



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

385/2010 - LOTTO 10

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: ARLUNO, VIA REDIPUGLIA N. 7



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	4
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.....	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	5
2.3 Descrizione interna del bene.....	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	6
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	6
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	6
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	6
3. STATO OCCUPATIVO	6
3.1 Detenzione del bene.....	6
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	6
4. PROVENIENZA	6
4.1 Attuale proprietario.....	6
4.2 Precedenti proprietari.....	7
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	7
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	7
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	10
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	10
7.1 Pratiche edilizie.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
7.2 Conformità edilizia.....	10
7.3 Conformità catastale.....	12
7.4 Situazione urbanistica.....	12
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	13
8. CONSISTENZA	13
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	13
9. STIMA	13
9.1 Criterio di stima.....	13
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Valutazione Lotto 1.....	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	16
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	17
ALLEGATI	18

INDICE SINTETICO

LOTTO 10

Indirizzo e piano: _____ Arluno, Via Redipuglia n. 7, piano T

Categoria: _____ magazzino C/2

Dati Catastali: _____ foglio 12, particella 700, subalterno 701

Diritto e quota: _____ **1/2 per il diritto di usufrutto e 1/2 per il diritto di proprietà.**

Comproprietari _____ **si**

Stato occupativo: _____ **occupato dalla proprietà**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **112,00 m²**

VALORE DI MERCATO: _____ **€ 56.000,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 50.000,00**

da occupato: _____ **€ 40.000,00**

VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/2 proprietà + 1/2 usufrutto:

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 34.000,00**

da occupato: _____ **€ 27.000,00**

LOTTO 10

MAGAZZINO

Magazzino sito nel Comune di Arluno (MI) in via Redipuglia n. 7, in zona periferica a nord est del Comune, a circa 4 km dallo svincolo autostradale di Arluno della A4 Torino-Venezia.

Trattasi di **locale magazzino** con disimpegno e bagno ubicato al piano terra con accesso da cortile (attualmente usato come **taverna**, sono infatti presenti impianto di riscaldamento, camino e un angolo cottura). Un secondo locale adibito a **box doppio** (compreso nell'unità ma con due accessi distinti da cortile) completa la descrizione dell'immobile.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Arluno:

- **Dati identificativi:** foglio 12, particella 700, subalterno 701;
- **Dati di classamento:** categoria magazzino C/2, classe 5, consistenza 112 m², superficie catastale totale 126 m², rendita € 306,57;
- **Indirizzo e piano:** Arluno, Via Redipuglia n. 7, piano T;
- **Intestati:**
 - Proprietà per 1/2
 - Nuda proprietà per 1/2
 - Usufrutto per 1/2
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0152237 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18128.1/2004);
- **Dati derivanti da:** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2002 protocollo n. 413143 in atti dal 16/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2944.1/2002);

1.2 Coerenze

Del magazzino da nord in senso orario: altra unità immobiliare e cortile comune; altro mappale e altro mappale; altra unità immobiliare.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla quota di 1/2 per il diritto di usufrutto su 1/2 per il diritto di proprietà.

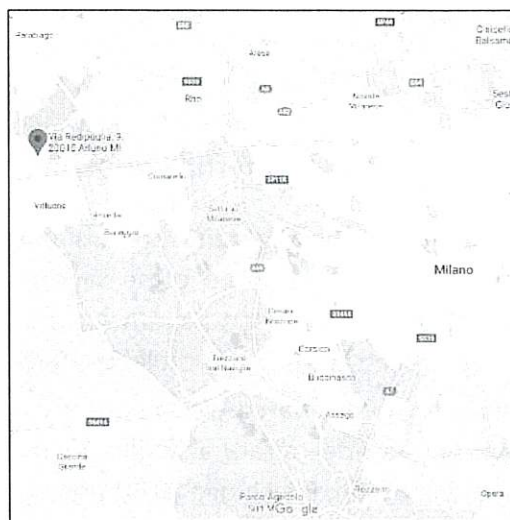
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Arluno, comune posizionato sulla direttrice dell'autostrada A4 Torino-Venezia. A circa 4 km dal centro storico è presente la stazione ferroviaria di Arluno-Vittuone che collega Novara, Magenta, Rho e Milano Porta Garibaldi tramite Passante Ferroviario (linea S6). Inoltre Arluno è ben collegata con il trasporto pubblico su gomma gestita dalla società MOVIBUS le cui linee la collegano con i centri cittadini del Magentino, del Legnanese e del Castanese con Milano Molino Dorino.

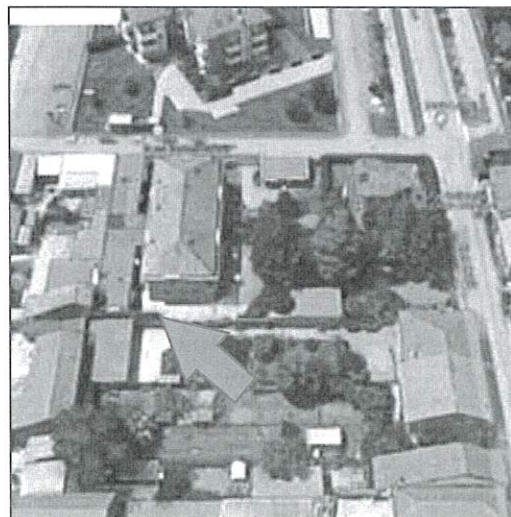


Il bene è sito in via Redipuglia n. 9 in una zona periferica, di carattere prettamente residenziale con la presenza di numerose attività agricole. Le strade limitrofe sono abbastanza silenziose, a doppio senso di marcia e offrono buone opportunità di posteggio pubblico.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

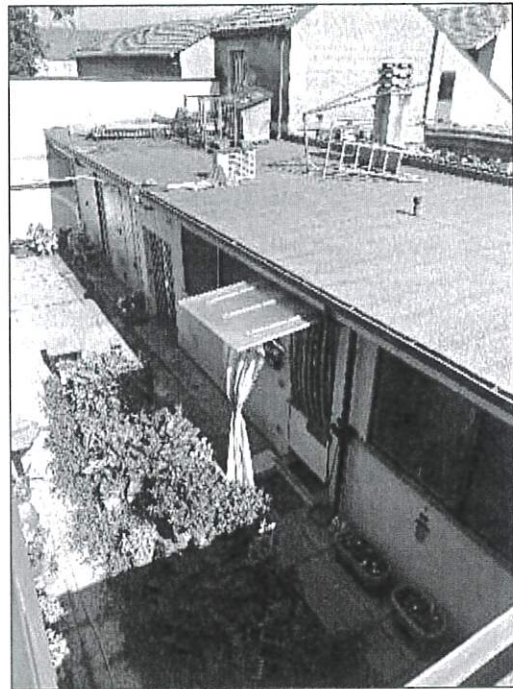
Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, centro sportivo, uffici comunali, farmacia, supermercato, ufficio postale, stazione carabinieri, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 1 km (Linee Movibus); stazione ferroviaria distante 4 km (Stazione Vittuone-Arluno); autostrada distante 4 km (svincolo Arluno).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di porzione di corpo di fabbrica in piccolo complesso plurifamiliare, di un solo piano fuori terra, con copertura piana e struttura portante in cemento armato. L'accesso al cortile avviene da cancello in metallo sulla via Redipuglia n. 7.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso: cancello in alluminio.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti.

Copertura: piana.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **locale magazzino** con disimpegno e bagno ubicato al piano terra con accesso da cortile (attualmente usato come **taverna**, sono infatti presenti impianto di riscaldamento, camino e un angolo cottura). Un secondo locale adibito a **box doppio** (compreso nell'unità ma con accessi distinti da cortile) completa la descrizione dell'immobile.

Oltre agli ingressi dal cortile comune vi è inoltre un ulteriore accesso ingresso dalla vicina unità immobiliare (identificata al foglio 12 mappale 461 sub 702 - bene n. 2 della precedente relazione di stima del luglio 2011) non oggetto di pignoramento.

L'accesso al cortile avviene da cancello in metallo sulla via Redipuglia n. 7

L'altezza interna massima dell'unità è di circa 2,50 m nella porzione adibita a taverna e di circa 2,85 m nella porzione adibita a box.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta battente in metallo e vetro.

Portelloni di accesso: portelloni basculanti in lamiera metallica. Si riferisce alla porzione adibita a box.

Porte interne: in legno tamburato.

Serramenti esterni: in legno con vetrocamera.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica (solo nel bagno e nell'angolo cottura).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Impianto Elettrico: sottotraccia.



Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete.

Impianto di riscaldamento: autonomo con caloriferi in ghisa.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono nelle parti interne mentre scarso nelle parti esterne in quanto sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita in facciata.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 14/07/2021 il bene risulta **occupato** dalla proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Come da visura catastale storica queste le risultanze sulla proprietà del bene:

1/2 proprietario da ante ventennio. prietà per

proprietà per 1/2 proprietario da ante ventennio.
per 1/2 proprietario da ante ventennio.

4.2 Precedenti proprietari

proprietà per
1/2 proprietario da ante ventennio.
proprietà per 1/2 proprietario da ante ventennio.
per 1/2 proprietario da ante ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai documenti agli atti, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. Allegato F10) risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 07-10-2008 a cura del Tribunale di Bergamo, Rep. nn. 4164/2008) presso Milano 2 il 13-10-2008 ai nn. 150885 /31016, a favore di **Banca Popolare di Bergamo Spa**, P.Iva 03034840169, con sede in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n. 8 e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di Milano, via Manzoni n. 7, per la complessiva somma di € 300.000,00 contro il
per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la
per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18520 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11578 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 11590 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2154 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 29-08-2008 a cura del Tribunale di Milano, Rep. nn. 1560) presso Milano 2 il 21-10-2008 ai nn. 158101/31784, a favore di **Unicredit Corporate Banking Spa**, P.Iva 03656170960, con sede in Bergamo, e domicilio ipotecario eletto presso in Milano, via Manzoni n. 9, per la complessiva somma di € 230.000,00 contro il _____, relativamente all'unità immobiliare n.10 per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la _____ per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18521 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11579 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 11591 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2155 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 18-12-2008 a cura del Tribunale di Milano, Rep. nn. 36553/2008) presso Milano 2 il 12-01-2009 ai nn. 1995/374, a favore di **Credito Artigiano Spa**, P.Iva 00774500151, con sede in Milano, piazza San Fedele n. 4 e domicilio ipotecario eletto in Milano, viale Lazio n. 3, per la complessiva somma di € 300.000,00 contro il _____ per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la _____ per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18522 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11580 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 11592 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2156 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 19-01-2009 a cura del Tribunale di Genova, Rep. nn. 285/2) presso Milano 2 il 16-02-2009 ai nn. 15065/3022, a favore di **Banca Carige Spa**, P.Iva 03285880104, con sede e domicilio ipotecario in Genova, via Cassa di Risparmio n. 15, per la complessiva somma di € 224.850,00 contro il _____, quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la _____ a quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11581 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 11593 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2157 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 28-10-2008 a cura del Tribunale di Milano, Rep. nn. 5740) presso Milano 2 il 26-03-2009 ai nn. 36958/6612, a favore di **Banca Popolare di Intra Spa**, P.Iva 00118720036, con sede in Verbania e domicilio ipotecario eletto in Milano, via San Gregorio n. 53 c/o Avv. Davide Piacentini per la complessiva somma di € 236.927,22 contro il [redacted] relativamente all'unità immobiliare n.10 per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18523 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 11582 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 11594 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2158 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 30-03-2009 a cura del Tribunale di Milano - Sez. Legnano, Rep. n. 301) presso Milano 2 il 21-04-2009 ai nn. 48412/8971, a favore di **Banca di Legnano Spa**, P.Iva 09492720157, con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo F. Tosi n. 9 per la complessiva somma di € 285.000,00 contro il [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18524 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 11583 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 11595 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2159 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale: iscritta (in forza di atto del 01-04-2009 a cura del Tribunale di Milano - Sez. Rho, Rep. nn. 670/2009) presso Milano 2 il 29-04-2009 ai nn. 51624/9736, a favore di **Banca Popolare di Lodi Spa**, P.Iva 09492720157, con sede in Lodi e domicilio ipotecario eletto in Milano, via Serbelloni per la complessiva somma di € 311.861,28 contro il [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

Nota 1: ipoteca gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 16763 del 30/06/2009

2. Annotazione n. 18525 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 11584 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 11596 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento: eseguito in data 20-01-2010, repertorio n. 608 e trascritto in data 19-02-2010 ai nn. 20964/12813 presso Milano 2 a favore di **Credito Artigiano Spa**, P.Iva 00774500151, con sede in Milano contro il _____ per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la _____ per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

Nota 1: pignoramento gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18527 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 11586 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 11598 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 2160 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Pignoramento: eseguito in data 28-10-2010, repertorio n. 9722/10 e trascritto in data 15-12-2010 ai nn. 152532/90331 presso Milano 2 a favore del creditore procedente **Banca Popolare di Bergamo Spa**, P.Iva 03034840169, con sede in Bergamo contro il _____ relativamente all'unità immobiliare n.10 per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e contro la _____ per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

Nota 1: pignoramento gravante anche su ulteriori immobili.

Nota 2: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11588 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 11599 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2161 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta costituito alcun condominio.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come da Atto di donazione accettata del 28/05/2001, per l'immobile oggetto della presente procedura, risultano le seguenti pratiche edilizie: "con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985

n. 47 e successive modifiche che gli immobili in contratto sono stati costruiti in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Arluno in data 24 luglio 1973 e che per gli stessi è stata rilasciata dalla stessa Autorità Amministrativa la prescritta dichiarazione di abitabilità in data 2 maggio 1977 (**pratica edilizia n. 24/73**) e sono stati successivamente variati in forza di concessione edilizia n. 6 rilasciata dal predetto Comune in data 14 febbraio 2001 (**pratica edilizia n. 51/2000**) in perfetta ottemperanza della licenza e concessione suddette senza alcuna variazione di qualsiasi natura e che dalla data di ultimazione dei lavori non è intervenuta alcuna modifica per la quale sia inibita la commerciabilità dei beni in contratto".

Come da accesso agli atti del 20/10/2021, in seguito a *Istanza di accesso agli atti* del 24/06/2021 Prot. 12305, queste le risultanze presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno:

- **Licenza di Costruzione** del 14/12/1971 - **Pratica Edilizia n. 145/71** per "progetto di recinzione"
- **Licenza di Costruzione** del 24/07/1973 - **Pratica Edilizia 24/73** per "costruzione di un fabbricato";
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 2** del 12/01/1995 - **Pratica Edilizia n. 24/73**;
- **Concessione Edilizia n. 6** del 14/01/2001 - **Pratica Edilizia n. 51/00** per "frazionamento di magazzino esistente in due unità immobiliari con parziale cambio d'uso in abitazioni unitamente a realizzazione di nuovi box-auto e locali accessori";
- **Denuncia di Inizio attività per opere in Variante** (alla Concessione Edilizia n. 6 del 14/01/2001) presentata il 12/02/2004 - **Pratica Edilizia n. 13/04** per "frazionamento di magazzino esistente in due unità immobiliari con parziale cambio d'uso in abitazioni unitamente a realizzazione di nuovi box-auto e locali accessori";
- **Denuncia di Inizio Attività** del 05/11/2007 - **Pratica Edilizia n. 165/07** per "nuovo accesso carraio e nuovo allaccio fognatura".

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno in quanto il serramento di ingresso indicato nel locale bagno è in realtà una finestra e non una porta, inoltre, nel locale deposito fronte est è presente un lucernario non dichiarato nelle tavole di progetto.

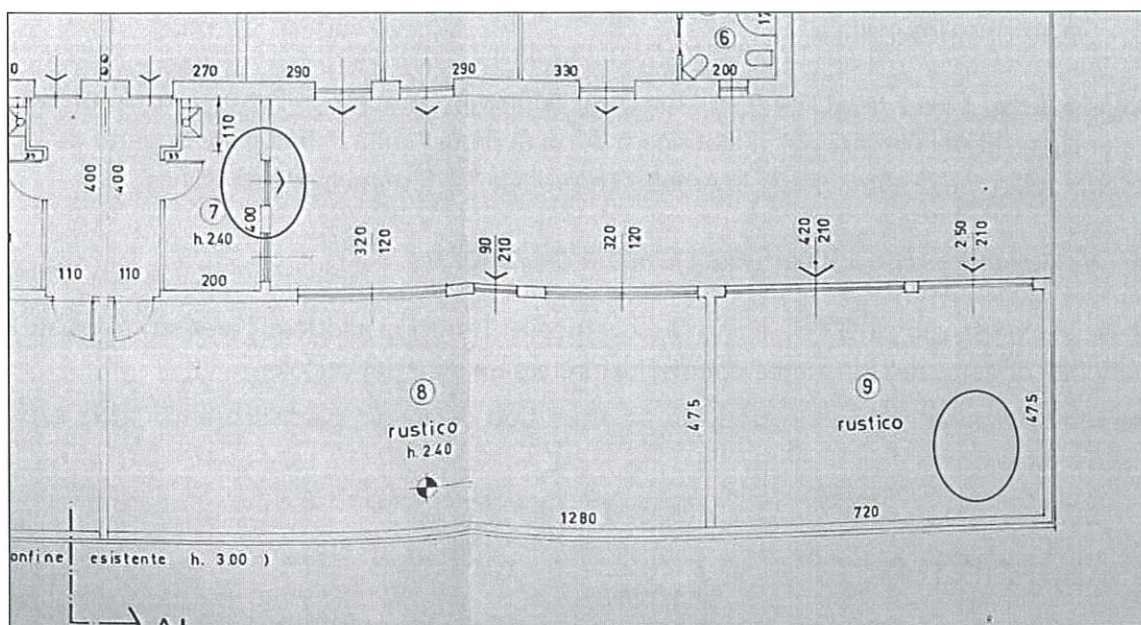


Figura 1 - Estratto tavola di progetto con l'indicazione delle difformità riscontrate

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno e allo stato di fatto rilevato in quanto non è indicato il lucernario presente nel locale deposito fronte est e non sono indicate le corrette altezze interne.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 08/04/2014, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in Ambito Territoriale T2: Sistemi Insediativi Densi.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m²)
Magazzino P.T.	112,00	1,00	112,00
totale	112,00		112,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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 di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - ARLUNO - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "magazzini" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 405 / prezzo max. 510 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 2,00 / prezzo max. 3,00 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - ARLUNO - ZONA INTERO CENTRO URBANO - (consultazione ottobre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "magazzini"

valore di compravendita (minimo) 278,10 / (massimo) 450,58 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 1,53 / (massimo) 2,49 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

9.3 Valutazione Lotto 10

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **500,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 10	112,00	€ 500,00	€ 56.000,00
			€ 56.000,00

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 385/2010 - LOTTO 10

da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Il sig. _____, oggi, ha 74 anni per cui il valore da attribuire alla quota di 1/2 di usufrutto risulta essere **€ 56.000,00 x 35% /2= € 9.800,00**

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.

VALORE LOTTO 10	€ 56.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.050,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 50.150,00

Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 50.1500,00
arrotondato:	€ 50.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 40.120,00
arrotondato:	€ 40.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	
per la sola quota di 1/2 di proprietà	€ 25.075,00
per la sola quota di 1/2 usufrutto	€ 8.776,25
TOTALE	€ 33.851,25
TOTALE arrotondato:	€ 34.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	
per la sola quota di 1/2 di proprietà	€ 20.060,00
per la sola quota di 1/2 usufrutto	€ 7.021,00
TOTALE	€ 27.081,00
TOTALE arrotondato:	€ 27.000,00

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ad avviso del perito estimatore il bene oggetto della presente relazione di stima è facilmente divisibile in due magazzini distinti mediante la sola presentazione di pratica catastale DOCFA di divisione in quanto un tramezzo divisorio risulta già realizzato a dividere l'immobile in due porzioni distinte.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 ossequio.

Milano li: 05/11/2021



ALLEGATI

- A10. Fotografie Lotto 10
- B10. Visura catastale storica Lotto 10
- C10. Planimetria catastale Lotto 10
- D10. Atto di provenienza Lotto 10
- E10. Assenza contratti di locazione
- F10. Ispezione ipotecaria Lotto 10
- G10. Atti di fabbrica
- H10. Certificati anagrafici proprietari



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2021

Data: 26/05/2021 - Ora: 10.48.11 Segue
Visura n.: T107024 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARLUNO (Codice: A413) Provincia di MILANO Foglio: 12 Particella: 700 Sub.: 701
Catasto Fabbricati	

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(2) Nuda proprieta' per 1/2
3			(8) Usufrutto per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	700	701			C/2	5	112 m ²	Totale: 126 m ²	Euro 306,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA REDIPUGLIA n. 7 piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A413 - Sezione - Foglio 12 - Particella 700

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	700	701			C/2	5	112 m ²		Euro 306,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0152237 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18128.1/2004)
Indirizzo	VIA REDIPUGLIA n. 7 piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Data: 26/05/2021 - Ora: 10.48.11 Fine

Visura n.: T107024 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		12	700	701			C/2	5	112 m ²		Euro 306,57	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2002 protocollo n. 413143 in atti dal 16/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2944.1/2002)
Indirizzo , VIA REDIPUGLIA n. 7 piano: T; classamento proposto (D.M. 701/94)												
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 16/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(2) Nuda proprieta' per 1/2
3			(8) Usufrutto per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2002 protocollo n. 413143 in atti dal 16/05/2002 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2944.1/2002)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. 000413143 del 16/05/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arluno

Via Redipuglia

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 700

Subalterno: 701

Compilata da:

Salerio Maurizio Giuseppe

Iscritto all'albo:

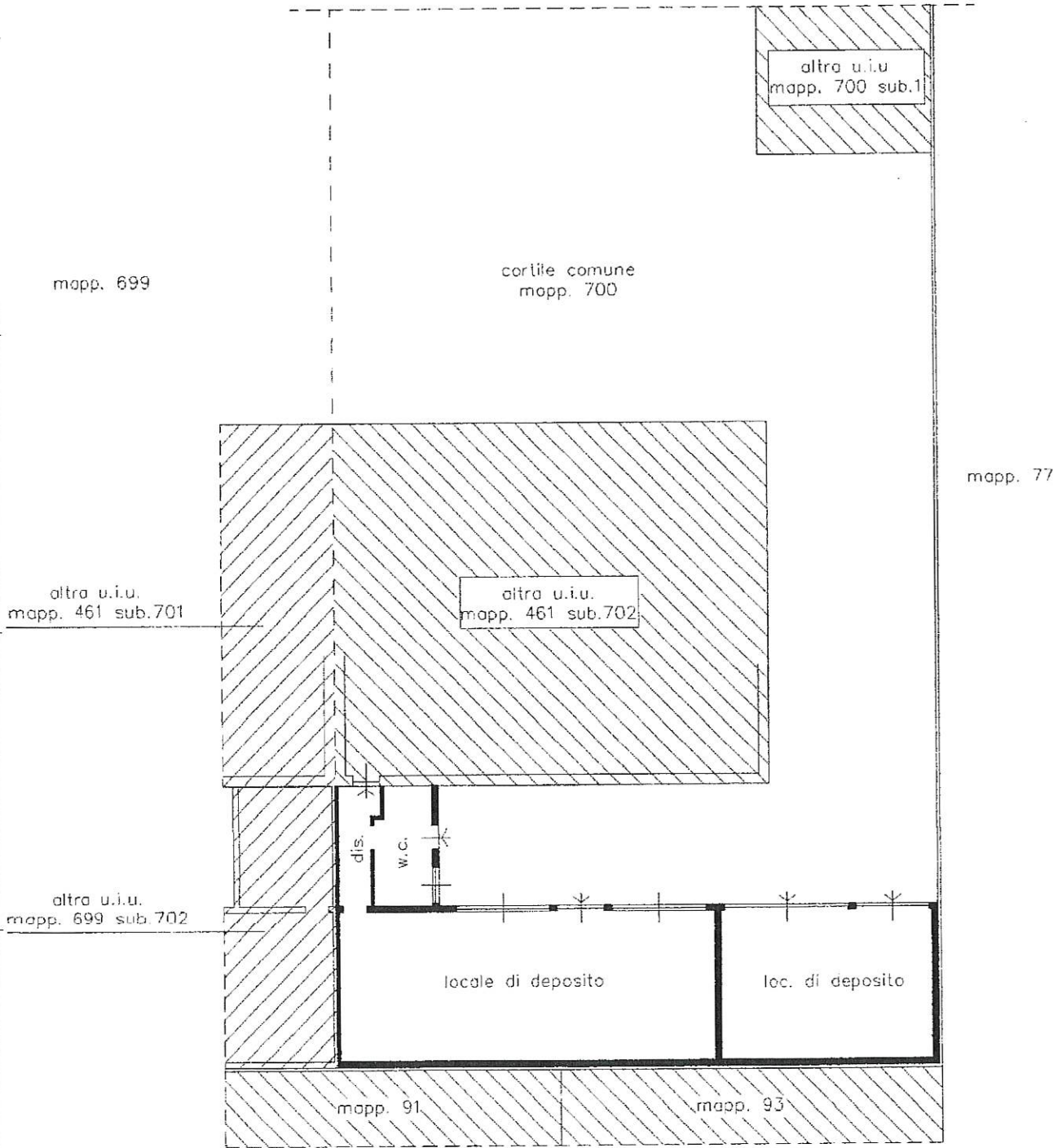
Architetti

Prov. Milano

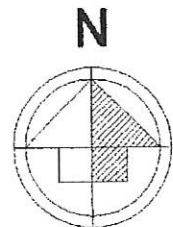
N. 3765

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO TERRENO
H. 2.40**



Ultima planimetria in atti

Data: 26/05/2021 - n. T112450 - Richiedente: CZZMCD65T06F537E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2021 - Comune di ARLUNO (A413) - < Foglio: 12 - Particella: 700 - Subalterno: 701 >
VIA REDIPUGLIA n. 7 piano: T;

arch. Federica Palazzetti

Comunico che i soggetti sopra indicati NON risultano danti causa in contratti di locazione in essere.

referente: FERRAZZANO FRANCO
responsabile del procedimento: SPOSATO ADRIANA

IL DIRETTORE
Adriana Sposato (*)
(firmato digitalmente)

(*)firma su atto di delega prot.1057 del 04/03/2021 del Direttore Provinciale Guido Isolabella

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Ispezione telematica

Ispezione n. T326170 del 02/11/2021

per immobile
Richiedente CZZMCD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ARLUNO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 700 - Subalterno 701
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 02/11/2021

Elenco immobili

Comune di ARLUNO (MI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00700 Subalterno 0701

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 20/11/2003 - Registro Particolare 35785 Registro Generale 167832
Pubblico ufficiale SOLARO ARTIDORO Repertorio 129532 del 14/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 6419 del 26/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 05/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 2. ISCRIZIONE del 13/10/2008 - Registro Particolare 31016 Registro Generale 150885
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4164/2008 del 07/10/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 18520 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 11578 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 11590 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2154 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. ISCRIZIONE del 21/10/2008 - Registro Particolare 31784 Registro Generale 158101
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1560 del 29/09/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T326170 del 02/11/2021

per immobile

Richiedente CZZMCD

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18521 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11579 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 11591 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2155 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare 374 Registro Generale 1995
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36553/2008 del 18/12/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18522 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11580 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 11592 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2156 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 3022 Registro Generale 15065
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 285/2 del 19/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11581 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11593 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2157 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 6612 Registro Generale 36958
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5740 del 28/10/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18523 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11582 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 11594 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2158 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 8971 Registro Generale 48412
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - SEZ.LEGNANO Repertorio 301 del 30/03/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18524 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11583 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ispezione telematica

Ispezione n. T326170 del 02/11/2021

per immobile

Richiedente CZZMCD

3. Annotazione n. 11595 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2159 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
8. ISCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 9736 Registro Generale 51624
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO SEZ.DIST.RHO Repertorio 670/2009 del 01/04/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 16763 del 30/06/2009
 2. Annotazione n. 18525 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 11584 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 11596 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
9. TRASCRIZIONE del 19/02/2010 - Registro Particolare 12813 Registro Generale 20964
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 608 del 20/01/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 18527 del 09/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 11586 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 11598 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 2160 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
-
10. TRASCRIZIONE del 15/12/2010 - Registro Particolare 90331 Registro Generale 152532
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9722/10 del 28/10/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 11588 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 11599 del 19/09/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 2161 del 01/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

