

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **3283/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2017 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1- Appartamento e box**

**Esperto alla stima:** Arch. Manuela Perugia  
**Codice fiscale:** PRGMNL61B59G224M  
**Partita IVA:** 04171320965  
**Email:** manuelaperugia.mi@virgilio.it  
**Pec:** perugia.5289@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Raffaello Sanzio 1 - Arluno (Milano) - 20010

**Lotto:** 1 - Appartamento e due box con diritto di passo perpetuo pedonale e carraio

**Corpo:** Appartamento e due box

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 75, subalterno 702 - foglio 11, particella 1038, subalterno 3 foglio 11, particella 1038, subalterno 4

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

### 5. Comproprietari

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Prezzo da libero:** € 182.205,26

**Prezzo da occupato:** € 182.205,26

**Beni in Arluno (Milano)**

Via Raffaello Sanzio 1

**Lotto: 1 - Appartamento e due box**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento e due box.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Raffaello Sanzio 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Arluno - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 75, subalterno 702, indirizzo Via Raffaello Sanzio, piano T-1°, comune Arluno, categoria A/7, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 102, rendita € 371,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominio

Confini: Da Nord: al PT (dove insiste solo la scala) mapp. 32, cortile comune, altra proprietà, al P1° map. 32, cortile, Via R. Sanzio, mappale 76

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 1038, subalterno 3, indirizzo Via R. Sanzio, 1, piano PT, comune Arluno, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 35,95

Confini: Da Nord: mapp. 36, altra proprietà, cortile, sub. 4 stessa proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 1038, subalterno 4, indirizzo Via R. Sanzio, 1, piano PT, comune Arluno, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 48,08

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'appartamento al PT vi è un varco di comunicazione con l'adiacente appartamento di altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: Chiusura di tale varco

Descrizione delle opere da sanare: Chiudere la porta di comunicazione non presente sulla planimetria catastale.

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale sarà conforme appena verrà chiuso il varco di comunicazione con l'adiacente appartamento.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere residenziale in zona centrale ricco di attività commerciali nelle vicinanze. Non lontano dalla stazione di Vittuone-Arluno

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, asili, garage, supermercati, negozi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Trenord 500 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: L. 160.000.000; Importo capitale: L. 80.000.000 ; A rogito di Notaio Gianni Scaglioni in data 02/06/1999 ai nn. 5316; Iscritto a Milano 2 in data 09/06/1999 ai nn. 55357/15774 ; Note: Poichè al momento non è ancora stata cancellata, si è ritenuto di indicare l'importo per la cancellazione.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 88000; Importo capitale: € 88000 ; A rogito di Notaio Roberto Gallavresi in data 22/03/2002 ai nn. 2771; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/03/2002 ai nn. 38400/8313 ; Note: Tale iscrizione è stata successivamente rettificata per erronea indicazione dei soggetti cedenti l'ipoteca.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 88.000; Importo capitale: € 88.000 ; A rogito di Notaio Roberto Gallavresi in data 22/03/2002 ai nn. 2771

in data 17/04/2002 ai nn. 47556/10440 ; Note: Tale iscrizione è stata successivamente rettificata per erronea indicazione del capitale nel quadro A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 123200; Importo capitale: € 88.000 ; A rogito di Notaio Roberto Gallavresi in data 22/03/2002 ai nn. 2771; Iscritto a Milano 2 in data 15/01/2003 ai nn. 6113/926 ; Note: A rettifica delle precedenti iscrizioni del 27-03-2002 e 17-04-2002

- Ipoteca legale annotata; A favore di OMISSIS; Derivante da: Norma art. 77 DPR 29-09-1973 N.602; Importo ipoteca: € 36.201,34; Importo capitale: € 18.100,67 ; A rogito di Esatri Esazione Tributi spa in data 13/07/2005 ai nn. 15908/68; Iscritto a Milano 2 in data 04/08/2004 ai nn. 124213/32966

- Ipoteca legale annotata; A favore di OMISSIS; Derivante da: A norma art. 77 DPR 29-09-1973 n.602; Importo ipoteca: € 87.792,54; Importo capitale: € 43.896,27 ; A rogito di Equitalia Esatri spa in data 13/07/2010 ai nn. 12909/68; Iscritto a Milano 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92416/22434

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 24/10/2014 ai nn. 20429 trascritto a Milano 2 in data 05/02/2015 ai nn. 9736/6538;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere all'appartamento posto al primo piano vi è una scala su cui difficilmente è possibile installare dispositivi di elevazione.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario ante ventennio** al **02/06/1999** . In forza di accettazione tacita di eredità. (Abitazione)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario ante ventennio** al **22/03/2002** . In forza di accettazione tacita di eredità. (2 Box)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS mbo dal 02/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianni Svaglioni, in data 02/06/1999, ai nn. 5315; trascritto a Milano 2, in data 09/06/1999, ai nn. 55355/38234.

Note: Trattasi dell'acquisto dell'abitazione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di costituzione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Gianni Scaglioni, in data 22/06/1999, ai nn. 5315; trascritto a Milano 2, in data 09/06/1999, ai nn. 55356/38235.

Note: Trattasi di servitù di passo pedonale e carraio sul cortile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/03/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Gallavresi, in data 22/03/2002, ai nn. 2770; trascritto a Milano 2, in data 27/03/2002, ai nn. 38399/23225.

Note: Tale rogito si riferisce ai 2 box, sub 3 e sub 4 del foglio 11, map 75

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41/98  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione  
Oggetto: Concessione Edilizia  
Rilascio in data 01/07/1998 al n. di prot. 58/98

Numero pratica: 54/70 per box sub. 3  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Nuova costruzione  
Oggetto: Concessione Edilizia  
Rilascio in data 09/06/1970 al n. di prot.

Numero pratica: 51/73 per box sub. 4  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Nuova costruzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione in villini [A7]**

Si è riscontrata l'esistenza di una porta di comunicazione al PT fra i due subalterni da chiudere (come già indicato nelle anomalie rispetto alla planimetria catastale).

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 13 CC del 08-04-2014
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Appartamento e due box**

Appartamento all'interno di un edificio a villetta bifamigliare di due piani fuori terra. Dall'ampio cortile pianumato si accede a due appartamenti con accessi indipendenti e ai 3 box di cui due pignorati e il terzo di altro proprietario. Uno dei 2 box è attualmente è utilizzato quale lavanderia e oltre a lavandino e lavatrice sono stati ubicati anche un frigorifero e un forno a microonde. A tale box è stata sostituita la serranda basculante con un serramento con porta a battente. L'appartamento e i 2 box sono stati considerati quale unico lotto poichè sarebbe impensabile avere passaggio di estranei nel cortile per accedere ai box. All'appartamento pignorato si accede mediante scala interna riservata che dal PT conduce al P1 composto da due camere da letto, un bagno, un soggiorno con angolo cottura oltre a disimpegno e balcone dove nel ripostiglio è alloggiata la caldaia.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Arluno - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,57**

E' posto al piano: PT-1°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione dal momento che nel 1998 sono stati effettuati lavori di ristrutturazione incluso il frazionamento da cui è stato generato il subalterno oggetto di indagine.

Il cancello su strada funge anche da barriera visiva permettendo di poter utilizzare il cortile che è dotato di barbecue e punto acqua per l'innaffiamento e le varie utilità.

Gli interni si trovano in ottimo stato di conservazione ad eccezione di due punti in cui sono evidenti tracce di umidità da risanare, riscontrati nella parete perimetrale della camera matrimoniale. Il corridoio di distribuzione è ribassato e misura h 2,22 con 3 accessi al ripostiglio così determinato, dalle 2 camere da letto e

dal bagno.

Sull'ampio cortile di circa mq 140,00 il pignorato gode di diritto di passo perpetuo pedonale e carraio che rende di fatto utilizzabili i due box. (Vedi atto di servitù perpetua di passo e carraio allegato).

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da sostituire il motore al momento del sopralluogo</b> - Note: Un'anta è adibita al passaggio pedonale mentre la seconda, di dimensioni maggiori, a quello carraio.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Tutti i serramenti sono dotati di zanzariera
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: La porta del bagno è in solo legno a differenza delle altre scorrevoli attraverso le quali passa anche la luce.
Pavim. Esterna	materiale: <b>lastre in pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in gres per esterni</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Le piastrelle dei balconi misurano cm. 15 x 15.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Le piastrelle di color beige misurano circa cm 33 x 33 in tutta la casa fuorchè nel bagno la cui dimensione è circa cm 25 x 25.
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Le piastrelle di dimensione circa cm 10 x 10 arrivano ad un'altezza di circa cm 70. La cucina è dotata di foro d'aerazione di legge.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Il rivestimento arriva fino a circa cm 212 in piastrelle di ceramica di dimensione circa cm 20 x 25.

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato di conformità</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato</b> - Note: Il condizionamento avviene sia nel soggiorno che nelle camere da letto con split appesi sul balcone.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>non sono state reperite certificazioni di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti</b> - Note: Sono presenti i seguenti sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca, box doccia.

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3283 / 2014  
tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas naturale** diffu-  
sori: **caloriferi** condizioni: **buone** conformità: **Non è**  
**stata reperita la certificazione di collaudo**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile acquisire alcuna certificazione

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	regolare
Epoca di realizzazione/adequamento	1998 circa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato possibile acquisire alcuna certificazione

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile acquisire alcuna certificazione

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La servitù di passo pedonale e carraio, il cui valore di € 350,00 quale rivalutazione monetaria di quanto al tempo pagato, non viene aggiunta nè al valore dell'appartamento nè al valore dei box.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con balcone	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Box sub. 3	sup lorda di pavimento	13,78	1,00	13,78
Box sub. 4	sup lorda di pavimento	22,79	1,00	22,79
		<b>126,57</b>		<b>126,57</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2016

Zona: Arluno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 1800

**Ulteriori descrizioni**

1. Box  
posto al piano PT composto da 1 locale rettangolare - Sviluppa una superficie complessiva di 22,79 mq  
Note: Il sub. 4 si presenta quale lavanderia: è stato sostituita la ser-racinesca con una porta a doppia anta in vetro e metallo. La pavimentazione è rivestita con piastrelle ed è dotato di impianto elettrico e idrico.
  
2. Box  
posto al piano PT composto da 1 locale rettangolare - Sviluppa una superficie complessiva di 13,78 mq  
Note: Sub. 3, box in posizione frontale rispetto al cancello d'ingresso al cortile. Il tetto dei box è stato recentemente catramato.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
Uffici del registro di Milano 2;  
Ufficio tecnico di Arluno;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CAAM I-2016 Arluno centro nuovi - €/mq 1600/1800  
CAAM I-2016 Arluno centro ristrutturati €/mq 950/1350  
CAAM I-2016 Arluno Box a corpo € 12000/16000  
OMI I-2016 Arluno box €/mq 810/1100;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1750;  
Altre fonti di informazione: Tecnocasa.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento e due box. Abitazione in villini [A7] con annessi 2 Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con balcone	90,00	€ 1.750,00	€ 157.500,00
Box sub. 3	13,78	€ 810,00	€ 11.161,80
Box sub. 4	22,79	€ 1.100,00	€ 25.069,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.730,80
Valore corpo			€ 193.730,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.730,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.730,80

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e due box	Abitazione in villini [A7] con annessi 2 Box	126,57	€ 193.730,80	€ 193.730,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( 5% )	€ 9.686,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.239,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 182.205,26</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 182.205,26</b>

Data generazione:  
21-03-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Manuela Perugia**

**ALLEGATI**

- ALL. 1** - Atti di provenienza dei 3 subalterni
- ALL. 2** – Foto esterni
- ALL. 3** – Foto sub. 3, 4

**ALL. 4** - Foto sub. 702

**ALL. 5** – Isezione ipotecaria per subalterni

**ALL. 6** – Visure e planimetrie catastali

**ALL. 7** – Attestazioni avvenuto inoltro perizia