

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 1181/2013

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3: unità immobiliare in Comune di **ARCONATE (MI)**

Via S. Pietro n. 12

Appartamento piano terra con ampia cantina al piano interrato



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di **ARCONATE (MI)** - Via S. Pietro n. 12

Categoria: **A7 [abitazioni in villino]**

Dati Catastali: **Foglio 3 - particella 511 – subalterno 703**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati, occupato dal figlio degli esecutati senza titolo

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Proprietari/comproprietari

- **ALAIMO Giuseppe** nato a AIDONE (EN) il 10/01/1940 (C.F. LMAGPP40A10A098E)
quota di 1/1 di proprietà

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 168.000,00**



LOTTO 3

(appartamento al piano terra + cantina al piano seminterrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Arconate, appartamento al piano terra inserito in un più ampio contesto edilizio a corte della medesima proprietà.

L'intero complesso è recintato ed accessibile da Via S. Pietro al civico 12

Internamente l'immobile, in discreto stato, dispone di cucina, ampio soggiorno, due camere da letto e due bagni oltre a ampia cantina destinata a taverna e cantina/ripostiglio con bagno al piano interrato. Si precisa che il piano interrato è anche accessibile direttamente dall'esterno tramite scala ad una rampa.

Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **identificato come di seguito:**

- **Abitazione in villino: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 703**

di proprietà:

- quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni c
- quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arconate come segue: (all. 1)

Intestati:

- quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni
- quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 511 Subalterno 703**

Dati classamento: Categoria **A/7**, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Rendita: Euro 716,58

Indirizzo: VIA SAN PIETRO n. 12 Piano T-S1

Dati di superficie:

Totale: 200 m2



Totale escluse aree scoperte: 200 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di ARCONATE (A375) (MI)

Foglio 3 - Particella 511

Dati derivanti da: variazione toponomastica (n. 391655.1/2024) del 01/08/2024 Pratica n. MI0391655 in atti dal 01/08/2024. Precedentemente per variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 254954.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808456 in atti dal 12/08/2011; variazione nel classamento (n. 30321.1/2002) del 20/06/2002 protocollo n. 522111 in atti dal 20/06/2002; costituzione (n. 5152.1/2001) del 20/06/2001 protocollo n. 612953 in atti dal 20/06/2001

1.4. Coerenze

Confini: cortile comune al mappale 511 su due lati, passaggio comune, cortile comune al mappale 511.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alle planimetrie catastali allegate alla presente.

1.5. Note:

Nessuna

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile sorge nel comune di Arconate, facente parte della città metropolitana di Milano, posto a nord-ovest di Milano, nell'Alto Milanese.

Nel comune di Arconate si trova il Parco delle Roggie. Arconate è situato nella pianura tra i fiumi Ticino e Olona, sulla sponda meridionale del canale Villoresi.

Fascia/zona: : l'immobile sorge nel comune di Arconate, posto a nord-ovest di Milano, nell'Alto Milanese.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale costituita da edifici a villa nella periferia nord del Comune di Arconate in zona di aperta campagna

Urbanizzazioni: residenziale costituita da edifici a villa nella periferia nord del Comune di Arconate in zona di aperta campagna

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona: trattasi di località prettamente a destinazione rurale con ampie zone a verde

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Legnano (10,50 Km), Autostrada del Laghi (15,00 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 2 piani fuori terra a destinazione residenziale oltre interrato

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento portico in pietra e intonaco per la facciata
- scala: esterna fredda;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

In Comune di ARCONATE (MI), Via S. Pietro n. 12, ampio appartamento al piano terra in villetta bifamiliare di due piani, inserita in un più ampio contesto edilizia a corte della medesima proprietà.

L'intero complesso è recintato ed accessibile da Via S. Pietro al civico 12

Appartamento con seminterrato:

Internamente l'immobile, in discreto stato, dispone di cucina, ampio soggiorno, due camere da letto e due bagni oltre a ampia cantina destinata a taverna e cantina/ripostiglio con bagno al piano interrato. Si precisa che il piano interrato è anche accessibile direttamente dall'esterno tramite scala fredda.

- esposizione: doppia
- pareti: intonacata con rivestimento ceramico per bagni e cucina;
- pavimenti: piastrelle ceramiche
- infissi esterni: in legno doppio vetro protetti da persiane in legno
- porte interne: in legno tamburato
- imp. elettrico: sottotraccia, tensione 220W. Non si dispone della certificazione di regolare esecuzione
- imp. termico: autonomo con elementi radianti quali terminali. Non si dispone delle certificazioni di regolare esecuzione
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. di condizionamento: presente predisposizione
- servizio igienico: è presenti bagno areato ed illuminato naturalmente dotati di tutti gli elementi sanitari. E' presente bagno al piano seminterrato attualmente non autorizzato
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nel comune di Arconate in zona periferica



La zona è prevalentemente agricola con edifici unifamiliari a non più di due piani con giardino di pertinenza (Villette)

2.5. Certificazioni energetiche:

Non redatta

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non redatta

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. MASSIMO PANETTI (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione o atti di comodato attualmente in essere. Attualmente l'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato con la propria famiglia, senza titolo.

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

Proprietario dal 26/04/1982 ad oggi (attuali proprietari):

➤

➤

In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott.
rascritto a Milano

in data

Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 511

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

4.2. Precedenti proprietari

Proprietario ante ventennio al 26/04/1982:

➤

In forza di atti antecedenti al ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecario a firma del dott. Notaio in Trecate, datata 22/05/2013, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio alla data del 28/02/2019 e in data 24/03/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna
Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: **MELIORBANCA S.P.A.** (C.F. 00651540585)

Contro:

➤

(C.F. LMAGNZ68A17A375H) in qualità di debitore non datore di ipoteca

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 180.000,00

- Importo capitale: € 90.000,00

Durata anni 13

Rogante: atto a rogito del dott. _____ in data _____ 1.

Trascritto a: _____ data _____ nn.

➤ **Ipoteca giudiziale**

A favore di: **DEUTSCHE BANK A.G.** (C.F. 04462520158)

Contro:



Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 35.000,00

- Importo capitale: € 24.000,00

Rogante: del Tribunale di Milano – sezione distaccata di Legnano in data 05/12/2011 al n. 1436/2011

Trascritto a: Milano 2 in data 12 ai nn

Annotazioni successive: restrizione dei beni con annotazione del 13/02/2025 n. 2143

- **Pignoramenti**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 26/04/2013 ai nn 39197/27138 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/02/2013 n. rep. 3328a favore di:

A favore di: DEUTSCHE BANK A.G. (C.F. 04462520158)

Contro:

➤

➤

l'immobile oggetto della presente perizia estimativa è di proprietà esclusiva del sig. .
I teriore immobili oggetto di pignoramento sono in comunione di beni con

Annotazioni successive: restrizione dei beni con annotazione del 13/02/2025 n. 2144

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

1.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Non c'è condominio.

2.1. Spese di gestione condominiale

Non c'è condominio.

Millesimi di proprietà: l'immobile non ha tabelle millesimali

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

2.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non dispone di ascensore al servizio dei piani. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

3.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

Il complesso edilizio è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

NULLA OSTA N. 67/1964

Intestazione: sig. .

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: realizzazione di casa di abitazione sul mappale 121/d

Rilasciata in data: 12/01/1965 n. 67/1964

NULLA OSTA N. 20/1967

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: realizzazione di muro di cinta e portico

Rilasciata in data: 28/02/1967

CONCESSIONE EDILIZIA n. 11/1982

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: costruzione di n.2 rustici

Rilasciata in data: 21/05/1982

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 19/86

Intestazione: sig.

Presentata in data: 13/03/1986 prot. 1473

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 240/86

Intestazione: sig.

Opere eseguite: realizzazione di fabbricato di civile abitazione per una superficie di

mq 148,22 realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n. 11 del 21/05/1982, i lavori sono stati terminati in data 25/09/1983 (immobile accatastato al fg. 3 – mappale 359 – sub. 2)

Rilasciata in data: 20/02/2001

Licenza di Abitabilità: rilasciato in data 20/02/2001

3.2. Conformità edilizia:

Difformità riscontrate: si segnalano difformità distributive interne con particolare riferimento al piano interrato destinato a cantina e trasformato in taverna con realizzazione di cucina destinata alla preparazione e cottura di cibi con forno a legna, piccolo bagno nel sottoscala e locale deposito.

Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica in sanatoria per opere interne. Dovrà essere verificata la possibilità di poter realizzare una cucina con forno a legna nella zona interrata.

Costi di regolarizzazione:

- ✓ Presentazione di pratica edilizia in sanatoria in difformi dal titolo edilizio originario: € 3.000,00
- ✓ Sanzione amministrativa: € 1.000,00 (stima)
- ✓ Aggiornamento scheda catastale: € 800,00

Totale oneri: € 4.800,00

I costi sopra esposti sono puramente indicativi. Sarà onere del futuro acquirente verificare e concordare con il comune l'iter burocratico di regolarizzazione del bene.

3.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco è parzialmente conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si rimanda a quanto indicato nel capitolo 7.2.

8 CONSISTENZA

4.1. 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione in villino – piano primo e seminterrato				
Appartamento	mq.	132,0	100%	132,0
Seminterrato	mq.	132,0	25%	33,0
		264,0		165,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA**5.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, 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.

5.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1 comune di ARCONATE - **Centrale/INTERO CENTRO URBANO**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.050,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: **Centrale/INTERO CENTRO URBANO**

Periodo: Marzo 2025

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore mercato prezzo min. 1.162,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.531,00 (Euro/mq)

5.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A7	165,0	€ 1 100,00	€ 181 500,00
				€ 181 500,00

5.4. 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 001

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : € 181 500,00

-€ 9 075,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 4 800,00

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 167 625,00

arrotondamento

€ 168 000,00

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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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 il sottoscritto 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: 25/03/2025

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Vincoli giuridici
- 4) Documentazione comunale