

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1482-2021

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale in Basiano (MI), via Roma 30



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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Basiano (MI), via Roma 30

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **4**, particella **201**, subalterno **3** – piano 1-s1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupati dagli affittuari, con contratto non opponibile

Contratti di locazione in essere

Contratto registrato Posteriore al pignoramento

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 100.000,00

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, di tre locali, rip., bagno e cucina, posta al piano prima di fabbricato condominiale, con pertinenziale vano cantina al seminterrato.

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

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

per 1/1 nato in il c.f.: proprietà

Descrizione:

Comune di Basiano

Abitazione di tipo economico: Fg.4 Mapp. 201, Sub. 3, Cat A/3, - classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale 87 mq - totale escluse aree scoperte 85 mq - rendita € 278,37 – V IA ROMA n. 30 Piano 1-S1

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 30/10/2019 pratica n. mi0362314 in atti dal 30/10/2019 variazione di classamento (n. 104485.1/2019)
- Variazione del 29/10/2018 pratica n. mi0419539 in atti dal 30/10/2018 esatta rappresentazione grafica (n. 143565.1/2018)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 05/09/2018 pratica n. mi0348264 in atti dal 06/09/2018 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 120018.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 03/02/1965 pratica n. 267791 in atti dal 03/03/2003 attribuzione cls (n. 232.1/1965)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dell'appartamento: cortile comune; altra unità immobiliare di proprietà di terzi e parti comuni; cortile comune per due lati.

Della cantina: parti comuni per due lati; cortile comune; altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

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 in atti al NCEU del 30.10.2018)

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

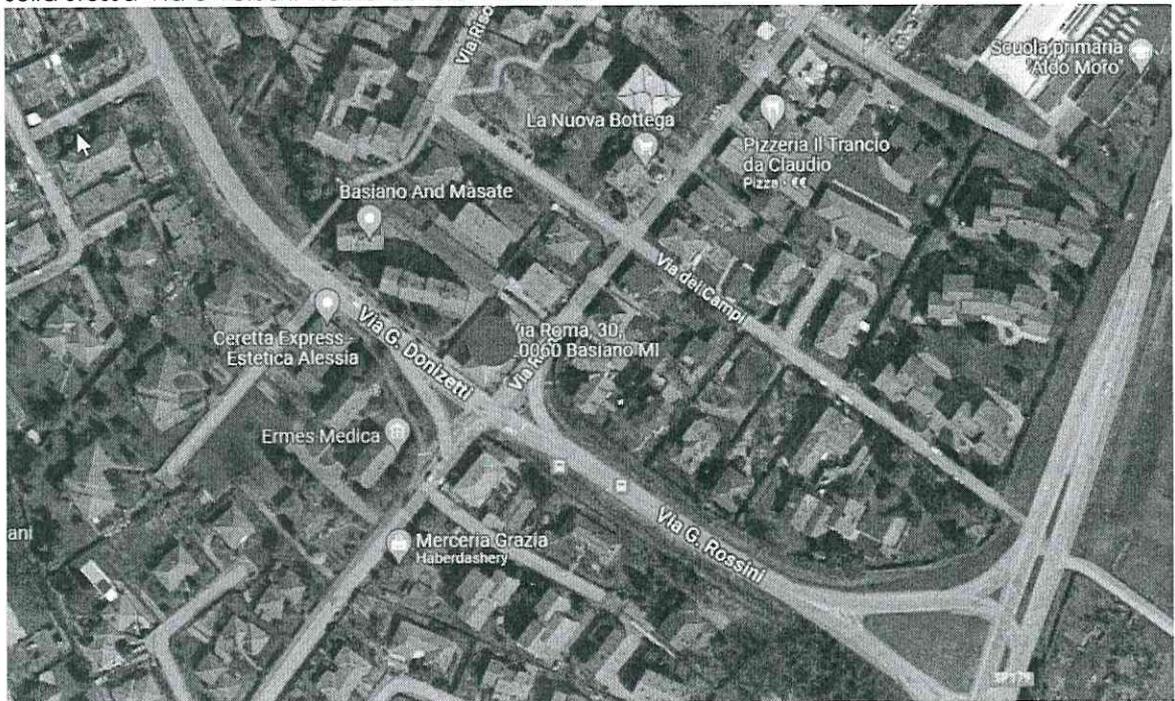
L'immobile è ubicato in prossimità del centro cittadino ed inserito in prossimità dell'intersezione tra la Via Roma e la Via Donizetti; il quadro urbano è caratterizzato da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale; si rilevano a contorno del paese la presenza di ampie aree con destinazione agricola e complessi industriali localizzati lungo la vicina autostrada A4 verso nord.

Area urbanistica: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Zona al limitare di aree agricole/industriali

Principali collegamenti pubblici: atm gessate e quindi mm2, autostradale Milano - Bergamo.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 200m, ed è raggiungibile dall'esterno mediante le S.P. 207 e 245, di interconnessione all'innesto di Cavenago/Cambiago dell'autostrada A4 distante circa 4,4km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

Servizi offerti dalla zona: Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza: scuole, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché mezzi di comunicazione pubblici, sono presenti sulla stessa Via e verso il vicino centro cittadino.



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'unità immobiliare in oggetto è parte di fabbricato condominiale edificato alla fine degli anni '50 e primi anni '60, su piano di intervento pubblico "Gestione INA — Casa", costituito da tre piani fuori terra residenziali con due corpi scala e un piano seminterrato destinato alle cantine, oltre un fabbricato staccato con una destinazione autorimesse con relativa area di manovra e posto sul retro; il compendio immobiliare non è dotato di portierato.

L'ingresso principale all'esterno è costituito da un cancello pedonale in ferro e protetto da una piccola copertura in c.a., così dello stesso materiale sono stati realizzati il cancello carraio e la cancellata di protezione.



Gli spazi condominiali sono adibiti prevalentemente a percorso pedonale costituito da una pavimentazione in beola rustica e cemento sul retro, nonché, da piccola fascia destinata a verde condominiale ubicata lungo il fronte strada della Via Roma.

L'accesso all'interno dell'edificio avviene dall'area cortilizia comune e mediante un portone realizzato in alluminio e vetro; all'interno, il corpo scale è costituito da marmo.

La struttura in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali a cassa vuota in laterizio; i muri divisorii interni in laterizio. Le facciate del fabbricato sono costituite da un rivestimento con intonaco civile/plastico di colore tendente al verde; i parapetti dei balconi sono in ferro.

I serramenti all'esterno dell'unità immobiliare sono stati realizzati in epoca recente e sono in pvc di colore bianco con presenza di avvolgibili sempre in pvc di colore chiaro.

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

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato, con doppio affaccio nord-sud ed è risultata composta da disimpegno di ingresso, un locale giorno, due camere, una cucina, un bagno, un ripostiglio, un balcone in nicchia, con pertinenziale vano cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato non è dotato di vano ascensore.

Portoncino di ingresso blindato, infissi esterni in alluminio con doppi vetri e avvolgibili in plastica e zanzariere; pavimentazione in piastrelle di ceramica di vari tipi, a meno delle camere e locale giorno con lamparquet plastico sovrapposto su pavimento esistente; pareti tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e delle pareti della cucina con piastrelle di ceramica; porte interne in legno verniciate bianche, in parte con inserti in vetro smerigliato.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto riscaldamento condominiale con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta in cucina (per la cucina) e boiler posto in bagno;

certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;

impianto di aria condizionata del tipo a split

H interna netta circa 3,02 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, con impianti e finiture da ammodernare (a meno del locale bagno, di più recente ammodernamento) e mettere a norma.

Il vano cantina ha porta in metallo, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate.

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 mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica come segue:



Codice identificativo 1501400001318; durata sino al 22/05/2028 secondo termini di legge;
 Indice di Prestazione Energetica 236.27 kWh/mqanno
 (all.A: copia fac simile Ape estratta al Ceer)

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 20.07.2022, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata occupata da _____ con la figlia piccola.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto stato occupativo.

Alla scrivente è stato fornito un comodato d'uso gratuito, non registrato, con cui l'esecutato concede in comodato d'uso gratuito alla sig.ra _____ l'unità in oggetto, a partire dall'11.04.2022

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, risulta il seguente contratto di Locazione, posteriore al pignoramento, come segue:

contratti di locazione, tra l'esecutata come locatore e la sig.ra _____ come conduttore, registrato a UT Gorgonzola in data 26.08.2022 al N. 3392 Serie 3T, con decorrenza 01.11.2018 al 01.11.2022 anni 4 + 4.

Canone pattuito euro 500,00 al mese. Deposito cauzionale di euro 1.500,00

La scrivente ritiene congruo l'importo di euro 500,00 mensili.

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate e copia contratto; comodato gratuito ricevuto dall'occupante)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15.02.2022, 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 nominativi, alla data del 18.07.22, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato (unitamente altro bene – box) dal signor _____, con atto in autentica del notaio _____ di _____ in data 2 ottobre 2018, rep. n. 4803/4099, **trascritto a Milano 2 il 7 novembre 2018 ai nn. 140652/92180**

Al quadro D della nota quanto segue:

"... (IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTO ANCHE _____) HA DICHIARATO DI ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI E DI DISPORRE DI BENE PERSONALE; - _____ (NATO A _____) HA DICHIARATO DI ESSERE _____ CON IL CONSENSO ED OGGETTO CON IL TRASCRIVENDO ATTO IL SIGNOR _____, SENZA RISERVE, LIBERAMENTE E VOLO: ITINERANTE, HA DICHIARATO DI VENDERE E TRASFERIRE AL SIGNOR _____ CHE HA DICHIARATO DI ACCETTARE ED ACQUISTARE, LA PIENA PROPRIETA' DELLE SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI NEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI BASIANO, VIA ROMA CIVICO 30 (CATASTALMENTE 7-28/30) E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA TRE LOCALI, CUCINA OLTRE SERVIZI ED ACCESSORI TUTTI, CON ANNESSO E PERTINENZIALE VANO DI CANTINA AL PIANO PRIMO



SOTTOSTRADA; COERENZE IN CONTORNO ED IN SENSO ORARIO DELL'APPARTAMENTO: CORTILE COMUNE; ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI E PARTI COMUNI; CORTILE COMUNE PER DUE LATI; DELLA CANTINA: PARTI COMUNI PER DUE LATI; CORTILE COMUNE; ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI; IL TUTTO SALVO ERRORE E COME MEGLIO IN FATTO; CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 4 (QUATTRO), PARTICELLA 201 (DUECENTOUNO) SUBALTERNO 3 (TRE), VIA ROMA N. 7, PIANO 1- S1, CATEGORIA A/3, CLASSE 5 (CINQUE), VANI 5,5, (CINQUE VIRGOLA CINQUE), SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 87 (OTTANTASETTE) METRI QUADRATI, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 85 (OTTANTACINQUE) METRI QUADRATI, RENDITA CATASTALE EURO 278,37 (DUECENTOSETTANTOTTO VIRGOLA TRENTASETTE), A SEGUITO DI SCHEDE DI VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PRESENTATA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI IN DATA 5 SETTEMBRE 2018 PROTOCOLLO N. MI0348264 - VANO BOX AUTORIMESSA DI PERTINENZA SITO AL PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA STACCATO; COERENZE IN CONTORNO ED IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' DI TERZI PER DUE LATI; AREA COMUNE; PROPRIETA' DI TERZI; IL TUTTO SALVO ERRORE E COME MEGLIO IN FATTO; CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 4 (QUATTRO), PARTICELLA 267 (DUECENTOESSANTASETTE) SUBALTERNO 3 (TRE), VIA ROMA 28/30, PIANO T, CATEGORIA C/6, CLASSE 4 (QUATTRO), MQ 11 (UNDICI), SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 11 (UNDICI) METRI QUADRATI, RENDITA CATASTALE EURO 34,09 (TRENTAQUATTRO VIRGOLA ZERO NOVE) LE PARTI, PER QUANTO OCCORRER POSSA, CHIEDONO DI AVVALERSI ACCESSIONI E PERTINENZE LA VENDITA COMPRENDE OGNI ACCESSIONE, DIRITTO ACCESSORIO, ADIACENZA E DIPENDENZA, PERTINENZA, USO, RAGIONE ED AZIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, NULLA ESCLUSO ED ECCEITUATO, TRASFERENDOSI QUANTO VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, COSI' COME E' PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E COME DALLA STESSA E DAI SUOI DANTI CAUSA E' SEMPRE STATO POSSEDUTO, BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE. IN PARTICOLARE, NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I PROPORZIONALI DIRITTI ALLE COSE E COMODI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO COMPENDIANTE QUANTO IN OGGETTO, OVE ESISTENTI E PER QUANTO OCCORRER POSSA, COSI' COME PREVISTO IN GENERALE DAGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE ED IN PARTICOLARE DALLE NORME CONTENUTE NEL RELATIVO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE ED ACCETTARE IN OGNI SUA PARTE. POSSESSO SI DA' ATTO CHE DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO LA PARTE ACQUIRENTE VIENE IMMESSA NEL POSSESSO LEGALE DI QUANTO ACQUISTATO. LA CONSEGNA MATERIALE E' STATA EFFETTUATA ALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO. DALLA MATERIALE CONSEGNA SARANNO A FAVORE E CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE TUTTI I FRUTTI ED ONERI RELATIVI. LA PARTE VENDITRICE HA CONSEGNA TO ALLA PARTE ACQUIRENTE LA DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO. LE PARTI SI SONO DICHIARATE EDOTTE DEL CONTENUTO DELL'ARTICOLO 63 DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL CODICE CIVILE

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

(copia atto telematico estratta dalla scrivente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. B1-Provenienze)

4.2. proprietà al ventennio

Il bene in oggetto al ventennio apparteneva, ai coniugi (), nato a () il () e (), nata a () il () per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, dall'"Istituto Autonomo per la Case Popolari della Provincia di Milano", con atto autenticato dal notaio () di Bollate, del 1 dicembre 1979, rep. n. 372267, **trascritto a Milano 2, il 14 gennaio 1980 ai nn. 3078/2566;**

- in forza di successione legittima in morte del predetto signor () deceduto il () l'eredità si è devoluta, in ragione della quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, al coniuge signora (), di cui sopra e al figlio ()

() si rileva che dall'esame dei registri immobiliari non risulta trascritta l'accettazione della eredità relativa alla predetta successione ultraventennale;

- con atto di donazione ai rogiti del notaio () di Milano in data 8 novembre 1990, rep. n. 6633/1406, **trascritto a Milano 2 il 27 novembre 1990 ai nn. 90683/64701**, la signora () per sè riservando il diritto di usufrutto generale vitalizio, ha donato al figlio signor (), la nuda proprietà in ragione della quota di 3/4 (tre quarti). In seguito alla morte della predetta signora () avvenuta il (), la piena proprietà si è consolidata in capo al signor ()

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. B1 - Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15.02.2022, 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 nominativi, alla data del 18.07.22, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **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**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, **iscritta a Milano 2 in data 7 novembre 2018 ai nn. 140653/26008**, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la somma di Euro 210.000,00 contro l'esecutato, sul bene in oggetto e maggiore consistenza;

Ipoteca Giudiziale **iscritta a Milano 2 in data 22 settembre 2020 ai nn. 101063/18473**, a favore di CONDOMINIO 1 MAGGIO DI VIA ROMA 28/30 BASIANO, con sede in Basiano, codice fiscale 91542830152 derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale euro 1.265,62 e Totale euro 3.330,82 , sul bene in oggetto e maggiore consistenza;

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/12/2021 rep 21751 **trascritto a Milano 2 in data 8 febbraio 2022 ai nn. 13945/9563**, a favore "CONDOMINIO 1 MAGGIO" codice fiscale 91542830152, contro l'esecutato, gravante sull'immobile in oggetto, al Foglio 4, mappale 201, subalterno 3.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi alla data del 18.07.2022 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(*ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi 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, 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, 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 stralcio come da riscontro (risposte amministratore in rosso) 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 progressivi) sia per la gestione ordinaria che per la gestione straordinaria. (dovendo decurtare tali importi dal valore del bene) - il saldo negativo finale riferito al solo esercizio 2021 ammonta a 1.544,54 € - Le rate 2022 complessive ammontano a 1.797,12 € di cui 1.290,10 € sono già scadute -
- indicazioni delle spese medie condominiali annue (circa) per l'unità - dopo l'aumento del gas metano siamo sui 1.700,00 € all'anno
- millesimi dell'unità sono 83,33 millesimi
- regolamento di condominio allego regolamento iniziale mai cambiato di INA CASA in quanto l'edificio inizialmente era di edilizia popolare
- Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti) è stata approvata la spesa per la sanatoria dell'edificio in vista di una possibile fruizione del supponuis 110% (complessivi 1032,00 € di sanzione comunale + 3260,00 di onorario professionista
- Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia (se necessario per il fabbricato in oggetto) non presente
- se il fabbricato è dotato del CIS (certificato di idoneità statica) (in caso affermativo, chiedo copia) non presente
- se è stato rilasciato certificato di Abitabilità per il fabbricato Allego

Chiedo inoltre:

- Se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi nessuno
- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; nessuno
- se per caso l'unità pignorata è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini o di cause in corso nessuna
- se per il fabbricato vi sono in programma e o deliberati interventi di manutenzione straordinaria si potrebbe arrivare a deliberare il discorso del 110% ma ad oggi nulla
- se per caso vi sono problematiche strutturali nessuna
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi - non a mia conoscenza
- eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente

Si allega regolamento condominiale, 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, abitabilità; all. A - Informazioni condominiali)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Basiano in tessuto urbano consolidato definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole come "Città consolidata . insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità" ambiti residenziali di completamento a volumetria controllata

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 anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito di istanza accesso atti edilizi presentata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Basiano, per la ricerca degli atti di fabbrica e di successive pratiche per l'unità in oggetto, gli stessi hanno rivenuto quanto segue:

- o Licenza Edilizia rilasciata in data 23.07.1959 pratica 5/1959 alla società I.N.C.I.S. Milano (quale stazione appaltante per conto della gestione Ina casa costruzione Cooperativa 1° maggio Basiano), per la realizzazione di edificio residenziale di n. 12 alloggi
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 7.10.1965 pratica 5/1959
- o Licenza edilizia rilasciata alla Cooperativa 1° maggio in data 26.03.1968 pratica 24/1967 per recinzione e accesso (modifica e sistemazione area)
- o CILA presentata in data 31.07.2018 pratica 22/2018 prot. 2817 da _____ per modifiche interne nell'unità oggetto della presente; dichiarazione fine lavori e certificato di collaudo presentati in data 04.09.2018
- o SCIA presentata dall'amministratore condominiale in data 03.06.2022 pratica 59/2022 prot. 1876 per opere di modifiche esterne ed interne realizzata in difformità rispetto al titolo abilitativo autorizzato. Difformità realizzate in fase di costruzione dello stesso. Fra le quali – al riguardo dell'unità in oggetto - formazione di apertura di accesso al balcone esterno in corrispondenza del locale ad uso cucina

(Istanza Accesso atti, pratiche citate all. sotto C- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alle pratiche edilizie(tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno della seguente modesta modifica: da scheda e da pratica edilizia al locale giorno si accede da porta dal disimpegno e da varco dalla cucina (come da pratica edilizia); tuttavia al sopralluogo il passaggio dal disimpegno è risultato tamponato con lastra in cartongesso intonacata.

7.3. Conformità 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 della seguente modesta modifica: da scheda e da pratica edilizia al locale giorno si accede da porta dal disimpegno e da varco dalla cucina (come da pratica edilizia); tuttavia al sopralluogo il passaggio dal disimpegno è risultato tamponato con lastra in cartongesso intonacata.

Rimozione lastra cartongesso, smaltimento, posa porta, complessivi euro 1.000,00 indicativi.



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 <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione di tipo economico	sup. lorda di pavimento	80,50	100%	80,50
balconi	sup. lorda di pavimento	5,60	30%	1,68
cantina	sup. lorda di pavimento	11,00	20%	2,20
TOTALE		97,10		84,38
			arrotondati	84,00

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 % ininfluyente 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, del piano, 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 con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, 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 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) 1° semestre 2022 –
Fascia/zona: Basiano - centrale/INTERO CENTRO URBANO

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/3	84,00	€ 1.300,00	€ 109.200,00
			€ 109.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO UNICO

• Valore	€ 109.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.460,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.834,64

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.

€ 99.905,36

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 100.000,00 arrofondato
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

Si rimanda al punto 3 stato occupativo

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, 20.12.2022

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

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

Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- risposta degli uffici competenti Agenzia Entrate e copia contratto, comodato d'uso ricevuto; mail di richiesta all'amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con regolamento di condominio; copia fac simile Ape

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

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

Allegato C

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Istanza Accesso atti, pratiche citate

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

