

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **GUBER SPA + CAF S.P.A.**

Intervenuto: **S.G.C. S.R.L. SOCIETA' GESTIONE CREDITI**

Contro: .

N° Gen. Rep. **1181/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.03.2019 ore 11:00

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

Custode: **avv. Massimo PANETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Via S. Pietro n. 12 – ARCONATE (MI)

Esperto nominato: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



LOTTO 1: Appartamento in villa – piano terra

INDICE SINTETICO

Bene: Via S. Pietro n. 12 – ARCONATE (MI)

Lotto 1: Appartamento in villa

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazioni in villino [A/7]

Dati Catastali: **Foglio 3 - particella 359 – subalterno 703**

Categoria: magazzino [C/2]

Dati Catastali: **Foglio 3 - particella 511 – subalterno 708**

2. Stato di possesso

Libero, trattasi di immobile al rustico, in corso di ristrutturazione, fermo da tempo.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che

hanno stipulato e registrato presso l'Ufficio UT di Magenta, i seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma.

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

- MELIORBANCA S.P.A. (C.F. 00651540585)
- DEUTSCHE BANK A.G. (C.F. 04462520158)

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo da libero: € 127.700,00



**Beni in ARCONATE (MI)
VIA S. PIETRO n. 12**

**LOTTO 1: appartamento in villa al rustico, in corso di ristrutturazione,
fermo da tempo**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

➤ **Proprietà per 1/1 di**

nato a

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: il terreno ove è edificato il bene è stato acquistato nel 1964 come bene personale in proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Abitazione in villino: Foglio 3 - particella 359 – subalterno 703

VIA S. PIETRO n. 12, piano T, Comune di ARCONATE, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale m² 158 - totale escluse aree scoperte 147 m², rendita € 668,81

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 254961.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808463 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. 5154.1/2001) del 20/06/2001 protocollo n. 612995 in atti dal 20/06/2001

Confini: altra proprietà al mappale 359 ex sub. 705, altra proprietà mappale 511, cortile comune per due lati. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

L'immobile risulta al rustico delle finiture, privo di impianti, serramenti esterni ed interni, finiture.

Quota e tipologia del diritto

➤ **Proprietà per**

nato a

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: comunione legale dei beni

➤ **Proprietà per**

nata a

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: comunione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:





Portico con locale caldaia: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 708

VIA S. PIETRO n. 12, piano T, Comune di ARCONATE, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie catastale totale m² 10, rendita € 14,10

Derivante da: variazione aggiornamento planimetrico (n. 50982.1/2018) del 03/04/2018 protocollo n. MI0146655 in atti dal 03/04/2018, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.254958.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808460 in atti dal 12/08/2011; variazione di 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

Confini: cortile al mappale 511 su tre lati e unità al mappale 359 sub. 703.
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Area urbanistica: 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.

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio e Legnano

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi

Attrazioni storiche: -

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

Servizi offerti dalla zona: negozi per vendita grande distribuzione (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che i Signori

hanno stipulato e registrato presso l'Ufficio UT di Magenta, i

seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

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 attiva

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

Contro:

➤

➤

➤

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. De Martinis Paolo in data 16/04/2007 ai nn. 75669/9381

Trascritto a: Milano 2 in data 18/04/2007 ai nn. 58363/14622

➤ 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 15/02/2012 ai nn 16151/2497

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento

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

Contro:

➤

➤

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/02/2013 n. rep. 3328

Trascritto a: Milano 1 in data 26/04/2013 ai nn 39197/27138

Note: l'immobile oggetto della presente perizia estimativa è di proprietà esclusiva del
Ulteriore immobili oggetto di pignoramento sono
in comunione di beni con

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: l'immobile privo di gestione condominiale delle parti comuni

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni: L'immobile risulta al rustico delle finiture, privo di impianti e serramenti esterni ed interni.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita, immobile privo di impianto di riscaldamento

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

MAPPALE 359

Proprietario ante ventennio al 08/07/1964:



In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 08/07/1964 ad oggi (attuali proprietari):



In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Andrea Fugazzola in data 18/04/1964 al n. di rep. 46148, registrato a Legnano il 08/05/1964 n. 2297 vol. 54 e trascritto a Milano il 08/07/1964 ai nn. 39876/32182.

Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 121/D

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

In forza di Nulla Osta n. 67/1964, su tale terreno è stato edificato l'immobile oggetto di valutazione nella presente perizia.

MAPPALE 511

Proprietario ante ventennio al 26/04/1982:



In forza di atti antecedenti al ventennio

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



In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Mario Fugazzola in data 26/04/1982 al n. di rep. 5137, trascritto a Milano il 06/05/1982 ai nn. 26277/21346.

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

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 67/1964

Intestazione:

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:

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:

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: costruzione di n.2 rustici



Rilasciata in data: 21/05/1982

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 19/86

Intestazione:

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

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 240/86

Intestazione:

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

7.1 Conformità edilizia:

Difformità riscontrate: L'immobile risulta al rustico delle finiture, privo di impianti e serramenti esterni ed interni.

Non risultano, presso gli organi preposti del Comune di Arconate, richieste autorizzative in corso lavori di manutenzione straordinaria interni/esterni all'unità abitativa.

La scala comune di accesso al piano primo è stata inglobata nell'immobile in quanto l'accesso al piano primo avviene da scala esterna in modo autonomo.

Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica in sanatoria per opere in corso di esecuzione, ampliamento e modica esterne.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere in corso (straordinaria manutenzione per opere interne ed esterne) e difformi dal titolo edilizio originario: € 7.000,00
- Sanzione amministrativa: € 3.000,00 (stima da verificare)
- Aggiornamento scheda catastale: € 800,00

Totale oneri: € 10.800,00

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

Descrizione

In Comune di **Arconate**, ampio appartamento al piano terra in villetta bifamiliare di due piani, inserita in un più ampio contesto edilizia a corte della medesima proprietà.

L'immobile è allo stato rustico, privo di finiture, impianti, serramenti sia interni che esterni.

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

Internamente l'immobile dispone, secondo attuale scheda catastale, di ingresso con accesso a locale salotto e cucina a sui volta collegato direttamente al soggiorno, n.3 camere disimpegnate e bagno areato ed illuminato con affaccio su proprietà di terzi.

E' presente portico su tre lati dell'immobile e verso cortile comune

Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 26/02/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **194,50 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in villino – piano terra				
Abitazione	sup lorda di pavimento	163,50	1,00	163,50



Portico al mappale 359	sup lorda di pavimento	62,50	0,35	22,00
Portico al mappale 511	sup lorda di pavimento	14,00	0,35	5,00
Locale caldaia	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	2,00
			Tot.	194,50 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione in villino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, al **rustico delle finiture e degli impianti**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Arconate,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

8.3 Valutazione:**Abitazione in villino [A/7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino – piano terra	194,50	€ 750,00	€ 145.875,00
Valore a corpo del complessivo compendio			€ 145.875,00



LOTTO 2: appartamento in villa – piano primo

INDICE SINTETICO

Bene: Via S. Pietro n. 12 – ARCONATE (MI)

Lotto Unico: appartamento in villa – piano primo

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazioni in villino [A/7]

Dati Catastali: Foglio 3 - particella 359 – subalterno 704

Categoria: magazzino [C/2]

Dati Catastali: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 709

2. Stato di possesso

Occupato dagli esecutati. Trattasi di persone anziane con problemi di salute.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che

UT di Magenta, i seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

- MELIORBANCA S.P.A. (C.F. 00651540585)
- DEUTSCHE BANK A.G. (C.F. 04462520158)

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo da libero: € 321.000,00



Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in villino – piano terra	€ 145.875,00	€ 145.875,00

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. € 7.293,75
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.800,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 127.781,25
- Per arrotondamento: € 127.700,00**



**Beni in ARCONATE (MI)
VIA S. PIETRO n. 12**

LOTTO 2: appartamento in villa – piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

➤ **Proprietà per**

Residenza:

Regime fiscale: Il terreno ove è edificato il bene è stato acquistato nel 1964 come bene personale in proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Abitazione in villino: Foglio 3 - particella 359 – subalterno 704

VIA S. PIETRO n. 12, piano T-1°, Comune di ARCONATE, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale m² 176 - totale escluse aree scoperte 165 m², rendita € 764,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 254962.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808464 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. 5154.1/2001) del 20/06/2001 protocollo n. 612995 in atti dal 20/06/2001

Confini: altra proprietà al mappale 359 ex sub. 705, altra proprietà mappale 511, cortile comune per due lati. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Quota e tipologia del diritto

➤ **Proprietà per**

nato a /

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: comunione legale dei beni

➤ **Proprietà per**

nata a

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: comunione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-
-



Portico: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 709

VIA S. PIETRO n. 12, piano 1°, Comune di **ARCONATE**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 13 m², superficie catastale totale m² 13, rendita € 26,18.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.254959.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808461 in atti dal 12/08/2011; variazione di 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

Confini: cortile al mappale 511 su tre lati e unità al mappale 359 sub. 704.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

La scheda catastale non rispecchia quanto riscontrato in loco. Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa per la regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Area urbanistica: 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.

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio e Legnano

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi

Attrazioni storiche: -

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

Servizi offerti dalla zona: negozi per vendita grande distribuzione (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati. Trattasi di persone anziane con problemi di salute.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che i Signori _____ hanno stipulato e registrato presso l'Ufficio UT di Magenta, i

seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

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 attiva**

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

Contro:

➤ _____ ato a _____

(C.F. _____)

➤ _____ ata a _____

(C.F. _____)

➤ _____ ato a _____

(C.F. _____)

_____ , 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. De Martinis Paolo in data 16/04/2007 ai nn. 75669/9381

Trascritto a: Milano 2 in data 18/04/2007 ai nn. 58363/14622

➤ **Ipoteca giudiziale**

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

Contro:

➤ _____

(C.F. _____)

➤ _____ ata a _____

(C.F. _____)

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 15/02/2012 ai nn 16151/2497

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

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

Contro:

➤ _____ ato a _____

(C.F. _____)

➤ _____ nata a _____

(C.F. _____)

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/02/2013 n. rep. 3328

Trascritto a: Milano 1 in data 26/04/2013 ai nn 39197/27138

Note: l'immobile oggetto della presente perizia estimativa è di proprietà esclusiva del _____

_____ Ulteriore immobili oggetto di pignoramento sono in comunione di beni

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: l'immobile privo di gestione condominiale delle parti comuni.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno ed alla scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni: si rimanda all'atto di vendita a rogito del dott. Cirillo Oreste in data 10/09/2001 al n. 4869 trascritto a Milano 2 il 13/09/2001. Atto a favore di terzi dove gli esecutati vendo a gli immobili al foglio 3 – mappale 359 sub. 701, foglio 3 mappale 732 e 733, terreni al foglio 3 mappali 735 e 738, dove si precisa che: *"il terrazzo di copertura dell'unità abitativa in oggetto resta di proprietà dei venditori, i quali si sono obbligati a mantenerlo in buono stato ed a riparare i danni a loro cura e spese.*

Le parti, inoltre, hanno convenuto che:

- ✓ e concesso alla parte acquirente l'accesso al terrazzo sopra citato per le eventuali riparazioni da apportare alla canna fumaria nonché la possibilità di installare sul tetto dell'unità di proprietà dei venditori le eventuali antenne, senza che ciò arrechi danno alla proprietà;
- ✓ alla consistenza in oggetto non spetta alcun diritto di comproprietà sul cortile al mappale 359 sub. 1 del foglio 3, la quale costituisce pertinenza della consistenza al mappale 359 sub. 3 del medesimo foglio 3 fatta eccezione per la striscia di terreno a ridosso dell'unità in oggetto (per una larghezza di circa un metro lineare con relativa piazzola in angolo della misura di circa nove metri quadrati), la quale striscia e di comproprietà in proporzione millesimale tra tutte le unità ai mappali 359 e 511 ed è destinata a passaggio comune;
- ✓ le finestre sporgenti rispettivamente sui mappali 732 e 359 sub. 3 di proprietà dei venditori o successori o aventi causa, non dovranno subire delle modifiche tali da cambiare la loro fisionomia ed il loro uso.

Tale atto si ritiene completamente trascritto e facente parte indivisa di tale perizia estimativa.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

MAPPALE 359

Proprietario ante ventennio al 08/07/1964:

➤ _____ ato a _____

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 08/07/1964 ad oggi (attuali proprietari):

➤ _____ ato a _____ (C.F. _____)

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Andrea Fugazzola in data 18/04/1964 al n. di rep. 46148, registrato a Legnano il 08/05/1964 n. 2297 vol. 54 e trascritto a Milano il 08/07/1964 ai nn. 39876/32182.

Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 121/D

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

In forza di Nulla Osta n. 67/1964, su tale terreno è stato edificato l'immobile oggetto di valutazione nella presente perizia.

MAPPALE 511

Proprietario ante ventennio al 26/04/1982:

➤ _____

In forza di atti antecedenti al ventennio

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

➤ _____ ito a _____

➤ _____ a _____

In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Mario Fugazzola in data 26/04/1982 al n. di rep. 5137, trascritto a Milano il 06/05/1982 ai nn. 26277/21346.

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



Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

7. 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

7.1 Conformità edilizia:

Difformità riscontrate: La scala comune di accesso all'immobile è stata inglobata, per la porzione al piano primo all'interno dell'immobile, il cui accesso avviene oggi da scala esterna al mappale 511 sub. 709.

Si segnalano anche difformità relativamente alla distribuzione interna dei locali oltre all'ampliamento per immissione della vano scala nei locali residenziali dell'appartamento.

Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia in sanatoria in difformi dal titolo edilizio originario (ampliamento volumetrico): € 7.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 3.000,00 (stima)
 - Aggiornamento scheda catastale: € 800,00
- Totale oneri: € 10.800,00

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.

Descrizione

In Comune di **Arconate**, ampio appartamento al piano primo in villetta bifamiliare di due piani inserita 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 ottimo stato, dispone di cucina e pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni



e ampio disimpegno.

E' presente portico su tre lati dell'immobile e ampia terrazza posta sulla copertura di proprietà di terzi. La stessa è di utilizzo esclusivo dell'immobile

Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: legno doppio vetro protezione: persiane in legno
Infissi interni (porte interne):	legno
Pavim. Interna	ubicazione: intera unità materiale: piastrelle ceramiche
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: intonaco

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> autonomo con elementi radianti a parete. <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperita.
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 26/02/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **249,50 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in villino – piano terra				
Abitazione	sup lorda di pavimento	163,50	1,00	163,50
Portico al mappale 359	sup lorda di pavimento	62,50	0,35	22,00
Portico al mappale 511	sup lorda di pavimento	14,00	0,35	5,00
Terrazzo su mappale 359 – ex sub.2	sup lorda di pavimento	168,50	0,35	59,00
			Tot.	249,50 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: abitazione in villino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:



8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Arconate,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

8.3 Valutazione:**Abitazione in villino [A/7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in villino – piano primo	249,50	€ 1.400,00	€ 349.300,00
Valore a corpo del complessivo compendio			€ 349.300,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in villino – piano primo	€ 349.300,00	€ 349.300,00

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. **€ 17.465,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù **€ 0,00**



del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| ➤ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.800,00 |
| ➤ Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- | | |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| ➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 321.035,00 |
| Per arrotondamento: | <u>€ 321.000,00</u> |



LOTTO 3: appartamento – piano terra

INDICE SINTETICO

Bene: Via S. Pietro n. 12 – ARCONATE (MI)

Lotto 3: appartamento – piano terra

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazioni in villino [A/7]

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

2. Stato di possesso

Occupato da uno dei famigliari degli esecutati

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che _____ anno stipulato e registrato presso l'Ufficio

UT di Magenta, i seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

- MELIORBANCA S.P.A. (C.F. 00651540585)
- DEUTSCHE BANK A.G. (C.F. 04462520158)

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo da libero: € 230.600,00



Beni in ARCONATE (MI) VIA S. PIETRO n. 12

LOTTO 3: appartamento – piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà per** _____
nato a _____
Cod. Fiscale: _____
Residenza: _____
Regime fiscale: comunione legale

- **Proprietà per** _____
nata a _____
Cod. Fiscale: _____
Residenza: _____
Regime fiscale: comunione legale dei beni con _____

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- _____ nato a _____
- _____ nata a _____

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

VIA S. PIETRO n. 12, piano T-S1, Comune di ARCONATE, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale m² 200 - totale escluse aree scoperte 200 m², rendita € 716,58

Derivante da: 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

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.

Conformità catastale:

La scheda catastale non rispecchia quanto riscontrato in loco. Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa per la regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Area urbanistica: 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.

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio e Legnano

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi

Attrazioni storiche: -

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



Servizi offerti dalla zona: negozi per vendita grande distribuzione (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da uno dei famigliari degli esecutati.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che hanno stipulato e registrato presso l'Ufficio UT di Magenta, i

seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

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 giudiziale

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

Contro:

- nato a
(C.F.)
- nata a
(C.F.)

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 15/02/2012 ai nn 16151/2497

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento

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

Contro:

- nato a
(C.F.)
- ita a
(C.F.)

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/02/2013 n. rep. 3328

Trascritto a: Milano 1 in data 26/04/2013 ai nn 39197/27138

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: l'immobile privo di gestione condominiale delle parti comuni

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni: il mappale 511 e 359 sono comuni a tutti i subalterni

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

MAPPALE 359

Proprietario ante ventennio al 08/07/1964:

➤ _____ nato a _____

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 08/07/1964 ad oggi (attuali proprietari):

➤ _____ e nato a _____ C.F. _____

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Andrea Fugazzola in data 18/04/1964 al n. di rep. 46148, registrato a Legnano il 08/05/1964 n. 2297 vol. 54 e trascritto a Milano il 08/07/1964 ai nn. 39876/32182.

Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 121/D

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

In forza di Nulla Osta n. 67/1964, su tale terreno è stato edificato l'immobile oggetto di valutazione nella presente perizia.

MAPPALE 511

Proprietario ante ventennio al 26/04/1982:

➤ _____ nato a _____

In forza di atti antecedenti al ventennio

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

➤ _____ nato a _____

➤ _____ nato a _____

In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Mario Fugazzola in data 26/04/1982 al n. di rep. 5137, trascritto a Milano il 06/05/1982 ai nn. 26277/21346.

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

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 67/1964

Intestazione: _____

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: _____

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:

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: costruzione di n.2 rustici

Rilasciata in data: 21/05/1982

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 19/86

Intestazione:

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

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 240/86

Intestazione:

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

7.1 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 realizzazione di impianto cucina con formo a legno 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.

Descrizione

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 ottimo 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.

Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: legno doppio vetro protezione: persiane in legno
Infissi interni (porte interne):	legno
Pavim. Interna	ubicazione: intera unità materiale: piastrelle ceramiche
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle ceramiche



Plafoni materiale: intonaco

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico: esistente
Tensione: 220 W
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.

Termico Impianto termico: autonomo con elementi radianti a parete.
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperita.

Scarichi Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 26/02/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **177,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione – piano terra				
Abitazione	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
Cantina	sup lorda di pavimento	131,00	0,35	46,00
			Tot.	177,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione in villino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso



delle quotazioni e delle trattativa.

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Arconate,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

8.3 Valutazione:

Abitazione in villino [A/7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione – piano terra	177,00	€ 1.400,00	€ 247.800,00
Valore a corpo del complessivo compendio			€ 247.800,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione – piano terra	€ 247.800,00	€ 247.800,00

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. € 12.390,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.800,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 230.610,00**
- Per arrotondamento: € 230.600,00**



LOTTO 4: Appartamento con terrazzo – piano primo

INDICE SINTETICO

Bene: Via S. Pietro n. 12 – ARCONATE (MI)

Lotto 4: appartamento con terrazzo – piano primo

1. **Dati Catastali**

Categoria: Abitazioni in villino [A/7]

Dati Catastali: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 705

Categoria: lastrico solare

Dati Catastali: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 705

2. **Stato di possesso**

Occupato da uno dei famigliari degli esecutati

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che

UT di Magenta, i seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma. Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

4. **Creditori Iscritti**

- DEUTSCHE BANK A.G. (C.F. 04462520158)

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo da libero:** € 268.500,00



**Beni in ARCONATE (MI)
VIA S. PIETRO n. 12**

LOTTO 4: appartamento con terrazzo – piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

➤ **Proprietà per**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: comunione legale dei beni

➤ **Proprietà per**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Regime fiscale: comunione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- nato a
- ata a

Abitazione in villino: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 705

VIA S. PIETRO n. 12, piano T.1°, Comune di **ARCONATE**, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale m² 158 - totale escluse aree scoperte 150 m², rendita € 668,81

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 254956.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808458 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

Confini:

- Piano terra: cortile comune al mappale 511, appartamento al sub. 703, cortile comune su due lati
- Piano primo: cortile comune al mappale 511 su due lati, lastrico solare al sub. 706, cortile comune al mappale 511.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Lastrico solare: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 706

VIA S. PIETRO n. 12, piano 1, Comune di **ARCONATE**, categoria **lastrico solare**, classe -, consistenza m², rendita € -

Derivante da: Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 254957.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808459 in atti dal 12/08/2011; costituzione (n. 5152.1/2001) del 20/06/2001 protocollo n. 612953 in atti dal 20/06/2001

Confini: cortile comune al mappale 511, appartamento al sub. 705, cortile comune al mappale 511, altra proprietà al mappale 834, cortile comune



Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

La scheda catastale non rispecchia quanto riscontrato in loco. Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa per la regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Area urbanistica: 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.

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio e Legnano

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi

Attrazioni storiche: -

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

Servizi offerti dalla zona: negozi per vendita grande distribuzione (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai famigliari degli esecutati.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta che hanno stipulato e registrato presso l'Ufficio UT di Magenta, i

seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

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 giudiziale**

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

Contro:

-
- (C.F.
-

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 15/02/2012 ai nn 16151/2497

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

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

Contro:

➤

➤

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/02/2013 n. rep. 3328

Trascritto a: Milano 1 in data 26/04/2013 ai nn 39197/27138

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: l'immobile privo di gestione condominiale delle parti comuni

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni: il mappale 511 e 359 sono comuni a tutti i subalterni

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

MAPPALE 359

Proprietario ante ventennio al 08/07/1964:

➤

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 08/07/1964 ad oggi (attuali proprietari):

➤

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Andrea Fugazzola in data 18/04/1964 al n. di rep. 46148, registrato a Legnano il 08/05/1964 n. 2297 vol. 54 e trascritto a Milano il 08/07/1964 ai nn. 39876/32182.

Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 121/D

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

In forza di Nulla Osta n. 67/1964, su tale terreno è stato edificato l'immobile oggetto di valutazione nella presente perizia.

MAPPALE 511

Proprietario ante ventennio al 26/04/1982:

➤

In forza di atti antecedenti al ventennio

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

➤

nat'

➤

ta a



In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Mario Fugazzola in data 26/04/1982 al n. di rep. 5137, trascritto a Milano il 06/05/1982 ai nn. 26277/21346.
 Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 511
 Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 67/1964

Intestazione:

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:

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:

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: costruzione di n.2 rustici

Rilasciata in data: 21/05/1982

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 19/86

Intestazione:

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

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 240/86

Intestazione:

Opere eseguite: realizzazione di fabbricato di civile abitazione per una superficie di mq 148,22 realizzato in diffinità 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

7.1 Conformità edilizia:

Difficoltà riscontrate: si segnalano difficoltà distributive interne e modifiche in facciata riguardante la realizzazione del balcone

Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica in sanatoria per opere interne.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia in sanatoria in difforni 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.

Descrizione

In Comune di **Arconate**, appartamento al piano primo. Il contesto edilizio in cui è inserito è di tipo cortilizio attualmente famigliare.

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

Internamente l'immobile, in ottimo stato, dispone di cucina e ampio soggiorno, due camere da letto, due bagni



e ripostiglio oltre a due balconi con affaccio sul cortile comune e ampio terrazzo (lastrico solare) al mappale 706. Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: legno doppio vetro protezione: persiane in legno
Infissi interni (porte interne):	legno
Pavim. Interna	ubicazione: intera unità materiale: piastrelle ceramiche
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: intonaco

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> autonomo con elementi radianti a parete. <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperita.
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 26/02/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **205,50 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione – piano primo				
Abitazione	sup lorda di pavimento	163,50	1,00	163,50
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	2,00
Balcone	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
Lastrico solare sub. 706	sup lorda di pavimento	145,00	0,25	36,00
			Tot.	205,50 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione in villino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei



colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Arconate,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

8.3 Valutazione:

Abitazione in villino [A/7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con lastrico solare piano primo	205,50	€ 1.400,00	€ 287.700,00
Valore a corpo del complessivo compendio			€ 287.700,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con lastrico solare – piano primo	€ 287.700,00	€ 287.700,00

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. **€ 14.385,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00



- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.800,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 268.515,00
- Per arrotondamento: € 268.500,00**



LOTTO 5: Autorimessa

INDICE SINTETICO

Bene: Via S. Pietro n. 12 – ARCONATE (MI)

Lotto 5: Autorimessa

1. **Dati Catastali**

Categoria: autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 704

2. **Stato di possesso**

Occupato dagli esecutati e dai famigliari.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta

UT di Magenta, i seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

4. **Creditori Iscritti**

- DEUTSCHE BANK A.G. (C.F. 04462520158)

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo da libero:** € 40.500,00



**Beni in ARCONATE (MI)
VIA S. PIETRO n. 12**

LOTTO 5: autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà pe**
nato a
Cod. Fiscale:
Residenza:
Regime fiscale: comunione legale dei beni con
- **Proprietà**
nata a
Cod. Fiscale:
Residenza:
Regime fiscale: comunione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- nato a
- nata a

Autorimessa: Foglio 3 - particella 511 – subalterno 704

VIA S. PIETRO n. 12, piano T, Comune di **ARCONATE**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 97 m², superficie catastale totale m² 97, rendita € 150,29

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 254955.1/2011) del 12/08/2011 protocollo n. MI0808457 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

Confini: cortile comune al mappale 511, passaggio comune, cortile comune al mappale 511, altra proprietà al mappale 834 (ex 312), cortile comune

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Non si riscontrano difformità rispetto alla scheda catastale allegata alla presente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Area urbanistica: 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.

Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio e Legnano

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi

Attrazioni storiche: -

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



Servizi offerti dalla zona: negozi per vendita grande distribuzione (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati e dai famigliari.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 23/01/2019 Prot. n. 2019/16536, l'ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risulta

.....anno stipulato e registrato presso l'Ufficio UT di Magenta, i seguenti atti in qualità di danti causa:

- locazione anno 1999 serie 3 n. 3794 stipulata l'11/11/1999 e registrata il 29/11/1999. Locazione conclusa al 10/11/2003;
- comodato anno 2005 serie 3 n. 2690/12 stipulato il 16/10/2005 e registrato il 27/10/2005.

L'ufficio, tuttavia, non è in grado di stabilire se detti atti afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento in quanto entrambi attualmente depositati presso l'Archivio documentale di Roma

Si allega comunicazione pervenuta dall'AdE in calce alla presente.

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 giudiziale**

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

Contro:

- (C.F.)
- (C.F.) nata a
- (C.F.)

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 15/02/2012 ai nn 16151/2497

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

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

Contro:

- (C.F.) a
- (C.F.) nata a
- (C.F.)

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/02/2013 n. rep. 3328

Trascritto a: Milano 1 in data 26/04/2013 ai nn 39197/27138

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: l'immobile privo di gestione condominiale delle parti comuni

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni: il mappale 511 e 359 sono comuni a tutti i subalterni

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

MAPPALE 359

Proprietario ante ventennio al 08/07/1964:

➤ _____ ato a _____

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 08/07/1964 ad oggi (attuali proprietari):

➤ _____ ato

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Andrea Fugazzola in data 18/04/1964 al n. di rep. 46148, registrato a Legnano il 08/05/1964 n. 2297 vol. 54 e trascritto a Milano il 08/07/1964 ai nn. 39876/32182.

Oggetto dell'acquisto terreno identificato al foglio 3 – mappale 121/D

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

In forza di Nulla Osta n. 67/1964, su tale terreno è stato edificato l'immobile oggetto di valutazione nella presente perizia.

MAPPALE 511

Proprietario ante ventennio al 26/04/1982:

➤ _____ ato a _____

In forza di atti antecedenti al ventennio

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

➤ _____ ato : _____ C.F.

➤ _____ ata

In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Mario Fugazzola in data 26/04/1982 al n. di rep. 5137, trascritto a Milano il 06/05/1982 ai nn. 26277/21346.

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

Copia dell'atto è allegato alla presente perizia estimativa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 67/1964

Intestazione:

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:

Tipo pratica: Nulla osta

Opere eseguite: realizzazione di muro di cinta e portico

Rilasciata in data: 28/02/1967



CONCESSIONE EDILIZIA n. 11/1982Intestazione:Tipo pratica: Nulla ostaOpere eseguite: costruzione di n.2 rusticiRilasciata in data: 21/05/1982**CONCESSIONE IN SANATORIA n. 19/86**Intestazione:Presentata in data: 13/03/1986 prot. 1473**CONCESSIONE IN SANATORIA n. 240/86**Intestazione:Opere eseguite: realizzazione di fabbricato di civile abitazione per una superficie di mq 148,22 realizzato in diffinità 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: 20/02/2001Licenza di Abitabilità: rilasciato in data 20/02/2001**7.1 Conformità edilizia:**Difficoltà riscontrate: non si riscontrano difficoltà**Descrizione**

In Comune di **Arconate**, in contesto edilizio di tipo cortilizio, ampia autorimessa.
L'immobile si presenta privo delle finiture interne e privo di basculanti di chiusura.
Si rimanda alle fotografie allegate alla presente relazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 26/02/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **107,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: autorimesse

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immo-



biliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Arconate,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2019

8.3 Valutazione:

Autorimessa [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	107,00	€ 400,00	€ 42.800,00
Valore a corpo del complessivo compendio			€ 42.800,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	€ 42.800,00	€ 42.800,00

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. **€ 2.140,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 40.660,00**
- Per arrotondamento:** **€ 40.500,00**



Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B" _ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C" _ Atto di provenienza
ALLEGATO "D" _ Documentazione catastale
ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
ALLEGATO "F" _ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G" _ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "H" _ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 04/03/2019

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**

