



## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 175/21

Giudice delle Esecuzioni: **Trentini Caterina**

promossa da: Leviticus Spv S.R.L.

Debitore: I

data udienza ex art. 569 c.p.c.: rinvio 20-01-2022 ore 9.00

Custode: Avv. Simone Melina

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Arluno

Via Sant'Ambrogio n. 1 Piano 1°



**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Arluno via Sant'Ambrogio 1 piano 1°

Categoria: A [Abitazione di tipo economico] imm. Edificato ante 1967

Dati Catastali: foglio 10 particella 1270, subalterno 11

**Stato occupativo**

Al sopralluogo l'immobile risulta abitato dal figlio dell'esecutato, sono presenti dei mobili.

**Contratti di locazione in essere**

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi la risposta pervenuta dall'ag. Entrate è che risulta libero.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:           € 100.000,00

**Note**

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



# LOTTO 001

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: Unico A

#### 1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Arluno (MI) via Sant' Ambrogio 1, appartamento ad uso abitazione posto al piano 1° di una palazzina di tre livelli composto da 4,5 locali comprensivi di zona cottura e servizio (*all. n1 Documentazione Foto*).

#### 1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

½ di proprietà di \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ CF:  
comunione legale dei beni

½ di proprietà di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ CF:  
comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### 1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arluno, come segue: (*all. 5,*)

Intestati:

½ di proprietà di \_\_\_\_\_ CF:  
comunione legale dei beni

½ di proprietà di \_\_\_\_\_ a nata a \_\_\_\_\_ CF.  
comunione legale dei beni dati identificativi: **fogl. 10 part. 1270 sub.**

11

dati classamento: categoria A/3 Classe 3 sup. catastale 76 mq, rendita € **290,51**

Indirizzo: Via Sant' Ambrogio n. 1, Arluno, Milano

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del \_\_\_\_\_ in atti dal  
Rep. i \_\_\_\_\_ Rog. Conti Carlo Sede Monza, Reg. compravendita n.

#### 1.5. Coerenze

dell'appartamento:

**al piano 1**, da nord, proprietà comune, scala, proprietà comune, ballatoio altro immobile, ballatoio comune, altro immobile.

della soffitta: da nord, altra ditta, accesso comune, cortile, altra ditta.

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



alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arluno , (Milano)

Fascia/zona: periferica Ovest della città di Arluno

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: farmacie, scuole, comune di zona

Principali collegamenti pubblici:

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km autostrada Milano - Torino,

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio di 3 piano fuori terra costruito in data antecedente al 1967 -.

- struttura: muratura mista muratura a c.a.
- facciate: in muratura ed intonaco;
- accesso: su cortile poi con rampa;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmetta-graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Abitazione, posta al piano 1° con soggiorno, angolo zona cottura, disimpegno, due camera da letto e bagno;

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: doppia,
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti e nel bagno;
- infissi interni: in legno doppia camera
- infissi esterni: in pvc;
- porta d'accesso: blindata a mandata unica;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia ma da rivedere;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni e termostato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas in cucina e bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: Non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 media circa;
- condizioni generali dell'appartamento discreto nel mantenimento generale, con della condensa per la mancanza di aerazione. Necessita di manutenzione e di verniciatura.

Soffitta: non presente

- porta d'accesso: non presente
- pavimento: non presente
- pareti e plafone: non presente

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Arluno, in particolare si trova nord-ovest del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale mista a popolare con aree destinate al terziario. A poche centinaia di metri si trova il centro storico

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti. L'impianto elettrico da rifare.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuta.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/12/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con accesso forzato. **(all. 2 verbale di accesso)**.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

4. Dalla risposta pervenuta dall'Ag. delle entrate l'immobile risulta libero.

**(all. 8):**

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 5.1. Attuali proprietari

2. 1/2 di proprietà di \_\_\_\_\_ CF: I  
comunione legale dei beni
3. 1/2 di proprietà di \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ comunione legale dei beni Rogante \_\_\_\_\_ In forza Atto Pubbli-  
co di Compravendita del \_\_\_\_\_ in atti dal : \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_ Rogante, Conti  
Carlo sede Monza. Reg. compravendita n. \_\_\_\_\_

### 5.2. Precedenti proprietari

- 1/2 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario dal \_\_\_\_\_
- 1/2 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario dal \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ in forza di scrittura privata  
del \_\_\_\_\_ Voltura in atti, dal \_\_\_\_\_ trascr. \_\_\_\_\_ compravendita del n. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ Variazione e frazionamento del  
\_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ Reg. Fusione -Frazion. N \_\_\_\_\_

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

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

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

#### Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 9741 Registro Generale 41502  
Pubblico ufficiale CONTI CARLO Repertorio 14856/9483 del 15/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA Popolare di Novara SPA - No  
Nota disponibile in formato elettronico

- **Pignoramenti**

- TRASCRIZIONE del 15/06/2021 - Registro Particolare 58356 Registro Generale 85830  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2133  
del 18/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di Leviticus SPV con Sede in Roma

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 22227 Registro Generale 41501



Pubblico ufficiale CONTI CARLO Repertorio 14855/9482 del 15/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 14/03/2000 - Registro Particolare 15808 Registro Generale 23381 Pubblico ufficiale CONTE MAURIZIO Repertorio 38762 del 28/02/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 21/06/1999 - Registro Particolare 41037 Registro Generale 59587 Pubblico ufficiale CONTE MAURIZIO Repertorio 37835 del 16/06/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

*(all. 3 Visura Ipotecaria)*

## 6 CONDOMINIO

L'immobile da maggio 2021 è amministrato dallo studio Meregheffi Andrea con il seguente numero di telefono 02-90037705 e.mail [meregheffi@gmail.com](mailto:meregheffi@gmail.com) che, ha fornito le informazioni che seguono.

Antecedentemente e fino all'anno 2020 è stato amministrato dal Sig. Semeraro Luciano.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 211,68

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 7.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile per l'anno 2021: **€ 1.104,39** a preventivo

Gli anni precedenti sono stati gestiti dal sig. Semeraro il quale sentito ha comunicato che le spese per il 2020 ammontano ad euro 1.912,18.

Il totale dovuto, sempre su indicazione del sig. Semeraro, (condomino) ammontano ad € 7.881,07.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**€ 3.016,57**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Presenti

**7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non esiste l'ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Arluno e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

#### 8.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Arluno - (all. 07):

- E' stata presentata istanza di accesso atti presso iul, Comune di Arluno, ma ad oggi nulla è pervenuto in merito.
- Ci si riserva di integrare immediatamente documentazione qualora pervenisse u documentazione inerente la ricerca.
- Ad oggi nulla è pervenuto.
- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento risultava conforme, con riserva di reperimento della documentazione urbanistica.

#### 8.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

### 8 CONSISTENZA

#### 9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	80,0	100%	80,0
nulla	mq.	0,0	30%	0,0
nulla	mq.	0,0	10%	0,0
		<b>80,0</b>		<b>80,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

### 9 STIMA

#### 10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione perita-





le nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento al momento dell'aggiudicazione.

## 10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – Periferica/Arluno, che da quotazioni da 1700 - 2550 per immobili buoni, per abitazioni civili normale da 1200 a 1450, abitazioni di tipo economico.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° Semestre 2021

Comune: Arluno

Fascia/Zona: periferica

Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona Valore Min. 1287, Max 1462,00 (Euro/mq)

da immobiliare.it, in riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova l'appartamento ed in particolare per lo stato dell'edificio varia da €. 1.200/1.462,00

Il valore assunto mediando tutti i valori è paria = € 1.349.80 = 1.350,00

### Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	80,0	€ 1.350,00	€ 108.000,00
				€ 108.000,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• VALORE LOTTO 001	€ 108.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.400,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
•	
spese insolute ultimi due anni di condominio	€ 3.016,57
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 99.589,43
arrotondato	<b>€ 100.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

#### NOTE DA SEGNALARE

Ci si riserva di eventuale immediata comunicazione aggiornamento in merito alla posizione urbanistica

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 12/01/2022

l'Esperto Nominato  
ARCH. G. CATALANO



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Risposta Amministratore
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 8) Onorario del Ctu + Spese



