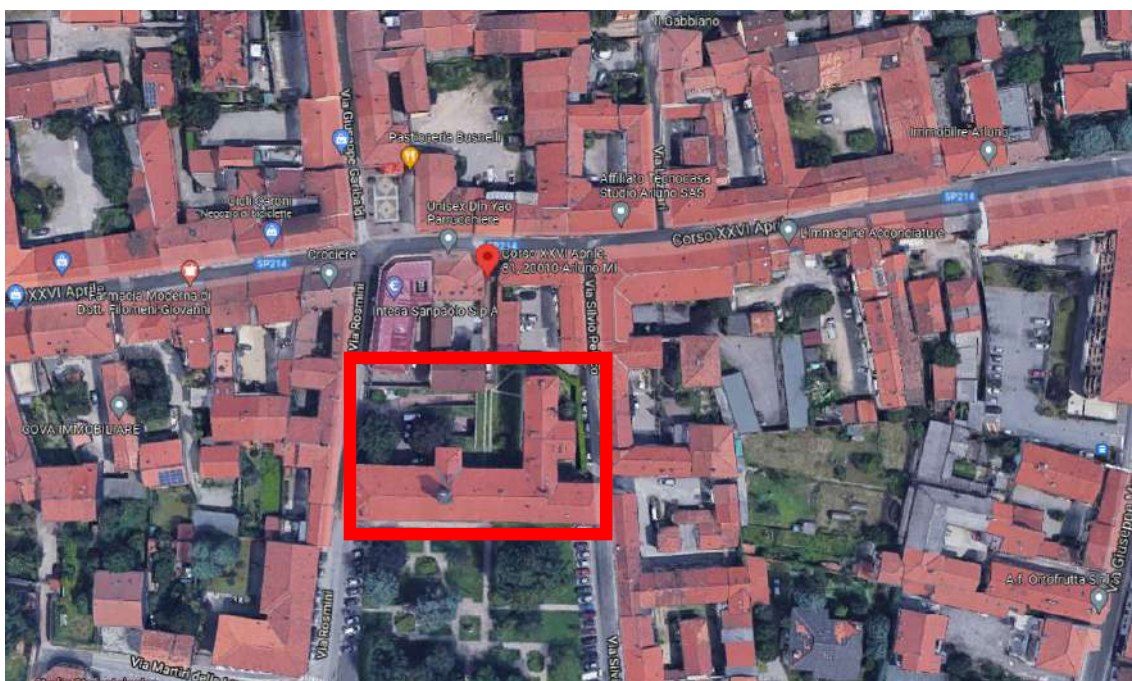
Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Silvio Pellico", ubicato tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via S. Pellico, in pieno centro storico del paese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: Il comune è posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Milano di cui è presente un proprio casello autostradale. A 3 km dal centro storico è presente la stazione di Vittuone-Arluno, servita dai treni suburbani della linea S6; Arluno è ben collegata con il trasporto pubblico su gomma gestita dalla società MOVIBUS le cui linee la collegano con i più importanti centri cittadini del magentino, del legnanese e del castanese e con Milano alla stazione metropolitana Molino Dorino.

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, banche, scuole, luoghi di culto ed aree a verde.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Le proprietà pignorate sono costituite da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da n. 1 posto auto scoperto facenti parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Silvio Pellico", soggetto a vincolo di valenza storica e sottoposto a ristrutturazione nonché alla costruzione di boxes per auto alla fine degli anni '70, posto tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via S. Pellico, nel pieno centro storico di Arluno.

Il complesso condominiale, completamente recintato, sprovvisto di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrato; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, con coperture a falde, è composto da due piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse, avente ingresso pedonale principale dal civico n. 81 di corso XXVI Aprile e pedonale e carraio da Via Rosmini.

- Facciate: intonacate e tinteggiate di colore aranciato in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitante di ripristino intonaco e nuova imbiancatura;
- ingresso pedonale al complesso: portone ad anta doppia in ferro verniciata colore grigio in condizioni nella norma;
- ingresso carraio alle autorimesse: cancello in ferro automatizzato ad anta singola scorrevole in condizioni nella norma;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Appartamento sub. 706

L'unità in oggetto, posta al piano terra del fabbricato, con accesso dal giardino comune, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da soggiorno, cucina abitabile, due bagni finestrati, una camera (suddivisa tramite armadiatura removibile) e disimpegno al p. terra oltre che da porzione di soppalco (in parte "ad uso camera") accessibile tramite due scale interne in legno.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione buone/discrete seppur con alcune finiture datate da ammodernare (serramenti).

Al piano interrato, con accesso esterno al fabbricato, è ubicato il vano di cantina pertinenziale.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Abitazione

- esposizione: quadruplo affaccio, a nord, est ed ovest su spazi comuni ed a sud su Piazza Europa;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni sufficienti seppur datati;
- sistema di oscuramento: scuri in legno in condizioni sufficienti;



- porte interne: tipo in legno verniciato di colore bianco semilavorate in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma/buone; in piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in parquet in condizioni nella norma ed in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni in condizioni nella norma;
- impianto video- citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico e impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo a caloriferi alimentari da caldaia a gas ubicata in apposita nicchia in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 4,45 circa; H. 2,20 mt porzioni sotto soppalco; H. 2,40 mt nei bagni; H. 2,20 mt porzioni di soppalco con presenza di travi in legno ed H. max sotto trave 1,96 mt.

Cantina

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: in cemento intonacato con porzioni ammalorate e presenza di muffa e infiltrazioni di risalita

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente (identificato con il precedente sub. 8) è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica; codice identificativo 15010-000120/12, registrato il 23/03/2012 e valido fino 23/03/2022, secondo termini di legge. Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 237.75 kWh/mqa.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

CORPO B- Posto auto mapp 481 sub. 6

Il posto auto scoperto è ubicato al piano terra del complesso, nel cortile comune, con accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato ad anta singola scorrevole e rampa carraia in cemento rigato da Via Rosmini.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

2.6. Certificazioni energetiche

CORPO B

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/10/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 18/10/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e, alla presenza _____ procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Corpo B: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: corpi A+B

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 16/07/2021, è risultato esservi un contratto di locazione, a nome degli esecutati, quali danti causa, registrato in data 20/12/2018, anteriamente al Pignoramento, come segue:

- contratto di locazione ad uso abitativo n. 4187 serie 3T, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rho in data 20/12/2018 a favore di _____ contratto di 4 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/12/2018 al 30/11/2022 – canone annuo Euro 7.800,00 come da registrazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate e contratto ricevuto da _____ (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

(Ispezione agenzia entrate, risposta dell'Ufficio competente e contratto con registrazione; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/10/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena Proprietà dei beni è pervenuta alla _____ (in atto dichiaratasi coniugata in comunione legale con _____), per compravendita dalla " _____ S.P.A" con sede in _____ in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Olivares di Milano in data 24/01/1981, rep. 185571, **trascritta a Milano 2 in data 12/02/1981 ai nn.9220/7216**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/10/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Domanda giudiziale di Dichiarazione di nullità di atti in data 7 settembre 2001 n. 49.270 di repertorio Tribunale di Milano, **trascritta a Milano 2 in data 19 ottobre 2001 ai n.ri 112090/70524** contro

_____ , a favore _____ , con sede in _____
 Codice Fiscale _____ , riguardante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 69**.

(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 5- Ispezione ipotecaria**)

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Fondo patrimoniale trascritto a Milano 2 in data 29 marzo 2001 ai n.ri 29729/20237 a favore e contro _____ in regime di separazione dei beni, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed i diritti di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/6, e di nuda proprietà, quota indivisa di 1/12, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3**

- La suddetta trascrizione risulta annotata come segue:

- - **INEFFICACIA TOTALE** ex art.2901 c.c. in data 23 febbraio 2004 ai n.ri 23057/5473, in dipendenza di atto giudiziario in data 10 ottobre 2003 n.49.270 di repertorio Tribunale di Milano

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 24 aprile 2001 ai n.ri 40136/9976**, atto del 23/04/2001 rep. 7056, emessa dal Tribunale di Milano (MI) per la somma complessiva di Lire 270.000.000, corrispondenti ad Euro 139.443,36, di cui Lire 210.000.000, corrispondenti ad Euro 108.455,95, in linea capitale, contro _____



... ed a favore
 ... con sede in ... Codice Fiscale ... gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 69**.

La suddetta iscrizione risulta annotata di REVOCA DI DECRETO INGIUNTIVO in data 24 maggio 2006 ai n.ri 79413/20133, in dipendenza di sentenza in data 8 gennaio 2004 n.882/2004 di repertorio Tribunale di Milano;

Ipoteca giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 24 aprile 2001 ai n.ri 40137/9977**, atto del 23 aprile 2001 n. 7055 di repertorio, emessa dal Tribunale di Milano per la somma complessiva di Lire 490.000.000, corrispondenti ad Euro 253.063,88, di cui Lire 395.000.000, corrispondenti ad Euro 204.000,48, in linea capitale, contro

... ed a favore
 ... con sede in ... Codice Fiscale ... gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 69**.

La suddetta iscrizione risulta annotata come segue:

- REVOCA DI DECRETO INGIUNTIVO in data 24 maggio 2006 ai n.ri 79414/20134, in dipendenza di sentenza in data 8 gennaio 2004 n.888/2004 di repertorio Tribunale di Milano;
- RIGETTO DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO in data 17 agosto 2018 ai n.ri 111906/17896, in dipendenza di sentenza in data 26 settembre 2007 n.5.343 di repertorio Corte d'Appello di Milano;
- Formalità successiva: Iscrizione a Milano 2 in data 02/04/2021 ai n.ri 45457/7731 - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Ipoteca giudiziale in rinnovazione Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 02 aprile 2021 ai n.ri 45457/7731**, atto del 23/04/2001 r.è.p. 7055, emessa dal Tribunale di Milano (MI) a favore di ... con sede in ... Codice Fiscale ... contro

... gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, ai Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 706** (ex sub.8), **25, 31 e 4** - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3** ed al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3, mappali 842** (1 are 50 centiare) e **69** (5 are 10 centiare).

Importo capitale Euro 204.000,48

Importo complessivo Euro 253.063,88

Tasso interesse /

Durata: /

Formalità di riferimento: **iscrizione a Milano 2 in data 24/04/2001 ai n.ri 40137/9977**

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/08/2020 rep. 11099, trascritto a Milano 2 in data 30 settembre 2020 ai nn. 105003/66339 promosso da _____, con sede in _____

), c.f. _____ contro _____ e _____, per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 706 (ex sub. 8), 25, 31 e 4** ed al **fg. 11, mapp. 481 sub. 6** nonché contro _____, per quota di 1/6, gravante sulla quota di 1/6 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3** ed al Catasto Terreni al **fg. 3, mapp. 842** (1 are 50 centiare).

➤ **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni siti in Arluno sulla quota di 1/2 di _____



(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 30/11/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno della seguente iscrizione in rinnovazione:

Ipoteca giudiziale in rinnovazione Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 02 aprile 2021 ai n.ri 45457/7731** (vedi Punto 5.2)

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Balzarotti, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 09/12/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute

L'amministratore riporta che non vi sono pendenze per rate condominiali insolute (sia per gestione ordinaria che straordinaria)

Spese di gestione corpo A (fg. 11 mapp. 487 sub. 706):

Spese medie annue: € 1.350,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 61,89 (come riferiti dall'amministratore)

Spese di gestione corpo B (fg. 11 mapp. 481 sub. 6):

Spese medie annue: € 20,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 0,91 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che "non vi sono in corso cause condominiale o private, che le unità pignorate non sono oggetto di problematiche condominiali o con i vicini, che per il fabbricato non ci sono in programma interventi di manutenzione straordinaria, che per nel fabbricato non è presente eternit/amianto".

L'amministratore riporta inoltre che NON è presente il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) per quanto riguarda i boxes

Si allega infine il Regolamento di Condominio Contrattuale alla cui lettura si rimanda



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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'esecutato 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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegato + Regolamento di Condominio Contrattuale; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati, da vigente PGT del Comune di Arluno, in ambiti del paesaggio edificato storico- ambiti definiti da tipi edilizi storici.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e successivamente in parte sottoposto ad interventi di ristrutturazione e formazione boxes interrati posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Arluno a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Concessione Edilizia rilasciata in data 20/10/1976 N. 53/76;
- Concessione edilizia N. 71/79 del 05/02/1980 a Variante della P.E. 53/76;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 20 Pratica 71/79 del 12/06/1980

Successivamente per l'immobile in oggetto, sub. 706 (corpo A), è stata rivenute dagli uffici preposti, la seguente pratica edilizia:

- ❖ Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato a seguito di P.E n. 36/02016 del 24/03/2016 prof. 4855, per "aumento di superficie del soppalco esistente e piccole modifiche interne"

(Istanza Accesso atti, Licenze sopra citate + stralcio tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Corpi A+B

Corpo A - sub. 706

Alla data del sopralluogo 18/10/2021 il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla P.E del 2016 ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 27/05/2016 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).



Corpo B - sub. 6 mapp. 481

Alla data del sopralluogo 18/10/2021 il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 30/04/1980 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

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

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	103,5	100%	103,5
soppalco	mq.	48,0	70%	33,6
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		156,5		138,4
		mq. lordi		mq. commerciali
				138

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
posto auto	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più



realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Arluno – Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	138,0	€ 1.500,00	€ 207.000,00
Posto auto	C6	a corpo	a corpo	€ 7.000,00
		138,00		€ 214.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO 002

• Valore	€ 214.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.700,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 203.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 203.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 162.400,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita del lotto 001 per quota di 1/2 nello stato di "libero":	€ 101.500,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita del lotto 001 per quota di 1/2 nello stato di "occupato":	€ 81.200,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 24/12/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente e contratto ricevuto

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e Regolamento di Condominio Contrattuate

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico - LOTTO 002

Fotografie esterne ed interne



Beni in Arluno
LOTTO 003
Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa privata ubicato al piano interrato del complesso immobiliare.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- nato a c.f. per proprietà per 1/2 in comunione legale;
- nata a c.f. per proprietà per 1/2 in comunione legale.

➤ **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni sulla quota di 1/2 di

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

- nato a c.f. per proprietà per 1/2;
- nata a c.f. per proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **11**, particella **487**, subalterno **25**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 2; consistenza 14 mq; sup. catastale 14 mq; rendita € 41,94

indirizzo: Comune di Arluno, CORSO XXVI APRILE n. 81 piano: S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze del vano come da rogito:

a nord: box n. 30; a est parti comuni; a sud box n. 28; a ovest parti comuni.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 30/04/1980)

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Arluno

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Silvio Pellico", ubicato tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via S. Pellico, in pieno centro storico del paese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: Il comune è posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Milano di cui è presente un proprio casello autostradale. A 3 km dal centro storico è presente la stazione di Vittuone-Arluno, servita dai treni suburbani della linea S6; Arluno è ben collegata con il trasporto pubblico su gomma gestita dalla società MOVIBUS le cui linee la collegano con i più importanti centri cittadini del magentino, del legnanese e del castanese e con Milano alla stazione metropolitana Molino Dorino.

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, banche, scuole, luoghi di culto ed aree a verde.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

La proprietà pignorata è costituita da un box facente parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Silvio Pellico", soggetto a vincolo di valenza storica e sottoposto a ristrutturazione nonché alla costruzione di boxes per auto alla fine degli anni '70, posto tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via S. Pellico, nel pieno centro storico di Arluno.

Il complesso condominiale, completamente recintato, sprovvisto di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrato;



complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Box sub. 25

L'unità in oggetto è posta al piano interrato del complesso con accesso pedonale da scaletta a cielo aperto ubicata nel giardino comune e carraio tramite cancello in ferro automatizzato ad anta singola scorrevole e rampa carraia in cemento rigato da Via Rosmini.

Il box ha pavimento in battuto di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono a cemento.

Dimensioni utili interne 5,33 mt circa x 2,18 mt circa; altezza interna netta mt. 2,18 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,96 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni nella norma;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimenti: in battuto di cemento in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
- altezza del locale: H mt 2,18 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/10/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 18/10/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e, alla presenza _____ procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata da terzi senza titolo
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data 16/07/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente; **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)



4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/10/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena Proprietà del bene è pervenuta al _____ (in atto
dichiaratasi coniugata in comunione legale con _____ per
compravendita dalla " _____ S.P.A" con sede in _____ in virtù di
scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Olivares di Milano in data 24/01/1981,
rep. 185571, **trascritta a Milano 2 in data 12/02/1981 ai nn.9220/7216.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/10/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Domanda giudiziale di Dichiarazione di nullità di atti in data 7 settembre 2001 n. 49.270 di repertorio Tribunale di Milano, **trascritta a Milano 2 in data 19 ottobre 2001 ai n.ri 112090/70524** contro _____

_____ a favore _____, con sede in _____
Codice Fiscale _____ riguardante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **subb. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 69.**
(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 5- Ispezione ipotecaria**)

▪ Misure Penali

Nessuna

▪ Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Fondo patrimoniale trascritto a Milano 2 in data 29 marzo 2001 ai n.ri 29729/20237 a favore e contro _____, in regime di separazione dei beni, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale _____)



sub. 706), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed i diritti di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/6, e di nuda proprietà, quota indivisa di 1/12, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fig. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3**

La suddetta trascrizione risulta annotata come segue:

- INEFFICACIA TOTALE ex art.2901 c.c. in data 23 febbraio 2004 ai n.ri 23057/5473, in dipendenza di atto giudiziario in data 10 ottobre 2003 n.49.270 di repertorio Tribunale di Milano

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Milano 2 in data 24 aprile 2001 ai n.ri 40136/9976, atto del 23/04/2001 rep. 7056, emessa dal Tribunale di Milano (MI) per la somma complessiva di Lire 270.000.000, corrispondenti ad Euro 139.443,36, di cui Lire 210.000.000, corrispondenti ad Euro 108.455,95, in linea capitale, contro

ed a favore
, con sede in , Codice Fiscale , gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fig. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fig. 3 mapp. 69**.

La suddetta iscrizione risulta annotata di REVOCA DI DECRETO INGIUNTIVO in data 24 maggio 2006 ai n.ri 79413/20133, in dipendenza di sentenza in data 8 gennaio 2004 n.882/2004 di repertorio Tribunale di Milano;

Ipoteca giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Milano 2 in data 24 aprile 2001 ai n.ri 40137/9977, atto del 23 aprile 2001 n. 7055 di repertorio, emessa dal Tribunale di Milano per la somma complessiva di Lire 490.000.000, corrispondenti ad Euro 253.063,88, di cui Lire 395.000.000, corrispondenti ad Euro 204.000,48, in linea capitale, contro

ed a favore
, con sede in Codice Fiscale , gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fig. 11 mapp. 487 subb. 8** (attuale **sub. 706**), **25, 31, 4 e 6** - con precisazione che l'immobile censito con il mappale 481 sub. 6 risulta erroneamente indicato nella relativa nota con il mappale 487 sub. 6 - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili allora identificati al Catasto Terreni di Cornaredo al **fig. 3 mapp. 69**.

La suddetta iscrizione risulta annotata come segue:

- REVOCA DI DECRETO INGIUNTIVO in data 24 maggio 2006 ai n.ri 79414/20134, in dipendenza di sentenza in data 8 gennaio 2004 n.888/2004 di repertorio Tribunale di Milano;



- RIGETTO DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO in data 17 agosto 2018 ai n.ri 111906/17896, in dipendenza di sentenza in data 26 settembre 2007 n.5.343 di repertorio Corte d'Appello di Milano;
- Formalità successiva: Iscrizione a Milano 2 in data 02/04/2021 ai n.ri 45457/7731 - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Ipoteca giudiziale in rinnovazione Derivante da Decreto Ingiuntivo **iscritta a Milano 2 in data 02 aprile 2021 ai n.ri 45457/7731**, atto del 23/04/2001 rep. 7055, emessa dal Tribunale di Milano (MI) a favore di _____, con sede in _____ Codice Fiscale _____ contro _____

_____ gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 706** (ex sub.8), **25, 31 e 4** - ed il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Cornaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3** ed al Catasto Terreni di Cornaredo al **fg. 3, mappali 842** (1 are 50 centiare) e **69** (5 are 10 centiare).

Importo capitale Euro 204.000,48

Importo complessivo Euro 253.063,88

Tasso interesse /

Durata: /

Formalità di riferimento: Iscrizione a Milano 2 in data 24/04/2001 ai n.ri 40137/9977

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:



• **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/08/2020 rep. 11099, **trascritto a Milano 2 in data 30 settembre 2020 ai nn. 105003/66339** promosso da _____ con sede in _____ (_____), c.f. _____ contro _____ e _____, per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Arluno al **fg. 11 mapp. 487 subb. 706 (ex sub. 8), 25, 31 e 4** ed al **fg. 11, mapp. 481 sub. 6** nonché contro _____ per quota di 1/6, gravante sulla quota di 1/6 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Comaredo al **fg. 3 mapp. 842 subb. 1, 2 e 3** ed al Catasto Terreni al **fg. 3, mapp. 842** (1 are 50 centiare).

- **N.B** si ricorda tuttavia, come da Premesse, che è stata dichiarata l'invalidità parziale del pignoramento effettuato sui beni siti in Arluno sulla quota di 1/2 di

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

• **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 30/11/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno della seguente iscrizione in rinnovazione:

Ipoteca giudiziale in rinnovazione Derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 2 in data 02 aprile 2021 ai n.ri 45457/7731** (vedi Punto 5.2)

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Balzarotti, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in



data 09/12/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute

L'amministratore riporta che non vi sono pendenze per rate condominiali insolute (sia per gestione ordinaria che straordinaria)

Spese di gestione corpo A (fg. 11 mapp. 487 sub. 25):

Spese medie annue: € 100,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 4,60 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che "non vi sono in corso cause condominiale o private, che le unità pignorate non sono oggetto di problematiche condominiali o con i vicini, che per il fabbricato non ci sono in programma interventi di manutenzione straordinaria, che per nel fabbricato non è presente eternit/amianto".

L'amministratore riporta inoltre che NON è presente il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) per quanto riguarda i boxes

Si allega infine il Regolamento di Condominio Contrattuale alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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'esecutato 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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegato + Regolamento di Condominio Contrattuale; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI (da accesso carraio)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati, da vigente PGT del Comune di Arluno, in ambiti del paesaggio edificato storico- ambiti definiti da tipi edilizi storici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e successivamente in parte sottoposto ad interventi di ristrutturazione e formazione boxes interrati posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Arluno a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Concessione Edilizia rilasciata in data 20/10/1976 N. 53/76;
- Concessione edilizia N. 71/79 del 05/02/1980 a Variante della P.E. 53/76;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 20 Pratica 71/79 del 12/06/1980



(Istanza Accesso atti, Licenze sopra citate + stralcio tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Corpo A - sub. 25

Alla data del sopralluogo 18/10/2021 il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 30/04/1980

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistico e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Artuno – Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 15.000,00
				€ 15.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO 003

• Valore	€ 15.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	€ 750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 14.250,00

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 14.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni Occupato (non ricorre il caso)	€ 0,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita del lotto 003 per quota di 1/2 nello stato di "libero":	€ 7.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 24/12/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e Regolamento di Condominio Contrattuale

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi

Allegati N. 8 - Rilievo fotografico - LOTTO 003

Fotografie esterne ed interne

