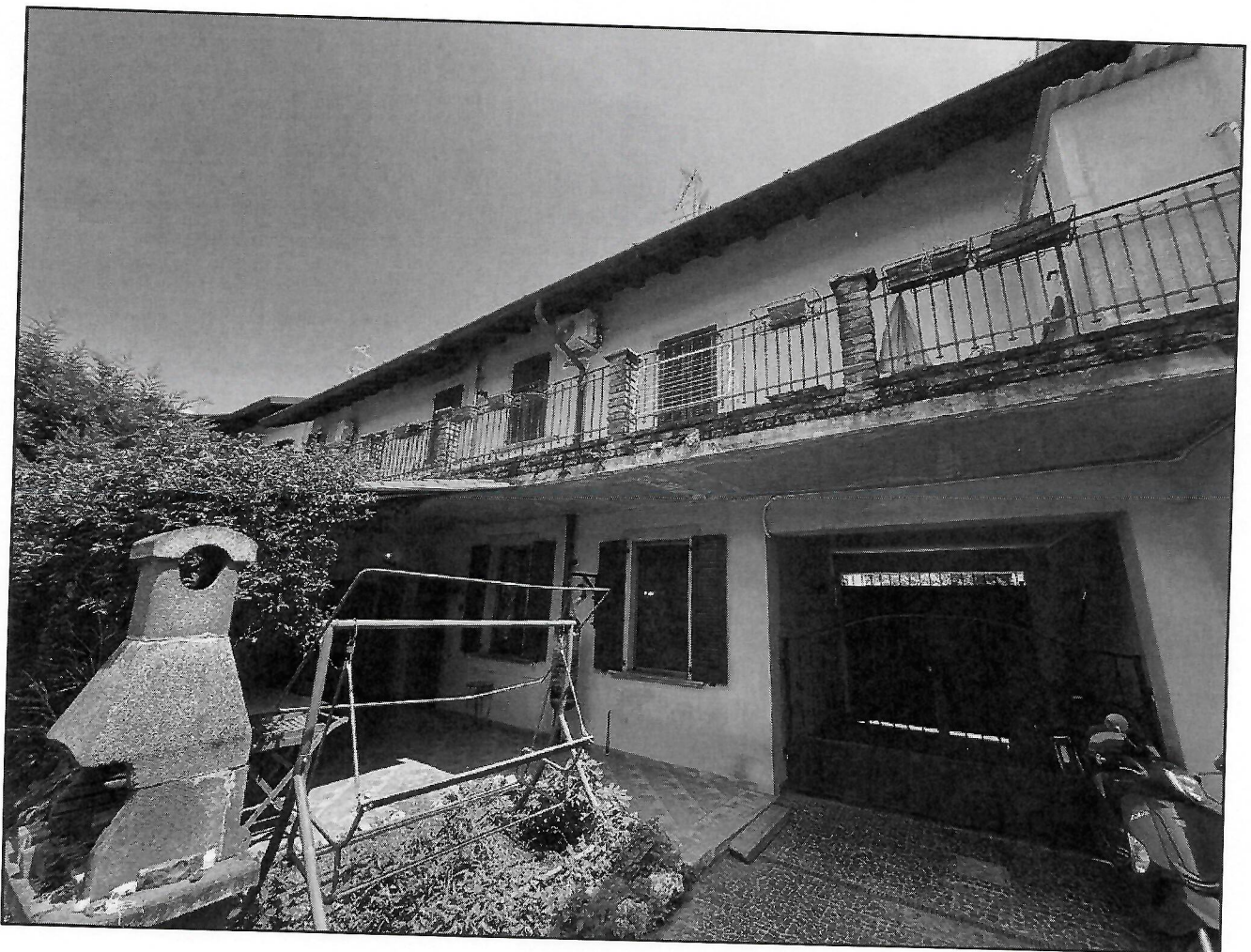


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 211/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA
unità immobiliare in Arluno (MI), via Certosa n. 18



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati Comune di Arluno)

Bene in Arluno (Mi) via Certosa n. 18, piano T-1

categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

dati identificativi: foglio **11**, particella **852**, subalterno **703**

Stato occupativo

Libero.

Contratti di locazione

Nessuno in essere.

Conformità urbanistico-edilizia

Stato dei luoghi non conforme.

Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme.

Comproprietari

Nessuno, oltre alla parte debitrice.

Stima dei beni al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 246.000,00** (euro duecentoquarantaseimila/00) **proprietà intera quota**

LOTTO UNICO

(appartamento al piano terra e primo)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Arluno (Mi), unità immobiliare prospiciente la via Certosa, con affaccio su cortile interno comune.

Più precisamente, **appartamento ad uso abitazione** posto al piano terra e primo, composto da un locale oltre servizi al P.T. e tre locali oltre servizi al P.1.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 2/02/2024 trascritto il 15/05/2024 ai nn. 62801/45090 gravante sulla quota di

identificati.

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

Dati identificativi: foglio **11**, particella **852**, subalterno **703**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 7,5 vani; superficie catastale 167mq, superficie catastale escluse aree scoperte 162 mq; rendita € 677,85;

indirizzo: Comune di Arluno, via Certosa 18, piano T-1;

1.4. Coerenze in contorno in senso orario

Dei locali al piano terra: cortile comune al mappale 852 subalterno 705, mappale 850, via Certosa e passaggio comune al mappale 852 subalterno 705.

Dei locali al piano primo: cortile comune al mappale 852 subalterno 705, mappale 850, via Certosa e mappale 858.

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

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene descritto nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti con i mezzi pubblici: a 450m linea bus Z618 (Rho - Arluno), linea bus Z622 (Vittuone - Cuggiono), linea bus Z642 (Magenta - Busto Garolfo), linea bus Z643 (Parabiago - Arluno). Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A5 (Torino - Trieste).

ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Domanda giudiziale
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15/05/2024 ai nn. 62801/45090 in forza di atto giudiziario emesso in data 02/02/2024 rep. 1401

a favore:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in Desio (MI), c.f. 01181770155

contro:

gravante:

sul bene in Comune di Arluno, identificato catastalmente al foglio 11, particella 852, subalterni 703, oggetto di stima.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 01/08/2007 ai nn. 126235/34694 nascente da mutuo fondiario del 17/07/2007 n. rep. 84135/17657 atto Notaio Gentile Maria di Rho a durata 20 anni, capitale € 400.000,00 totale € 800.00,00

favore:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede in Desio (MI), c.f. 01181770155

gravante:

sul bene in Comune di Arluno, identificato catastalmente al foglio 11, particella 852, subalterni 703, oggetto di stima.

Ipoteca giudiziale

Nessuna.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, non si rilevano ulteriori formalità.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6.1. Spese di gestione condominiale**

Non è costituito condominio.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì, limitatamente al piano terra.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Documentazione Comunale visionata**

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono iniziate anteriormente al **1/09/1967** e per l'intero complesso afferente al cortile comune sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- **PRATICA EDILIZIA n. 564** del **28/02/1955** presentata dal sig. Colombini Luigi per la realizzazione di due locali (non riguarda l'immobile oggetto di stima);
- **PRATICA EDILIZIA n. 8** del **25/01/1973** presentata dal sig. Colombini Giuseppe per la realizzazione di una scala interna con tavolato (**all. 9**);
- **D.I.A n. 4/01** del **30/01/2001** presentata dal sig. Aloia Claudio (pratica in elenco archivio ma non disponibile);
- **D.I.A n. 125/04** del **06/10/2004** per ristrutturazione rustico (pratica in elenco archivio ma non disponibile);
- **D.I.A IN VARIANTE** prof. n. 4627 del **28/03/2006** alla D.I.A. n. 125/04 presentata dai sigg. Lentini Bruno e Chiappetta Edda per ristrutturazione edilizia con variante in corso d'opera (riguarda il sub. 701 non oggetto di stima);

NOTA: si segnala che l'unica pratica tra quelle visionate che riguarda solo marginalmente il bene immobile oggetto di stima è la P.E. n. 8/1973 (**all. 9**), che attiene solamente alla creazione di una scala a chiocciola interna e ove il bene viene rappresentato nella minor consistenza di un vano al piano terra di superficie inferiore rispetto all'attuale.

La scrivente ritiene dunque carente e comunque non esaustiva la documentazione comunale.

Ne deriva che nessuna delle pratiche edilizie visionate riguarda il bene oggetto di stima. Come si evince dalla comunicazione del 03/09/2024 (**all. 9**), a firma del responsabile del procedimento indirizzata alla scrivente.

Conseguentemente il giudizio di conformità urbanistico-edilizio deve essere espresso in via residuale a norma dell'art. 9-bis del T.U. dell'edilizia.

7.2. Conformità urbanistico-edilizia

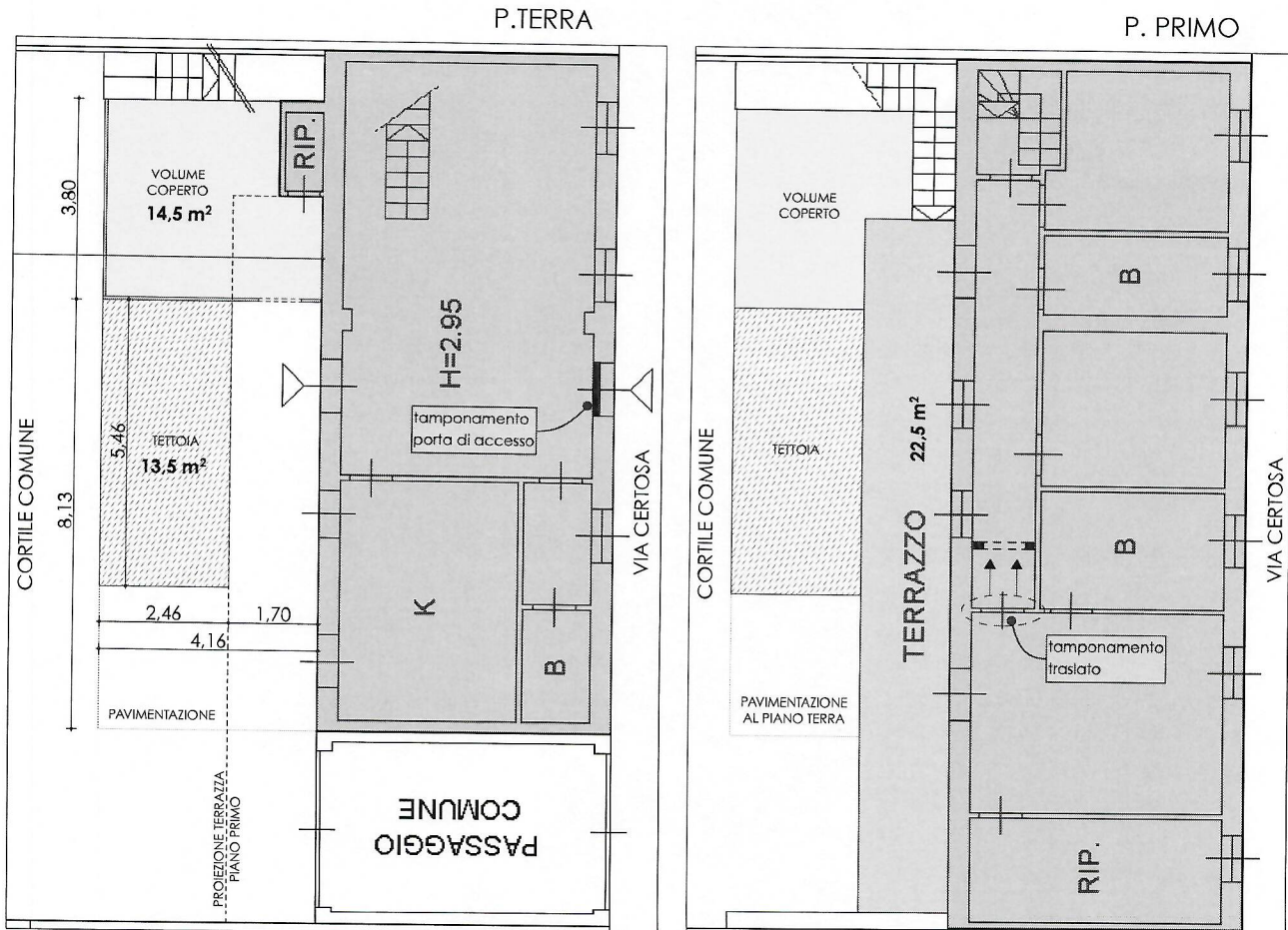
In carenza di documentazione comunale, si esprime giudizio di conformità sulla base della documentazione catastale (art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" da T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 versione 11 del 19/04/2023).

Il comma 1-bis recita "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

In base a queste premesse, al sopralluogo, il bene oggetto di stima in Comune di Arluno identificato catastalmente al foglio 10, mappale 854, subalterno 703 risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 14/06/2007.

Seguono pianta dei piani terra e primo con individuazione delle difformità riscontrate:

- P.T. la porta di accesso risulta tamponata internamente;
- P.T. risulta realizzato un volume pari a 14,5 mq di superficie realizzato abusivamente;
- P.T. risulta realizzata una tettoia pari a 13,5mq di superficie realizzata abusivamente;
- P.1 il tramezzo di ingresso alla camera in fondo al corridoio risulta traslato in posizione come da grafico (difformità ininfluyente previa più puntuale verifica dei rapporti aero-illuminanti).



7.3. Regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie

Per la regolarità urbanistica ed edilizia sarà necessario:

- eseguire lavori edili atti a smantellare il volume chiuso pari alla superficie di 14,5 mq adibito attualmente al ricovero cani;
- eseguire lavori edili atti a smantellare la tettoia pari alla superficie di 13,5 mq;
- eseguire lavori edili atti a ripristinare l'ingresso originario attraverso il portoncino su strada;
- fare predisporre da tecnico abilitato una pratica edilizia per asseverare i lavori edili di cui sopra;
- corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso (nel caso in cui si mantenga la tettoia);
- corrispondere al Comune l'importo per i diritti di segreteria per la pratica edilizia.

La scrivente ritiene che, per quanto sopra scritto, non si debba corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso poiché si prospetta il ripristino dello stato dei luoghi catastale, ovvero senza volume ricovero cani e senza tettoia. Qualora si dovesse optare per sanare la tettoia, previa puntuale verifica della superficie filtrante del lotto, si dovrebbe corrispondere anche l'importo di € 1.000,00 a titolo di sanzione e si ridurrebbe il costo delle opere edili di € 1.400,00 stimati.

7.4. Conformità catastale

Al sopralluogo i bene risultava **non conforme** alla planimetria catastale del 14/06/2007.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria, poiché ripristinando lo stato dei luoghi come da planimetria catastale, non vi saranno più difformità (se si decidesse di sanare la tettoia ci sarebbero ulteriori € 600,00 per l'aggiornamento catastale).

Costo presumibili e stimati per quanto sopra esposto **€ 6.100,00** così calcolato:

- € 4.400,00 opere edili (incluso manodopera, materiale, smaltimenti, oneri a discarica);
- € 1.500,00 onorario netto del professionista abilitato per redazione pratica edilizia;
- € 200,00 diritti di segreteria pratica di sanatoria da corrispondere al Comune

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici commerciali delle unità sono state calcolate confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione corpo A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento al P.T.	mq.	72,0	100%	72,0
appartamento al P.1	mq.	92,0	100%	92,0
ripostiglio esterno vano caldaia P.T.	mq.	1,5	25%	0,4
balcone al P.1	mq.	22,5	30%	6,8
		188,0		171,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del **confronto di mercato** che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio tecnico del Comune di Arluno
- Quotazioni immobiliari in Banca dati di Agenzia Entrate O.M.I.
- Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi

2023	CAMERA DI COMMERCIO	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1	Appartamenti nuovi / classe energetica A-B	1.700,00 €	2.200,00 €	1.950,00 €
CORPO 1	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	800,00 €	1.400,00 €	1.100,00 €
CORPO 1	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare)	500,00 €	800,00 €	650,00 €

2023 2° semestre	OMI AGENZIA ENTRATE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1 zona B1	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo	1.250,00 €	1.550,00 €	1.400,00 €
CORPO 1 zona B1	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale	950,00 €	1.250,00 €	1.100,00 €

2024	BORSINO IMMOBILIARE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1	Abitazioni in stabili di fascia media	1.500,00 €	1.700,00 €	1.600,00 €

ID	ubicazione e categoria catastale	€/mq Cam. Com.	€/mq OMI	borsino immobiliare
appartamento	V. Certosa 18 Arluno	1.400,00 €	1.550,00 €	1.700,00 €
			1.550,00 €	

9.3. Valutazione:

ID	ubicazione e categoria catastale	sup. comm.	valore €/mq	tot. complessivo
appartamento	V. Certosa 18 Arluno	171	1.550,00 €	265.050,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore CORPO A	€ 265.050,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 13.252,50
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 6.100,00
• Debiti condominiali (non è costituito condominio)	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 245.697,50

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene:

Comune di ARLUNO via Certosa n. 18

foglio 11 particella **852**, subalterno **703** (appartamento al piano terra e primo + rip. esterno)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1 arr.: € 246.000,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 14/09/2024

