

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

**RG 1559/2016 + 1458/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in BASIANO (MI) - VIA DEI CAMPI, 3 F

**LOTTO UNICO** appartamento + cantina piano T/1 - sub 103 + box piano T - sub 118



**Via dei Campi, 3F**



**INDICE SINTETICO****DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – PALAZZINA A2**

Bene in BASIANO (Mi) - VIA DEI CAMPI n. 3F piano: T-1 – PALAZZINA A2

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]Dati Catastali: foglio **6**, particella **14**, subalterno **103****NOTA:** sulla visura catastale NON indicato il civico.**Corpo B: BOX PIANO T**

Bene in BASIANO (Mi) - VIA DEI CAMPI n. 3F piano: T-1 – PALAZZINA A2

Categoria: **C/6** [autorimesse]Dati Catastali: foglio **6**, particella **14**, subalterno **118****NOTA:** sulla visura catastale NON indicato il civico.**NOTA:** Sugli atti di provenienza non è indicato un vincolo di pertinenza tra i due immobili, ne' in comune è stata trovata documentazione edilizia comprovante tale vincolo**STATO OCCUPATIVO****Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – PALAZZINA A2 – SUB 103:** al sopralluogo occupato dalla Sig.ra **OMISSIS**, esegutata, e dal Sig. **OMISSIS**, eseguito, più due figli maggiorenni.**Corpo B: BOX PIANO T – SUB 118** al sopralluogo occupato da cose**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE****Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – PALAZZINA A2 – SUB 103:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.**Corpo B: BOX PIANO T – SUB 118:** Nessuno**COMPROPRIETARI****Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – PALAZZINA A2 – SUB 103:** Nessuno**Corpo B: BOX PIANO T – SUB 118:** Nessuno**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI****Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – PALAZZINA A2 – SUB 103 + Corpo B: BOX PIANO T – SUB 118****da liberi: € 145.000,00**

da occupati: €. non ricorre il caso



## Beni in BASIANO (Mi) – Via dei Campi, 3F

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – **SUB 103** + B- BOX PIANO T – **SUB 118**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **LOTTO UNICO:**

**CORPO A:** APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1- PALAZZINA A2- **SUB 103**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di BASIANO (MI) - Via dei Campi, 3F appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2, ripostiglio), due balconi, una cantina al piano terra.

**NOTA:** sulla scheda catastale risultano due tavolati a creazione di un ripostiglio in corridoio e la porta della cucina è sul tavolato che divide il corridoio dalla cucina, allo stato attuale i due tavolati che costituivano il ripostiglio sono stati demoliti, la porta di ingresso della cucina è stata chiusa sul corridoio e aperta sul tavolato di divisione fra soggiorno e cucina e all'ingresso nel corridoio sulla sinistra è stata messa una porta a soffietto in legno a creazione di un piccolo ripostiglio, sono state eliminate le porte di ingresso di corridoio e soggiorno, mentre sono rimasti i vani porta.

Le porte sono da ripristinare in modo da avere il disimpegno davanti al bagno come da normativa vigente.

**NOTA:** sulla visura catastale non è indicato il civico.

Sugli atti di provenienza non è indicato un vincolo di pertinenza con il BOX, ne' in comune è stata trovata documentazione edilizia comprovante tale vincolo

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

**Pignoramento del 14.06.2016 gravante** sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata alla data degli atti di compravendita (25.05.2007).

Residente in Basiano (Mi) – Via dei Campi 3F – coniugata in data 22.05.1988 – regime: comunione legale dei beni ( **all. 1,2,5,6**)

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato alla data degli atti di compravendita (25.05.2007).

Residente in Basiano (Mi) – Via dei Campi 3F – coniugata in data 22.05.1988 – regime: comunione legale dei beni ( **all. 1,2,5,6**)

**GRAVA SOLO SUL SUB 103**

**Pignoramento del 13.12.2021 gravante** sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata alla data degli atti di compravendita (25.05.2007).

Residente in Basiano (Mi) – Via dei Campi 3F – coniugata in data 22.05.1988 – regime: comunione legale dei beni ( **all. 3,4,5,6**)

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato alla data degli atti di compravendita (25.05.2007).

Residente in Basiano (Mi) – Via dei Campi 3F – coniugata in data 22.05.1988 – regime: comunione legale dei beni ( **all. 3,4,5,6**)

**GRAVA SUL SUB 103 e SUL SUB 118**

Eventuali comproprietari: nessuno



**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Basiano come segue (all. 10,11,11a)**

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/2, **OMISSIS**, proprietà per 1/2.

dati identificativi: foglio 6, particella 14, **subalterno 103**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 119 mq; rendita € 278,37

indirizzo: Comune di Basiano (MI), Via dei Campi, n. / piano T/1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: NORD cortile comune, SUD altra unità /vano scala, EST altra unità /cortile, OVEST cortile comune;

Della cantina: NORD corridoio comune, SUD altra unità interno 8, EST corridoio comune, OVEST altra unità interno 6/cortile comune;

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

Nessuna.

**CORPO B: BOX PIANO T- SUB 118**

**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di BASIANO (MI) - Via dei Campi, 3F box posto al piano terra composto da un locale.

**NOTA:** sulla visura catastale non è indicato il civico.

Sugli atti di provenienza non è indicato un vincolo di pertinenza con l'appartamento, ne' in comune è stata trovata documentazione edilizia comprovante tale vincolo

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento del 13.12.2021 gravante** sulla quota di 1/2 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata alla data degli atti di compravendita (25.05.2007).

Residente in Basiano (Mi) - Via dei Campi 3F - coniugata in data 22.05.1988 - regime: comunione legale dei beni ( **all. 1,2,5,6**)

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato alla data degli atti di compravendita (25.05.2007).

Residente in Basiano (Mi) - Via dei Campi 3F - coniugata in data 22.05.1988 - regime: comunione legale dei beni ( **all. 1,2,5,6**)

**GRAVA SUL SUB 103 e SUL SUB 118**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Basiano come segue (all. 12,13)**

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/2, **OMISSIS**, proprietà per 1/2.

dati identificativi: foglio 6, particella 14, **subalterno 118**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 13 MQ; sup. catastale 13 mq; rendita € 40,28

indirizzo: Comune di Basiano (MI), Via dei Campi, n. / piano T;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



## 1.9. Coerenze

Del Box: NORD altra unità/cortile, SUD altra unità, EST altra unità, OVEST altra unità box n. 10;

## 1.10.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

In Comune di Basiano (Mi)

Fascia/zona: centro: BASIANO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus Z 310,313 - fermata Via Rossini/Via Roma - 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: SP 179.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1974/75 con LICENZA DI COSTRUZIONE N. 30/74 EMESSA IN DATA 20/02/1975, LICENZA IN VARIANTE N. 49/75 EMESSA IN DATA 11/03/1976 e ABITABILITA' IN DATA 03/05/1977, per le palazzine A e B, CONCESSIONE IN SANATORIA IN DATA 3.11.94 per modifiche di facciata e porticati al piano terra.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + cantina** al piano T/1, **B: box** al piano terra) sono situate nella **PALAZZINA A2 – attualmente Via dei Campi 3F**, di n. 4 piani fuori terra nella zona Hinterland di Milano, a Basiano, in Via dei Campi, 3F, paese situato a EST di Milano.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in douglas con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e muratura. L'ingresso alla palazzina avviene da Via dei Campi 3F attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla palazzina di destra dove sono situate le unità oggetto di pignoramento.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti in intonaco tinteggiato, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;



- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 17 fotografie)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – SUB 103**

Abitazione di tipo Economico, posta al piano T/1, composta da ingresso/ corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2, ripostiglio, due balconi e una cantina al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata ai piani T/1.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1– SUB 103**

##### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a est e a ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in marmo;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- porta di accesso: in legno rinforzata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas in balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, water, doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente a split un motore e due split in soggiorno e camera;
- altezza dei locali: mt 2,85 circa;
- balconi: parapetto in ferro e muratura, pavimento in piastrelle da esterno
- condizioni generali: discrete.

##### cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti: intonacati al rustico;

#### **CORPO B: BOX PIANO T- INTERNO 21 – SUB 118**

Autorimessa, posta al piano T, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **BOX PIANO T – SUB 118**

##### Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a bilico;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;

### 2.4. Breve descrizione della zona



Le unità immobiliari sono situate nella periferia Est di Milano, a Basiano in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/6 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE), COMUNE DI BASIANO E MASATE

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A51 + E64, SP 179, autobus Z 310,313 - fermata Via Rossini/Via Roma a circa 300 m.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1- SUB 103**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico - APE NON PRESENTE

**CORPO B: BOX PIANO T- SUB 118**

Non prevista per le autorimesse.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene:

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 - SUB 103**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/07/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra. **OMISSIS**, esegutata, e al Sig. **OMISSIS**, esegutato (all. 18).

**CORPO B: BOX PIANO T- SUB 118**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/07/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra. **OMISSIS**, esegutata, e al Sig. **OMISSIS**, esegutato (all. 18).

## 3.2. Esistenza contratti di locazione:

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 - foglio 6, particella 14, SUB 103 + CORPO B: BOX PIANO T- foglio 6, particella 14, SUB 118**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esegutati - **OMISSIS** e **OMISSIS** (all. 14).

# 4. PROVENIENZA



#### 4.1. Attuali proprietari ( all. 5,7)

**CORPO A:** APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – ( foglio 6, particella 14, **SUB 103**) +  
**CORPO B:** BOX PIANO T– (foglio 6, particella 14, **SUB 118**)

**OMISSIS**, proprietà per la quota di **1/2** e **OMISSIS**

, proprietà per la quota di **1/2 dal 25.05.2007 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio BORLONE MARIA di MILANO in data 25/05/2007  
 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 13/06/2007 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS.

#### 4.2. Precedenti proprietari (all. 5,7,8)

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di **OMISSIS**, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO Notaio FRANCESCA TESTA di Pioltello in data 21.07.1977 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 2 in data 27.07.1977 - nn. OMISSIS - **dal 21.07.1977 al 25.05.2007.**

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 25.03.2022 - NOTAIO MARIA FRANCESCA LAMPUGNANI DI GESSATE (MI), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2, 4,5,6)** alla data del 22.04.2022, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
 .....
- **Misure Penali**  
 .....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
 .....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
 .....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

- **ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 13/06/2007



Grava sulle unità, **sub 103**, appartamento + cantina e **sub 118**, box

SUGLI ATTI DI PROVENIENZA NON E' INDICATO UN VINCOLO DI PERTINENZA, NE' IN COMUNE E' STATA TROVATA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA COMPROVANTE TALE VINCOLO

- **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – (foglio 6, particella 14, **SUB 103**)**

**Pignoramento** del **14/06/2016** rep. OMISSIS trascritto il 13/09/2016 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2** e **OMISSIS** per la quota di **1/2**, del diritto di piena proprietà

**Pignoramento** del **12/12/2021** rep. OMISSIS trascritto il 24/03/2022 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2** e **OMISSIS** per la quota di **1/2**, del diritto di piena proprietà

**CORPO B: BOX PIANO T ( foglio 6, particella 14, **SUB 118**)**

**Pignoramento** del **12/12/2021** rep. OMISSIS trascritto il 24/03/2022 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2** e **OMISSIS** per la quota di **1/2**, del diritto di piena proprietà

- **Altre trascrizioni**

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento immobiliare pendenti su **OMISSIS** e su **OMISSIS**, n. **R.G. OMISSIS** gravante solo sul sub 103, appartamento + cantina, **riunito al n. R.G.OMISSIS**.

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

L'immobile è amministrato da SIG.RA ZORAIMA EPAMINONDA con sede in Gessate (MI)– Via Torino, 42 , che ha fornito le informazione che seguono **(all. 19)**

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1– ( foglio 6, particella 14, **SUB 103**) + CORPO B: BOX PIANO T( foglio 6, particella 14, **SUB 118**)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 55,51

Millesimi di riscaldamento: autonomo

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – (fg. 6, part. 14, **sub 103**) + CORPO B: BOX PIANO T( foglio 6, particella 14, **SUB 118**)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.300,00 circa per il condominio + €. 250,00circa per il supercondominio.



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.100,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 (fg. 6, part. 14, sub 103)**

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano primo le scale sono prive di servoscala.

### **CORPO B: BOX PIANO T (fg. 6, part. 14, sub 118)**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di BASIANO in ZONA TUC - AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - città consolidata tessuti urbani con tipologia insediativa a impianto aperto o libero - insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a medi/bassa densità( R.Bd).

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Basiano (all. 16):

- **LICENZA DI COSTRUZIONE** N. 30/74 EMESSA IN DATA 20/02/1975
- **LICENZA IN VARIANTE** N. 49/75 EMESSA IN DATA 11/03/1976
- **ABITABILITA'** IN DATA 03/05/1977



- **CONCESSIONE IN SANATORIA PER MODIFICHE FACCIATA/PARTI COMUNI N. 37**  
EMESSA IN DATA 03/11/1994

## 7.2. Conformità edilizia:

### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – (fg. 6, part. 14, sub 103)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata. **Gli abusi consistono** in: demolizione di due tavolati che costituivano il ripostiglio in corridoio, chiusura della porta di ingresso della cucina sul tavolo, apertura porta cucina sul tavolo di divisione fra soggiorno e cucina e all'ingresso nel corridoio sulla sinistra è stata messa una porta a soffietto in legno a creazione di un piccolo ripostiglio.

Inoltre sulla pratica edilizia il serramento che dà dal soggiorno sul balcone della cucina sembra apribile, mentre allo stato dei luoghi si ha un serramento in vetrocemento fisso.

Nel corridoio e in soggiorno ci sono i vani porta ma sono state eliminate le porte che sono da ripristinare in modo da avere un disimpegno davanti all'antibagno come da normativa vigente.

Sono sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati, spostamento vani porta

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

**Costi stimati: € 2.500,00**

### **CORPO B: BOX PIANO T (fg. 6, part. 14, sub 118)**

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

## 7.3. Conformità catastale

### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – (fg. 6, part. 14, sub 103)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 01.05.1977.

Le difformità consistono in: demolizione tavolo divisorio corridoio/ripostiglio, spostamento porta cucina, creazione porta nuovo ripostiglio.

Sono regolarizzabili mediante:

DOCFA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.000,00

**Costi stimati: € 1.000,00**

### **CORPO B: BOX PIANO T (fg. 6, part. 14, sub 118)**

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 01.05.1977.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono



calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – (fg. 6, part. 14, sub 103) + CORPO B: BOX PIANO T (fg. 6, part. 14, sub 118)**

| DESTINAZIONE     | U.M. | SUP. LORDA   | COEFF.  | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA |
|------------------|------|--------------|---------|--------------------------|
| appartamento p.1 | mq   | 101,6        | 100%    | 101,6                    |
| cantina p.t      | mq   | 4,4          | 25%     | 1,1                      |
| balconi          | mq   | 13,6         | 25%     | 3,4                      |
| box              | mq   | 13,0         | a corpo | a corpo                  |
| <b>TOTALE</b>    |      | <b>119,6</b> |         | <b>106,1</b>             |
|                  |      | mq. Lordi    |         | mq commerciali           |

## 9. STIMA

### 9.1. 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 peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2021 – zona B1 –: Basiano - Centrale

quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 1.200,00/mq. a € 1.600,00/mq.

box da € 700,00/mq. a € 900,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Basiano

Fascia/Zona: Basiano - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)



Valore mercato prezzo **box** min. € 700,00/mq. max € 900,00/mq

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max..... (Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: BASIANO Centro

valore di compravendita **appartamenti** vecchi da ristrutturare prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.400,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 13.500,00 / prezzo max. 16.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max.....(Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 1.400,00 – 1.500,00  
box € 13.000,00/15.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media € 1.200,00-1.500,00  
box: € 630,00 -770,00

**9.3. Valutazione:**

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/1 – (fg. 6, part. 14, sub 103) + CORPO B: BOX PIANO T (fg. 6, part. 14, sub 118)**

| DESCRIZIONE                            | CAT. CATASTALE | SUP. COMMERCIALE | VALORE MQ  | VALORE COMPLESSIVO  |
|----------------------------------------|----------------|------------------|------------|---------------------|
| abitazione di tipo economico + cantina | A/3            | 106,0            | € 1.400,00 | € 148.400,00        |
| box                                    | C/6            | 13,0             | a corpo    | € 12.000,00         |
| <b>TOTALE</b>                          |                |                  |            | <b>€ 160.400,00</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>VALORE LOTTO unico</b>                                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>CORPO A: appartamento p.T/1 + CORPO B: box p.T</b>                                              | € 160.400,00        |
| riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi                                                  | € 8.020,00          |
| spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative | € 3.500,00          |
| rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita      | € 3.400,00          |
| <b>TOTALE</b>                                                                                      | <b>€ 145.480,00</b> |

**Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO** € **145.000,00**  
arrotondato

Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO € -  
( Non ricorre il caso)

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 sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato - come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in rela-



zione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** - ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica - previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 18/05/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

