

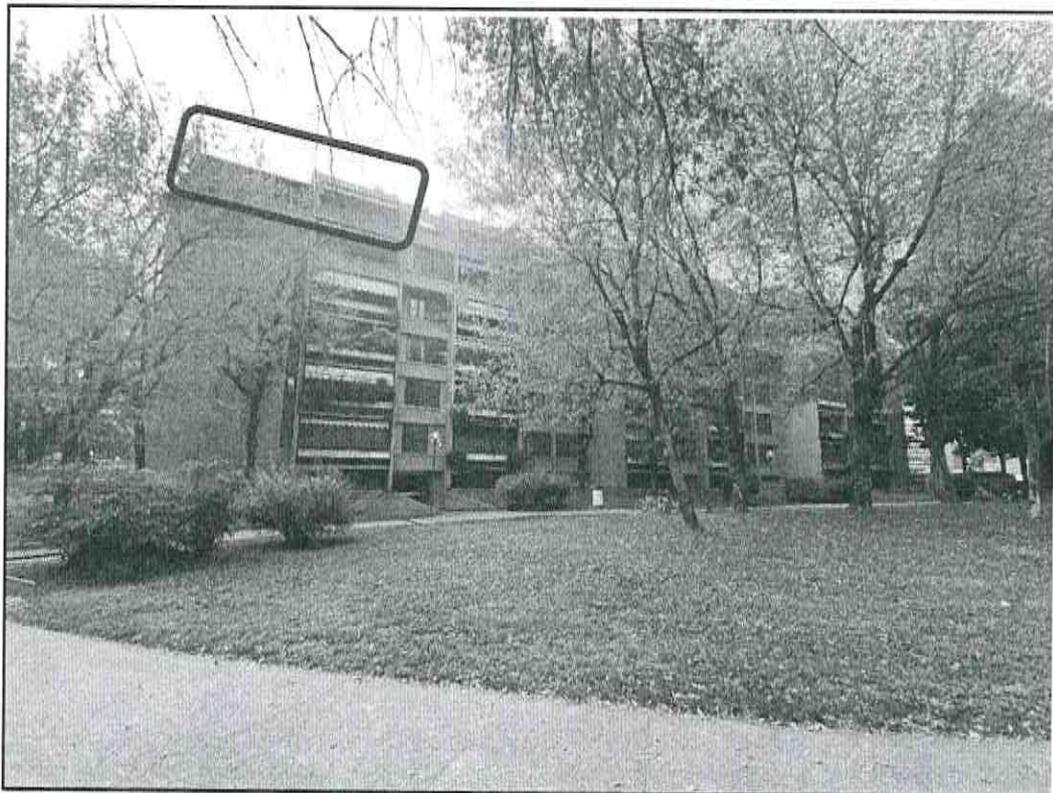
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 3284\_2014**

Procedente:

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Basiglio



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Basiglio (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI RES. RIPA n. 162 Piano T-6

Categoria: **A2** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **155**, subalterno **707**

#### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e disabitato, presenti arredi, soprammobili e beni personali

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 370.000,00

da occupato: non ricorre il caso



# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantina posto al piano terra, di fabbricato condominiale in Basiglio, Residenza Ripa n. 162 Piano T-6

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile a carico di per proprietà per 1/1.

Note: Immobile identificato nel pignoramento al foglio 1 mappale 155 sub 702.

Il sub. 702 a seguito di ampliamento del 2008 (ampliamento locale soggiorno con chiusura di una loggia) è stato soppresso, originando l'attuale subalterno 707

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

**intestazione:**

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Descrizione:**

**Comune di Basiglio**

**Abitazione di tipo civile: Fg.1 Mapp. 155, Sub. 707, Cat A/2**, - classe 4 – Consistenza 8,5 vani – Superficie catastale totale 142 mq - totale escluse aree scoperte 133 mq - rendita € 1316,97 – VIA GUGLIELMO MARCONI RES. RIPa n. 162 Piano T-6

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 01/09/2011 pratica n. mi1035912 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 468259.1/2011)
- Variazione nel classamento del 22/12/2009 pratica n. mi1161866 in atti dal 22/12/2009 variazione di classamento (n. 245431.1/2009)
- AMPLIAMENTO del 22/12/2008 Pratica n. MI1076951 in atti dal 22/12/2008 AMPLIAMENTO (n. 118900.1/2008).

Note: a seguito di tale ampliamento è stato soppresso il precedente sub .702

Fg.1 Mapp. 155, Sub. 702, Cat A/2

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10/05/2008 pratica n. mi0424164 in atti dal 10/05/2008 variazione di classamento (n. 31525.1/2008)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/05/2007 Pratica n. MI0427633 in atti dal 10/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36869.1/2007)
- Variazione nel classamento del 13/10/2006 pratica n. mi0612640 in atti dal 13/10/2006 variazione di classamento (n. 66370.1/2006)
- VARIAZIONE del 17/10/2005 Pratica n. MI0682289 in atti dal 17/10/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115079.1/2005)

Note: a seguito di tale ampliamento è stato soppresso il precedente sub .13

Fg.1 Mapp. 155, Sub. 13, Cat A/2

Derivante da:

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Classamento del 17/03/1982 in atti dal 24/08/1998 prog. fin. 98/99 (n. 70632.1/1982)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



**1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:**

appartamento: mappale 153 del foglio 1 su tre lati; vano scala; pianerottolo d'ingresso ed appartamento n. 161.

vano cantina: cantinola n. 142; hobby n. 112; cantinola n. 152 e corridoio di ingresso.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

*(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica; scheda catastale attuale in atti al NCEU del 22.12.2008; precedenti schede catastali soppresse sub. 702 e sub. 13)*

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

**Caratteristiche zona:**

Quartiere residenziale di Milano3 – Basiglio, Via Giotto, Residenza Meridiana, zona sud ovest di Milano

**Area urbanistica:**

a basso traffico locale, con buona possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una medio/bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**Principali collegamenti pubblici:**

Il collegamento con la città di Milano è garantito dal servizio pubblico di superficie con la linea 230 fino a piazzale Abbiategrasso e da qui con il trasporto sotterraneo di MM2 verde. Il comune di Basiglio è attraversato da nord-ovest a sud-est dalla strada provinciale 122 Rozzano - Pieve Emanuele. A sud il comune è lambito, inoltre, dalla strada provinciale 40 Binasco - Melegnano.

**Servizi offerti dalla zona:**

è presente centro commerciale con oltre 40 negozi, tra cui un supermercato, negozi, banche alberghi e servizi pubblici.

Il centro del quartiere comprende una sede comunale, un auditorium, un centro civico, una biblioteca, scuole materne, elementari e medie

Si segnala nelle vicinanze il centro ospedaliero Humanitas.





### 2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

La proprietà pignorata posta al piano sesto e ultimo è compresa in un edificio multipiano posto nel quartiere residenziale di Milano3 -Basiglio, Via G. Marconi 162, Residenza Ripa, zona sud ovest di Milano.

Il complesso residenziale, costruito negli anni 80', è caratterizzato da ampie zone a verde piantumate anche con alberi ad alto fusto, parchi, aree giochi e zone adibite a parcheggi per le residenze.

Il quartiere, con traffico locale è caratterizzato da un'edilizia residenziale tipo piccolo condominio con giardino.

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è composto da un fabbricato di sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato (catastalmente terra), a cantine e box.

Dal sommario esame a semplice vista, il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buona.

#### **CORPO A- abitazione**

L'unità in oggetto è posta al piano sesto ed ultimo del fabbricato, con tripla esposizione nord-est-sud

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata completamente arredata (con arredi spesso realizzati su misura), con soprammobili ed effetti personali.

#### **N.B.:**

la valutazione dell'unità viene espressa senza ovviamente tener conto degli arredi ecc., che potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso



Composta da ingresso che si apre su ampio locale soggiorno, ampio locale cucina, un disimpegno da cui si accede ad un bagno e un locale camera, altro disimpegno da cui si accede ad altra camera ed a bagno interno, un ampio terrazzo, al sopralluogo coperto da tettoia (tettoia abusiva, non presente nella scheda catastale e per la quale gli uffici preposti non hanno rinvenuto pratiche edilizie), due ampie verande, due logge. Con vano cantinola al piano terreno. Note: il locale camera lato nord, presenta una porzione terminale di tetto in falda con altezze inferiori a quelle necessarie per la permanenza di persone-abitabilità. Pertanto, se ne terrà conto in sede di valutazione.  
Altezza interna netta locali 2,70 mt circa.

Con porta di ingresso blindata, infissi esterni (finestre e porte finestre scorrevoli) in metallo con doppi vetri quanto a quelli risalenti all'epoca di edificazione, ed in pvc in doppi vetri quanto a quelli ristrutturati (in particolare i serramenti a chiusura delle verande); griglie esterne di protezione in ferro a pacchetto; zanzariere ai serramenti ed a "chiusura" delle logge, in assai scarse condizioni; pavimentazione in listoni di legno di tipo "rustico" in tutti i locali a meno dei locali bagni con pavimentazioni in gres porcellanato; pareti in parte rivestite in tappezzeria ed in parte tinteggiate con verniciatura del tipo "a stucco" a meno delle pareti dei bagni in parte verniciate "a smalto", ed in parte con rivestimenti in legno. I soffitti, verniciati, presentano porzioni controsoffittate, sia nel locale giorno che nei bagni, in parte tinteggiate, in parte con controsoffitti in legno; le verande e la tettoia hanno struttura interna in metallo ed esterna in legno; le pavimentazioni delle logge e del terrazzo con tettoia sono in piastrelle di ceramica; le pareti della veranda lato nord, confinanti con l'appartamento sono rivestite in cartongesso.

Porte interne del tipo scorrevole in legno verniciate/tappezzate come le pareti.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica; impianto riscaldamento centralizzato – teleriscaldamento ad aria e split; Impianto di produzione di ACS autonomo con caldaia posta sulla veranda lato cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; impianto gas per alimentazione fuochi cucina, con contatore in veranda, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.

Impianto di aria condizionata del tipo a split in tutti i locali

Videocitofono

Presente ascensore

N.B: atteso che al sopralluogo, l'immobile è risultato disabitato da tempo, con gli impianti scollegati e con le chiavi ancora in possesso del custode penale del bene, non si hanno informazioni più dettagliate al riguardo delle impiantistiche, del loro funzionamento o meno e /o di altre eventuali problematiche.

Si riporta inoltre che l'amministratore di condominio ha riferito in riguardo ad eventuali problematiche (ved. punto 6 della presente) che il terrazzo con la tettoia crea infiltrazioni al piano sottostante.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione buono.

Al piano terra è presente il vano cantinato, con porta in metallo, pavimento in battuto di cemento.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, arredi, mobili, mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### 2.4. Certificazioni energetiche



**CORPO A**

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di valido Attestato di prestazione Energetica, in quanto l'Attestato di Prestazione energetica ai tempi redatto (valevole sino al 08/07/2019) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Pertanto detto attestato non risulta più estraibile al CEER

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

**3. STATO OCCUPATIVO****3.4. Detenzione del bene:**

La scrivente, unitamente al custode nominato, in data 05.10.2022 si recava sul posto e, alla presenza del custode penale del bene, ancora in possesso delle chiavi, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista, metrico e fotografico.

Il bene al sopralluogo è risultato libero, disabitato da tempo, presenti arredi, mobili, soprammobili e d effetti personali.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

**4. PROVENIENZA**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato speciale ipotecario in atti, facente stato alla data del 08.01.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili (attuale subalterno e precedenti subb. soppressi), alla data del 16.09.2022, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

All'esecutato (in atto in regime di separazione dei beni), l'immobile in oggetto (oltre ad altro bene – box) è pervenuto per atto di compravendita del 18.09.2006 Numero di repertorio 911/22956 Notaio Guido Roveda in Milano **trascritto a Milano 2 22/09/2006 - Registro Particolare 75867 Registro Generale 143867** da

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

"DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO: \* NEL CONDOMINIO "12.1" FACENTE PARTE DEL COMPRESORIO DI MILANO 3, SITO IN COMUNE DI BASIGLIO (MI), DENOMINATO "RESIDENZA DELLA RIPÀ" E PIU' PRECISAMENTE NEL FABBRICATO "A", PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL N. 162, POSTO AL SESTO PIANO, COMPOSTO DA TRE LOCALI, OLTRE AI SERVIZI ED ANNESSI UNA CANTINOLA, CONTRADDISTINTA CON IL N. 162, AL PIANO TERRENO, NONCHE' AL PIANO TERRA NELLA FABBRICATO "C" UN'AUTORIMESSA, CONTRADDISTINTA CON IL N. 14, IL TUTTO COSI' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI BASIGLIO: APPARTAMENTO E CANTINOLA - FOGLIO 1, MAPPALE 155 SUBALTERNO 702, RESIDENCE RIPÀ N. 162, PIANI 6-T, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, VANI 8,5, SUPERFICIE CATASTALE 134 MQ., RENDITA CATASTALE EURO 1.316,97 (CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI D.M. 701/94 A SEGUITO DI DENUNCIA DI VARIAZIONE {AMPLIAMENTO - DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA} PROTOCOLLO N. MI0682289 PRESENTATA IN DATA 17 OTTOBRE 2005 AL N. 115079.1/2005); AUTORIMESSA - FOGLIO 1, MAPPALE 158 SUBALTERNO 4, RESIDENCE RIPÀ, PIANO T, CATEGORIA C/6, CLASSE 8, MQ. 12, RENDITA CATASTALE EURO 41,52."

(copia conforme atto reperita presso l'archivio notarile + nota di trascrizione, **all. B1- Provenienze**)

**4.2. proprietà al ventennio dal pignoramento**

- Al sig. \_\_\_\_\_ l'unità in oggetto (oltre ad altro bene – box), è pervenuta dalla sig.ra \_\_\_\_\_, per atto autentificato in data 5.10.1999 rep. 39025/5880 notaio Grazia Barbara Lombardo in Vimodrone, **trascritto a Milano 2 il 13.12.1999 ai nn. 118207/80157**



successivamente rettificato con nota **trascritta a Milano 2 in data 07.09.2006 ai nn. 138373/73955** in quanto eseguita originariamente, per errore, a carico dell'acquirente ed a favore del venditore.

(note di trascrizione, **all. B1- Provenienze**)

- alla sig.ra / \_\_\_\_\_, dalla " \_\_\_\_\_ ", per atto autentificato in data 05.10.199 rep. 69475 Notaio Guido Roveda in Milano, **trascritto a Milano 2 il 05.11.1990 ai nn. 83544/59477**

(nota di trascrizione, **all. B1- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato speciale ipotecario in atti, facente stato alla data del 08.01.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili (attuale subalterno e precedenti subb. soppressi), alla data del 16.09.2022, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

**TRASCRIZIONE del 17/10/2017 - Registro Particolare 79621 Registro Generale 124006**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 10990/16 del 10/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di ERARIO DELLO STATO ed a carico dell'esecutato, gravante, oltre ad altro bene, sul bene oggetto della presente, identificato con l'attuale sub. 707.

**TRASCRIZIONE del 30/11/2018 - Registro Particolare 99666 Registro Generale 151836**  
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA DI MILANO Repertorio 22725/18 del 19/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di ERARIO DELLO STATO ed a carico dell'esecutato, gravante, oltre ad altri beni, sul bene oggetto della presente, identificato con l'attuale sub. 707

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

/

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria

**ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 35700 Registro Generale 143868**  
Pubblico ufficiale ROVEDA GUIDO Repertorio 91159/22957 del 18/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di \_\_\_\_\_, a carico dell'esecutato, gravante, oltre ad altro bene, sul bene oggetto della presente, identificato con l'allora sub. 702.

Capitale € 250.000,00 - Totale € 450.000,00 - Durata 15 anni



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07/11/2014 Numero di repertorio 20431 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MILANO **trascritto a Milano 2 ai nn. 107394/73395 in data 28.11.2014** a favore di \_\_\_\_\_ contro l'esecutato, gravante sull'immobile oggetto della presente, identificato con il sub. 702

Al quadro D della nota di trascrizione, come segue:

"SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 15.969,52 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE. SI DICHIARA CHE L'IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI BASIGLIO CON IL FOGLIO 1 MAPPALE 155 SUB 702 E' STATO SOPPRESSO, ORIGINANDO L'IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE CON IL FOGLIO 1 MAPPALE 155 SUB 707, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili ( sub. 707, soppressi subb. 702 e 13) alla data del 16.09.2022 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato speciale ipotecario in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami a meno di quanto segue:

- TRASCRIZIONE del 17/10/2017 - Registro Particolare 79621 Registro Generale 124006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
- TRASCRIZIONE del 30/11/2018 - Registro Particolare 99666 Registro Generale 151836 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO,

*(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento, ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili - sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio "Residenza della Ripa , la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza di Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro ricevuto sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

- ammontare delle rate condominiali insolute per l'unità relativamente ai soli anno in corso e anno precedente (senza il cumulo degli eventuali debiti pregressi) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria: " 2021 €.4.855,86= (quota preventivo regolarmente approvato)- 2022 ad oggi €.3.859,54= alle quali si andranno ad aggiungere circa altri €.1.500,00"



-indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) per l'unità: " €.4700/5000= annue " -millesimi dell'unità: " *millesimi proprietà 13,710*

-Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia (se necessario per il fabbricato in oggetto): *no in quanto non ci sono attività che lo richiedano (no ct- no box coperti- no altezza fabbricato)*

Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti). " *sono stati deliberati stanziamenti per professionisti per fattibilità lavori bonus 110% e bonus casa 50%. Ora si deve ritornare in assemblea*"

L'amministratore riporta inoltre problematiche con i vicini sottostanti provenienti dal terrazzo con la tettoia abusiva in quanto: "*crea infiltrazioni al terrazzo sottostante causa copertura abusiva del terrazzo*"

(A tal riguardo in atti è presente Sentenza del 2013 che accertava tramite ATP alcune infiltrazioni nell'immobile sottostante provenienti dal terrazzo e dal bagno dell'unità in oggetto, sia per non perfetta impermeabilizzazione del pavimento sia per perdite dell'impianto fognario del servizio igienico)

Si allega il regolamento di condominio ricevuto, alla cui lettura si rimanda

Inoltre, il Condominio Residenza della Ripa fa parte del Comprensorio di Milano 3 ed è soggetto a quanto previsto dal regolamento comprensoriale

Si allega il regolamento comprensoriale ricevuto, alla cui lettura si rimanda

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.

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio e regolamento comprensoriale; all. A - Informazioni condominiali)*

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio e al regolamento comprensoriale.

Si riporta inoltre stralcio dal rogito, al riguardo del locale camera lato nord (ved. Punto 2.3 della presente) come segue:

*"Prende atto la parte acquirente che le aree dell'alloggio qui compravenduto contraddistinte con linee rosse parallele nel disegno allegato sotto -A- all'atto di provenienza da me autenticato in data 5 ottobre 1990 e di cui si dirà non potranno essere adibite alla permanenza di persone in conformità a quanto disposto dalle vigenti norme.*

*Tali aree potranno quindi essere utilizzate esclusivamente per la collocazione di mobili ed arredi quali armadi, cassettiere e simili"*

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Basiglio, in ambiti di tessuto urbano consolidato - Articolo PR.27 Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità di Romano Paltano - Tipologie d' intervento ammesse e individuate e definite dall' Articolo PR11 e PR12 delle NT - Interventi di manutenzione ordinaria (a); - Interventi di manutenzione straordinaria (b); - Utilizzo del patrimonio edilizio esistente art pr12 delle presenti norme. Strumento attuativo Intervento edilizio diretto secondo i titoli abilitativi disciplinati a livello statale e regionale per gli interventi previsti dall'art. 2 comma a,b; permesso di costruire convenzionato per gli interventi previsti dall'art pr12 delle presenti norme delle NT

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti



del Comune di Basiglio, per la visione delle pratiche di edificazione del fabbricato, eventuale rilascio agibilità, nonché per le successive modifiche per l'unità.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Basiglio alla società \_\_\_\_\_ per la costruzione di fabbricato di civile abitazione e box, in data 22 ottobre 1980 N. 15/80 prot. 1931;
- Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Basiglio alla società \_\_\_\_\_ per varianti interne, in data 26.02.1982 N. 1/82 prot. 21
- o Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal sindaco del Comune di Basiglio alla società \_\_\_\_\_ in data 16.04.1982.

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto della presente, gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- Permesso di Costruire in Sanatoria (a seguito domanda di condono n. 190 prot. 16763 del 10.12.2004) N. 127/2005-2006 prot. 3944 del 24.03.2006, intestato a \_\_\_\_\_ per chiusura terrazzo – chiusura loggia – modifiche interne, con rilascio Certificato di Agibilità Speciale richiesto dal nuovo proprietario \_\_\_\_\_, in data 05.02.2009 prot. 1532.  
(note: con tali ampliamenti l'originario sub. 13 viene soppresso e viene generato il sub. 702)
- Denuncia di Inizio Attività presentata da \_\_\_\_\_ in data 2.10.2006 prot. 12547 per modifiche interne, con Dichiarazione di Fine Lavori – certificato di Collaudo presentata in data 29.06.2007 prot. 9598  
(note: con tale pratica viene aggiornata la scheda catastale, sempre sub. 702)
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 12/2009 del 17.02.2009 prot. 2135 rilasciato a \_\_\_\_\_, a seguito di domanda del 19.09.2008 prot. 13991, acquisito anche il Parere Favorevole della Commissione Paesaggistica, per ampliamento del locale soggiorno con chiusura di una loggia, attraverso lo spostamento del serramento esistente verso le fioriere, destinandolo ad uso abitativo. (note: a seguito di tale ampliamento viene soppresso il sub. 702 e generato l'attuale sub. 707)

*(pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Pratiche edilizie)*

## 7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: il locale terrazza lato sud presenta una tettoia a copertura

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: è presente una tettoia "abusiva" a copertura del locale terrazza lato sud. Per tale manufatto gli uffici non hanno rinvenuto titoli edilizi.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa per il ripristino dello stato legittimato attraverso la rimozione della tettoia, oppure potrà provare a regolarizzare tale opera attraverso una pratica edilizia a sanatoria, che, a seguito di colloqui con i tecnici del comune, dovrà prevedere anche le necessarie verifiche strutturali (carico neve, soletta, scarichi), nonché la richiesta di parere al condominio e al comprensorio, nonché la presentazione della stessa alla Commissione Paesaggio. La scrivente riporta inoltre, che dal colloquio con il tecnico preposto, le future linee guida/tendenze del comune al riguardo delle tettoie, parrebbero



andare in una direzione più restrittiva se non della non sanabilità.

La scrivente, pertanto, in via prudenziale, valuterà il costo del ripristino allo stato legittimato. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili e di smaltimento alle Pubbliche Discariche, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 5.000,00 ad euro 7.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 6.000,00. (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <i>circa</i>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <i>circa</i>
abitazione di tipo civile	sup. lorda di pavimento	98,00	100%	98,00
verande chiuse	sup. lorda di pavimento	28,00	70%	19,60
logge	sup. lorda di pavimento	26,00	40%	10,40
terrazzo	sup. lorda di pavimento	18,00	30%	5,40
porzione camera non abitabile	sup. lorda di pavimento	8,00	70%	5,60
cantina	sup. lorda di pavimento	3,30	20%	0,66
<b>TOTALE</b>		<b>181,30</b>		<b>139,66</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>140,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.



Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene 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.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nei compendi consimili per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) BASIGLIO 1° semestre 2022 -zona: centrale/GINESTRE-MILANO 3-VISCONTI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

## 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2	140,00	€ 2.900,00	€ 406.000,00
			<b>€ 406.000,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



<b>LOTTO UNICO</b>	
• Valore	€ 406.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 20.300,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 8.715,40

*N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.*

€ 370.984,60

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 370.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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 forfetario 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 ricorre il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

/

#### NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza  
Milano, 20.11.2022

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

#### ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

##### **Allegato A - informazioni condominiali**

- mail di richiesta all'amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta, documentazione ricevuta;

##### **Allegato B - ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;



- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativo ed immobili senza restrizioni + note

**Allegato B1 - provenienze**

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

**Allegato C**

- estratto di mappa, Visura storica, scheda catastale attuale e schede precedenti soppressi;  
- pratiche citate con stralci grafici significativi

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

