

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. n. 857/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

n° 2 separati lotti

**LOTTO 1: Beni in Arluno, via Matteotti n°20**

**Appartamento + cantina**

**LOTTO 2:** [REDACTED]

[REDACTED]



**LOTTO 1: Arluno, via Matteotti n°20**  
**Appartamento + cantina**



**INDICE SINTETICO**

**LOTTO 1 - ARLUNO (MI) - VIA MATTEOTTI n°20**

**Corpo A**

**In Comune di Arluno(MI), via Matteotti n. 20 (nello stato di fatto civico 18), appartamento (1° piano) +cantina (S1)**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702.

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile (1/2+1/2),

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo non occupato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno, dalle indagini eseguite, l'immobile risulta libero

**Comproprietari**

Oltre agli esecutati, nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 91.000,00**

**LOTTO 1****ARLUNO (MI) – Via Matteotti n°20 - Appartamento piano 1°+ cantina S1****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Arluno (MI), via Matteotti n. 20, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali, oltre servizi e due balconi, con cantina di pertinenza al piano interrato. Superficie commerciale complessiva di mq. 69 ca.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà (1/2+1/2), dell'immobile di:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] (Proprietà per 1/2 )

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (Proprietà per 1/2 )

**Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue: (all.1,2 e 3)**

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED] (Quota di proprietà per 1/2 )

[REDACTED] nato a [REDACTED] (quota di proprietà per 1/2 )

dati identificativi: **foglio 10, particella 617, subalterno 726,**

**graffato a particella 618, subalterno 702.**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 34; consistenza 5,5 vani; sup. catastale totale 69 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte 66 m<sup>2</sup>, rendita € 426,08.

Indirizzo: Comune di Arluno, via Matteotti n. 20, piano 1-S1

Ulteriori dati visura - dati derivanti da:

-variazione nel classamento del 09/04/2016 Prot.n. MI0162776;

-diversa distribuzione degli spazi interni del 09/04/2015 prot.n. MI0341459.

Precisazioni: nell'indirizzo dell'immobile è indicato il numero civico 20, conformemente alla descrizione nell'atto di provenienza, ma allo stato di fatto risulta il numero civico 18.

**1.3. Coerenze appartamento da nord in senso orario:**

Da nord in senso orario: passo carraio, altra unità immobiliare, via Matteotti, vano scala e altra unità immobiliare.

**1.4. 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

In Comune di Arluno

Fascia/zona: zona centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente degli insediamenti della zona: residenziale a media-bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza di aree a verde.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona – prossimità al centro di Arluno, nell'area di 300-400 mt, presenza di servizi quali: parcheggi, farmacia, sportelli bancari, bar, ristoranti, supermarket Coop, ferramenta e negozi vari, campo sportivo sant'Ambrogio, scuola primaria Aldo Moro, Comando dei Carabinieri, parrocchia SS. Apostoli Pietro e Paolo con cinema.

Principali collegamenti pubblici: stazione autobus a m. 150 di superficie linee bus nn. 622, 642, 643, 647, 648.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1500 m svincolo di Arluno, autostrada A4 Torino-Trieste.

#### **Caratteristiche descrittive esterne (all.4 foto)**

Edificio di due piani fuori terra più piano sottotetto e piano interrato. La palazzina è composta da sei unità immobiliari di cui una al piano terra con destinazione d'uso a negozio. Si accede all'immobile direttamente da via Matteotti mediante portoncino del civico 18.

- Struttura edificio: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco colore rosa con fasce verticali in mattoni faccia a vista, zoccolatura in lastre di gres colore grigio;
- accesso: portoncino: in vetro alluminio a un battente;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 foto)

Appartamento, posto al piano primo, costituito, allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo, dai seguenti locali: ingresso- soggiorno aperto su area cottura, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. L'alloggio è dotato di due balconi.

Dal sopralluogo, eseguito in data 09/02/2022, si è rilevata una distribuzione degli spazi diversa da quella rappresentata sulla planimetria catastale e sul progetto dell'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Arluno.

Nel progetto e nella planimetria catastale è rappresentato un soggiorno doppio, mentre nello stato di fatto è presente una parete divisoria che va a costituire due lo-



cali distinti. Nell'area del disimpegno della camera e del bagno è presente un locale ripostiglio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- Esposizione doppia: nord-ovest, sud-est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno fino all'altezza della porta;
- pavimenti di tutti i locali: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- impianto termico di tipo autonomo: la caldaia è stata rimossa.
- acqua calda sanitaria: collegata a impianto, non attualmente esistente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2.70, circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone

#### **2.3. Breve descrizione della zona**

La zona, limitrofa al centro storico di Arluno, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a prevalente carattere residenziale, area a verde e parcheggio di fronte allo stabile, presenza di alcuni campi sportivi pubblici e privati.

Nell'appartamento non è presente la caldaia in quanto è stata rimossa.

#### **2.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Certificato di conformità dell'impianto elettrico (**all. 9**)

#### **2.5. Certificazioni di idoneità statica**

Non presenti

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, eseguito il 04/02/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. [REDACTED] si è potuto rilevare che l'appartamento non è abitato. (**verbale all. 11**).

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa, come verificato mediante indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate.



## 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED] (Proprietà per ½ ), [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (Proprietà per ½), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa [REDACTED] in data [REDACTED] rep nn. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data [REDACTED] ai nn.2 [REDACTED]. Si rileva che nel suddetto atto per l'immobile è indicato il numero civico 20, ma il fabbricato in oggetto è attualmente identificato con il numero civico 18 (**all.5 titolo di provenienza**).

A/c dei Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Precisazioni sui dati catastali degli immobili presenti nell'atto

I dati catastali degli immobili, indicati nel suddetto atto di compravendita, stipulato in data 05-12-2006, rep n. 1611/1188, sono relativi ai precedenti immobili che, all'atto della vendita, erano due unità immobiliari divise identificate rispettivamente al foglio 10, part. 617 sub 710 e al foglio 10, part. 618, sub. 8. Per fusione sono state, in data 09-02-2007, sopprese e unite; si è poi così generata l'attuale unità immobiliare identificata al foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702.

**Precedenti proprietari (al ventennio)****Particella 618**

- Con atto di compravendita Notaio Dott. [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno acquistato la quota di 2/6.
- Con atto di donazione, Notaio Dott. [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno acquistato la quota di 2/6.
- Con atto di compravendita, rogante Notaio Dott. [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i Sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]  
 nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno acquistato la quota di 2/6.

**Particella 617**

- Con atto di compravendita, Notaio Dott. [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i Sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno acquistato la quota di 1/12 ciascu-

no.

- Con atto di compravendita Notaio Dott. [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Sigg. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno acquistato la quota di 1/12 ciascuno.
- Per successione legittima in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno ereditato la quota di 3/36 ciascuno.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa [REDACTED] Notaio in [REDACTED] [REDACTED] alla data del [REDACTED] (**all.25**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per immobile sia per soggetti (**all.10**) alla data del 23/04/2022, si evince:

### 5.1. 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 superstito**

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR. Il di [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito, atto Notaio dott. [REDACTED] Milano, stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 CF: [REDACTED] (Proprietà per ½) e [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
 [REDACTED] (Proprietà per ½), importo ipoteca € [REDACTED] di cui € [REDACTED]  
 capitale, durata 30 anni.

Grava sui seguenti beni immobili:

Arluno, via Matteotti 20 - foglio 10, part. 617, sub 710, part. 618, sub 8\*.

\*Immobili soppressi che hanno poi dato origini agli attuali di cui al foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR. Il di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, del 1 [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 CF: [REDACTED] e [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] Im-  
 porto ipoteca: € [REDACTED] capitale € [REDACTED]

Grava sui seguenti beni immobili:

Arluno - via Matteotti 20 - foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702.

Pregnana Milanese -via Genova-Foglio 5, part. 517, sub. 101 (appartamento), part. 586, sub 112 (box autorimessa).

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR. Il di [REDACTED] derivante da ruolo e avviso debito esecutivo del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Importo ipoteca: € [REDACTED] capitale € [REDACTED]

Grava sulla quota di ½ del seguente bene immobile:

Arluno- via Matteotti 20 -foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702..

### Pignoramenti

**Pignoramento** trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR. Il di [REDACTED] verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] n.rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED]  
 CF: [REDACTED] e [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED]  
 [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Grava sui seguenti beni immobili:

Arluno - via Matteotti 20-foglio 10, particella 617, subalterno 726, graffato a particella 618, subalterno 702.

Pregnana Milanese - via Genova - Foglio 5, part. 517, sub. 101 (appartamento), part. 586, sub 112 (box autorimessa).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



**6 CONDOMINIO**

La gestione del piccolo complesso immobiliare relativo ai numeri civici 16,18 e 20 di via Matteotti è gestito dai proprietari delle unità immobiliari.

Tipo di riscaldamento delle unità immobiliari: autonomo.

Non esiste un regolamento di condominio.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Le spese ordinarie annue di gestione per l'unità immobiliare sono di circa € 1.200/1.400.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile: nessuna

Altre cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No ascensore, accesso al primo piano solo mediante scala

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione/ristrutturazione del complesso immobiliare è iniziata nel 1987.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal nuovo vigente PGT del Comune di Arluno, in ambito territoriale T2, di cui alle norme di attuazione del Piano delle Regole Artt. 83,84,85 (all. 8).

L'immobile è conforme alle norme urbanistiche.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Arluno (all. 6 e 7):**

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Arluno si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia del 06/11/1987 n.88 prot. n.53/1987 e successiva variante del 22-09-1994 n.73 prot. n.57/1994 (mappale 618)
- Concessione edilizia del 02/11/1987 n.10221 prot. n.52/1987 e successiva autorizzazione in variante del 04/04/1997 n.27 prot. n.6/1997 (box seminterrati subb. 702-703)
- Concessione edilizia del 19/10/1995 n.137, prot. n.26/1995 e successiva autorizzazione in variante del 04/04/1997 n.27 prot. n.6/1997 (box seminterrato al sub 701)
- Concessione edilizia del 09/04/1998 n.32, prot. n.91/1997 (costruzione appartamento a sopralzo)
- Pratica DIA del 15-02-2005 prot. 21065 per parziale ristrutturazione e ampliamento
- Pratica DIA del 28-06-2005 prot. 9235 in variante alla precedente
- Pratica DIA del 01-03-2006 prot. 3214 per recupero sottotetto
- Permesso di costruire in sanatoria del 13-10-2014, n.20/2014, prot. 17118/2014, pratica



edilizia n.133/2014 per modifiche interne all'unità immobiliare mapp. 617, sub. 726

- Pratica edilizia SCIA del 04-12-2014 n. 166, prot. 17542/2014, relativa a collegamento funzionale tra appartamento primo piano e secondo, con modifiche interne e realizzazione scala di collegamento, restano distinte catastalmente le due unità
- Pratica CEA Comunicazione di eseguita attività, pratica 60/15, prot. 7616/2015 per varianti alla pratica edilizia SCIA del 04-12-2014 n. 166.
- Pratica edilizia SCIA n. 176/2019 del 12/12/2019, prot. 20251 e deposito sismico n. 20/2019 del 11-12-2019, prot. 20122 per chiusura foro soletta tra due unità immobiliari.

Chiusura istruttoria della pratica da parte del Comune di Pregnana Milanese il 04-02-2020.

Le visure dei fascicoli edilizi sono state eseguite dalla sottoscritta presso il Comune di Arluno in data 09-02-2022 e in data 13-05-2022. Nonostante l'ulteriore accesso agli atti compiuto non si è potuto visionare la Pratica DIA del 15-02-2005 prot. 21065 per parziale ristrutturazione e ampliamento e la Pratica DIA del 28-06-2005 prot. 9235 in variante alla precedente. il Comune di Arluno SI è riservato di dare una risposta entro breve termine per le pratiche non trovate in archivio.

## 7.2. Conformità edilizia:

Dal sopralluogo eseguito il 09/02/2022, l'appartamento risultava conforme alle pratiche per opere interne di cui al punto 7.1.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale, in quanto lo stato di fatto rilevato non è stata aggiornato all'ultima pratica di SCIA presentata.

Le difformità rilevate nella planimetria catastale consistono in: non è rappresentata la parete divisoria tra soggiorno e camera ed è ancora presente la scala di collegamento con l'unità soprastante.

Le difformità sono regolarizzabile mediante:

pratica DOCFA con inserimento di nuova planimetria presso il Catasto di Arluno

Costi stimati: Pratica catastale DOCFA per variazione presso il Catasto di Arluno.

- Pratica professionista € 350,00 (oltre oneri di legge)+Diritti catastali € 50,00.

Totale importo stimato per adeguamento catastale = € 400,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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:



## 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettutà, 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.

destinazione CORPO A	U.M.	sup. linda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	66,0	100%	66,0
balconi	mq.	7,5	30%	2,3
cantina	mq.	3,5	25%	0,9
<b>77,0</b>				<b>69,1</b>
mq. lordi				<b>mq. commerciali</b>

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. Mediante indagini presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e le vendite pubblicate sui siti, le quotazioni della zona di Arluno per immobili simili vengono stimate con valori al mq compresi tra € 1.200 e 1.450 al mq.

L'immobile è di recente ristrutturazione ed è in buono stato di manutenzione. Come precisato al punto 2.2, la caldaia autonoma è stata rimossa.

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) –

2° semestre 2021 – Arluno Centrale/Intero centro urbano

Abitazioni di tipo economico (condizioni buone/ristrutturato–

Valore mercato prezzo min. 1.200/ prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese).

Valore mercato prezzo min. 1.200/ prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese).

Da indagini compiute presso le agenzie immobiliari, in relazione alle vendite degli immobili ubicati nella stessa area, si è confermato il valore per abitazioni simili a quella in oggetto di € 1.400/mq. Un trilocale semi-ristrutturato di 80 m<sup>2</sup> in via Don Minzoni al primo piano senza ascensore in vendita al prezzo di € 115.000,00 (€ 1.435/mq).



### 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento + cantina	A3	69,0	€ 1.400,00	€ 96.600,00
				€ 96.600,00

### 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 1** € 96.600,00

• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.830,00

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 400,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 91.370,00  
arrotondato **€ 91.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

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

L'immobile non risulta locato

Segue lotto 2

## Contratti di locazione in essere

Nessuno

## Comproprietari

Nessuno oltre agli esecutati

**Prezzo al netto delle decurtazioni corpo A + corpo B**

da libero: **€ 140.000,00**

A large black rectangular redaction box covers the majority of the page content, starting below the header and ending above the footer. The redaction is composed of several horizontal black bars of varying lengths, with a few vertical black bars on the left side. A small blue horizontal bar is visible on the left edge of the redaction area.



### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna criticità da segnalare.

La sottoscritta Arch. [REDACTED] 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 elettronica.

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.

Arch. Sonia Clea Papette

013/05/2022

### **ALLEGATI**

#### **LOTTO 1 ARLUNO – Via Matteotti 18**

- all. 1.** Estratto di mappa particelle n.ri 617 e 618
- all. 2.** Planimetria catastale appartamento
- all. 3.** Visura storica catastale appartamento
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Pratiche edilizie immobile Comune di Arluno
- all. 7.** Pratiche edilizie modifiche interne appartamento
- all. 8.** Inquadramento urbanistico
- all. 9.** Conformità impianto elettrico
- all. 10.** Ispezione ipotecaria per immobile e per soggetti aggiornata
- all. 11.** Verbale sopralluogo custode giudiziario

[REDACTED]

**ALTRI ALLEGATI**

**all. 25.** Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

**all. 26.** Giuramento dell'esperto nomina e conferimento incarico

