

Tribunale di MILANO

SEZIONE II CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 56/2026 BELLANDI DAVIDE titolare della ditta individuale AUTOTRASPORTI BELLANDI DAVIDE

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Antonietta Ricci

Curatore: Dott. Gianluca Muliari

In Comune di ARLUNO (MI)

Via XI FEBBRAIO n. SNC

Villetta a schiera su più piani e autorimessa



Perito : Arch. Paolo Delfino

Codice fiscale:

████████████████████
██
██
██
██

➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Villetta a schiera su più piani e autorimessa

In Comune di Arluno (MI) - Via XI Febbraio, catastalmente SNC, villetta a schiera su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) collegati da scala interna e composta da:

- Lavanderia e due ripostigli al piano seminterrato;
- Soggiorno, cucina al piano terra con annessa area di corte (giardino)
- Disimpegno, bagno, due camere e due balconi al piano primo
- Bagno, camera e balcone al piano secondo.

Completa la proprietà autorimesse di circa 68,00 mq al piano seminterrato.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ARLUNO (MI) come segue:Intestazione:

➤ [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	12	268	4	A/7	3	7 vani	Totale: 256 m ² Totale: escluse aree scoperte: 248 m	Euro 650,74	VIA XI FEBBRAIO n. SNC Piano T-1 - 2-S1 VARIAZIONE del 06/10/2016 Pratica n. MI0546295 in atti dal 06/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 235779.1/2016)
2	12	268	5	C/6	2	64 m ²	Totale: 68 m ²	Euro 191,71	VIA XI FEBBRAIO n. SNC Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

L'intero immobile è confinante a corpo ed in contorno con strada privata di accesso, unità immobiliare di proprietà di terzi al sub. 3 e proprietà di terzi per due lati.

A miglior identificazione, vedasi l'estratto di mappa di seguito allegato Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

➤ DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di ARLUNO (MI) - Via XI Febbraio, villetta a schiera con giardino perimetrale su tre lati e grande autorimessa con accesso da rampa esterna e anche direttamente dal piano interrato.

La villetta, in contesto edilizio residenziale di tre unità totali, è posta in zona centrale all'interno del comune, in zona ben servita da attività commerciali sia di media che piccola distribuzione e da scuole.

L'unità è costituita da lavanderia e due ripostigli al piano seminterrato da cui è possibile sia l'uscita verso il giardino che l'accesso al box doppio pertinenziale. Al piano terra (rialzato) è presente la zona giorno con cucina a vista mentre la zona notte è posta al piano primo dove sono presenti due camere con accesso ai due balconi e bagno disimpegno; ulteriore camera con bagno dedicato è posto al piano sottotetto.

Internamente sono presenti pavimenti in legno per la zona notte e ceramici per la zona giorno.

Tutti i bagni dispongono dei sanitari richiesti per legge. I serramenti sono in legno doppio vetro protetti da persiane.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale posta al piano seminterrato.

L'immobile si è presentato in discreto stato di mantenimento.

Pertinenziale all'unità abitativa è l'ampio box posto al piano seminterrato e con accesso da cancello carraio elettrificato comune e rampa/corsello anch'esso comune al complesso. E' protetto da serranda e collegato all'unità abitativa.

➤ STATO OCCUPATIVO

Gli immobili sono utilizzati dalla proprietà con la propria famiglia quale residenza. Sono considerati liberi per la procedura.

➤ PROVENIENZA

Attuali proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'intero compendio è pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito della dott.ssa LAVEZZA FRANCESCA, notaio in Milano, in data 14/07/2017 ai nn. 6205/5236, trascritto a Milano 2 il 04/08/2017 al Registro generale n. 102378 e Registro particolare n. 65819.

Si allega copia dell'atto di provenienza in calce alla presente

Precedenti proprietari: [REDACTED]
[REDACTED]

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 per gli immobili oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 24/02/2026 si evince che:

Iscrizioni

Ipoteca:

- Ipoteca volontaria trascritta a Milano 2 il 04/08/2017 al Registro generale n. 102379 e Registro particolare n. 19222 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito della dott.ssa LAVEZZA FRANCESCA, notaio in Milano in data 14/07/2017 ai nn. Di rep. 6206/5237.

Capitale € 248.000,00

Totale € 496.000,00

Durata 30 anni

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. (c.f. 00799960158) con Sede in TORINO (TO) e a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per le spettanti quote di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni tra loro. Gravanti sugli immobili siti nel Comune di Arluno (MI) in via XI Febbraio snc identificati al catasto fabbricati al foglio 12, particella 268, sub. 4 (A/7) e sub. 5 (C/6)

- Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto dell'Agencia delle Entrate-riscossione del 05/12/2023 al n. di rep. 20533/6823, trascritto a Milano 2 il 06/12/2023 al *Registro generale n. 166100* e *Registro particolare n. 29260*

Capitale € 74.343,75

Totale € 148.687,50

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (c.f. 13756881002) con sede a Roma e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la spettante quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni

Ipoteca gravante sugli immobili siti nel Comune di Arluno (MI) in via XI Febbraio snc identificati al catasto fabbricati al foglio 12, particella 268, sub. 4 (A/7) e sub. 5 (C/6)

- Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto dell'Agencia delle Entrate-riscossione del 05/12/2023 al n. di rep. 20534/6823, trascritto a Milano 2 il 06/12/2023 al *Registro generale n. 166102* e *Registro particolare n. 29262*

Capitale € 156.557,65

Totale € 313.115,30

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (c.f. 13756881002) con sede a Roma e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la spettante quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni

Ipoteca gravante sugli immobili siti nel Comune di Arluno (MI) in via XI Febbraio snc identificati al catasto fabbricati al foglio 12, particella 268, sub. 4 (A/7) e sub. 5 (C/6)

- Sentenza Di Apertura Di Liquidazione Giudiziale con atto del Tribunale di Milano in data 15/01/2026 n. rep. 56/2026, trascritto a Milano 2 il 16/04/2026 ai nn. 53071/36894 a favore della Massa Dei Creditori Di Autotrasporti Bellandi Davide Impresa Individuale e [REDACTED], gravante sugli immobili siti nel Comune di Arluno (MI) in via XI Febbraio snc identificati al catasto fabbricati al foglio 12, particella 268, sub. 4 (A/7) e sub. 5 (C/6)

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

4.1 Conformità edilizia.

Lo scrivente ha eseguito accesso atti presso il Comune di Arluno per richiedere le autorizzazioni presentate a nome dell'Immobiliare Sorriso Srl, promotrice dell'intervento edilizio.

Il complesso condominiale è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.72 del 20/11/2000 P.E. 42/2000
- DIA in variante n.81/2002 del 25/06/2002 prot. n. 8683;
- DIA in variante del 07/10/2002 prot. n. 13237;
- DIA in variante n.32/04 del 30/04/2004 prot. n. 4353;
- Domanda di rilascio del Certificato di agibilità parziale protocollato i data 05/07/2006 prot. n. 9931
- Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo in data 19/06/2017 con prot. 9778 del 22/06/2017;
- Segnalazione Certificata di Agibilità, relativa all'immobile in oggetto di valutazione, protocollata il 22/06/2017 prot. n. 9780

Si segnala che per quanto concerne il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in data 02/12/2002 il comune di Arluno invitava la Immobiliare Sorriso a provvedere al pagamento della somma di 10.063,44 Euro quale costo di costruzione e 60,00 euro per diritti di segreteria. Il pagamento doveva avvenire entro 30 giorni della comunicazione.

Con comunicazione pervenuta dal comune di Arluno in data 13/04/2026, a seguito di richiesta dello scrivente di verifica del pagamento effettivamente eseguito, il tecnico comunale riferisce che: **"in merito al file trasmesso in allegato, risultano essere stati pagati gli oneri."**

Si allega alla presente copia della comunicazione pervenuta dal Comune di Arluno.

Ulteriori verifiche restano a carico e di competenza del futuro acquirente.

Conformità edilizia: SI parziale

Si segnala al piano interrato la realizzazione, in prossimità del vano scala, di muratura curva, non riportata nella pratica autorizzativa in variante del n.32/04 del 30/04/2004 prot. n. 4353.

Per quanto concerne le differenze dimensionali riscontrabili tra dichiarato e realizzato, si fa riferimento al D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia), che stabilisce, all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia a patto che sia contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

➤ CONSISTENZA

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" **indicativa** dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed una verifica di massima eseguita sul posto dallo 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.

Si precisa che gli immobili vengono comunque venduti a corpo e che ogni eventuale osservazione di un possibile acquirente dovrà essere formulata al Liquidatore prima della presentazione dell'offerta.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Villetta			
Piano seminterrato			
Ripostiglio	108,50	30%	108,50
Piano terra			
Soggiorno	68,50	100%	68,50
Portico	19,00	30%	5,70
Giardino	197,00	10%	19,70
Piano primo			
Camere e bagno	68,50	100%	68,50
Balcone	11,50	30%	3,45
Balcone	16,50	30%	9,95
Piano secondo sottotetto			
camera e bagno in sottotetto	59,00	100%	59,00
Balcone	8,50	30%	2,55
	557,00		345,85
	mq lordi		mq commerciali
Autorimessa			
Autorimessa	68,50	100%	68,50
	68,50		68,50
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

Le valutazioni immobiliari della zona si riferiscono a proprietà consimili in condizioni normale di manutenzione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova per consistenza ed esistenza come descritto.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente"

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita".

Villetta a schiera su più piani e autorimessa

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ARLUNO (A413)

Fascia: Centrale

Zona: INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1950	2400	L	8,6	11,2	L
Abitazioni civili	Normale	1450	1900	L	6,3	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1650	L	5,9	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	4,2	5,8	L
Box	NORMALE	600	950	L	2,5	4,2	L
Stampa							Legenda

