

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 863_2023

Giudice delle Esecuzioni: **Roberto Angelini**

PROCEDURA PROMOSSA DA: CONDOMINIO RESIDENZA TIGLI

CREDITORE: CONDOMINIO RESIDENZA TIGLI

DEBITORI: *DATO OSCURATO*

CUSTODE: ROBERTO RONDINELLI

RELAZIONE DI STIMA

del 15/05/2024

LOTTO 1: unità immobiliare in Basiglio (MI), Residenza Tigli, via Cristoforo Colombo



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF CAOLNE63D53F205H
con studio in Milano (MI) via della Moscova 53
telefono 33843710237
email elenacao.mail@gmail.com
PEC cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Basiglio (MI) via Cristoforo Colombo Residenza Tigli

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella 366, subalterno 23

Corpo B

Beni in Basiglio (MI) via Cristoforo Colombo Residenza Tigli

Categoria: C/6 [scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati]

Dati Catastali: foglio 1, particella 366, subalterno 4

Stato occupativo

Corpo A e Corpo B

Al sopralluogo: libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A e Corpo B

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A e Corpo B

DATO OSCURATO, proprietà per la quota di 1/1

Comproprietari

Corpo A e Corpo B

Nessuno

Conformità

Corpo A

Appartamento:	Edilizia	conforme
	Catastale	non conforme

Corpo B

Box auto :	Edilizia	conforme
	Catastale	non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 353.000,00

da occupato: € 283.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

- Difformità catastale appartamento e box ripristinabile con nuova DOCFA.
- Difformità di utilizzo del vano cantina: lo stato dei luoghi evidenzia un uso della porzione del vano cantina sottostante l'appartamento come taverna, in difformità da:
 - quanto riportato nel Verbale sul sopralluogo redatto dall'ufficiale sanitario in data 31/08/09 allegato alla concessione edilizia Concessione edilizia n. 18/1987 e alla Concessione edilizia n. 63/1988, che evidenzia tra le Osservazioni: "Viene esclusa la permanenza

fissa di persone nei locali posti al piano seminterrato aventi unità immobiliari poste al primo piano, quando la stessa non abbia carattere di saltuarietà”

- quanto nei vigenti regolamenti edilizi e di igiene relativamente alle caratteristiche degli spazi con permanenza di persone

- Difformità di utilizzo del box: lo stato dei luoghi evidenzia un uso del box come taverna, in difformità da:

- quanto riportato al punto p.to 24 del Regolamento condominiale: “le autorimesse potranno essere adibite unicamente a uso di ricovero veicoli”

- quanto nei vigenti regolamenti edilizi e di igiene relativamente alle caratteristiche degli spazi con permanenza di persone

Note

Si evidenzia che, trattandosi di due immobili accatastati con subalterni diversi, appartamento Sub 23 e Cantina sub 4, si potrebbe procedere alla redazione di due relazioni di stima e alla vendita separata dei beni (salvo eventuali diverse indicazioni condominiali in merito non rilevate dalla sottoscritta).

La sottoscritta ritiene però che, data la caratteristica di continuità di fruizione dei beni (box collegato alla cantina e cantina collegata all'appartamento), la vendita in lotto unico apprezzi entrambi i beni, oltre a evitare opere di separazione fisica degli stessi.

Si procede dunque nella redazione di una Stima con unico lotto.

LOTTO 001**(Appartamento con annessa cantina e box auto)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

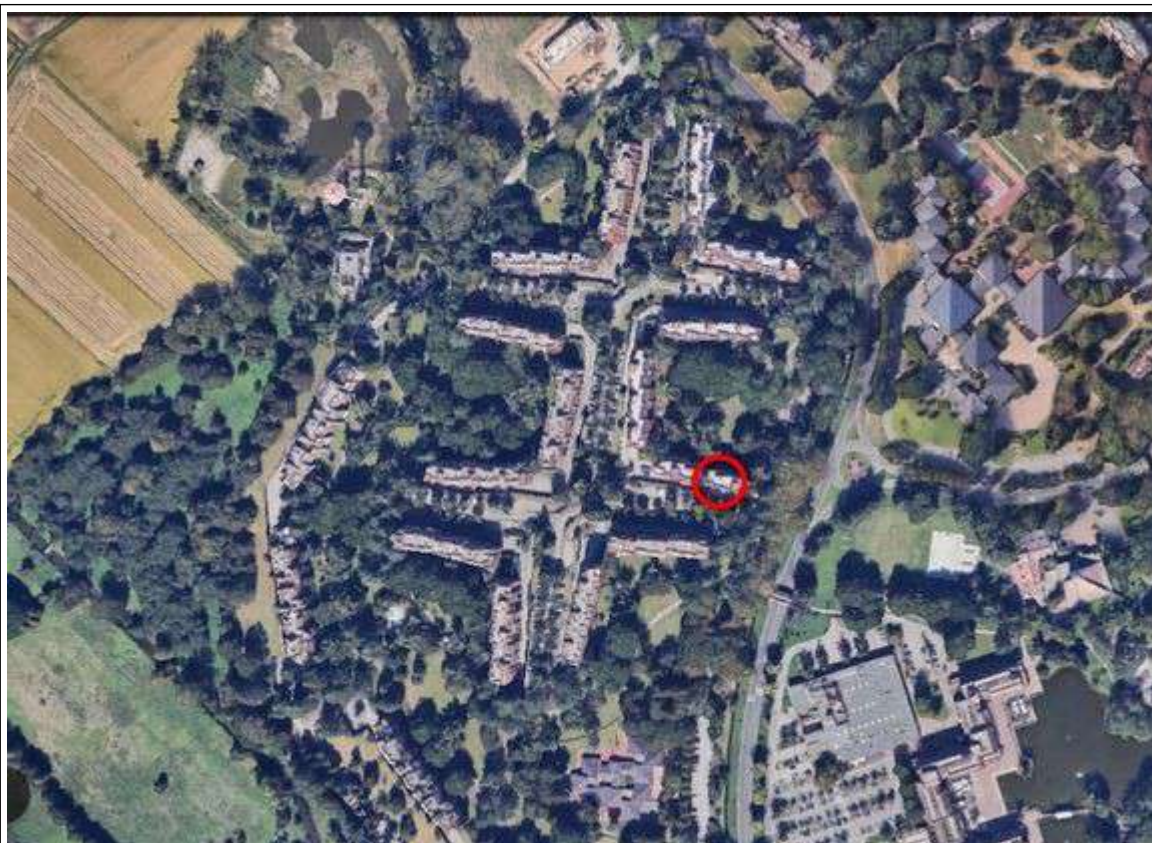
In Comune di Basiglio (MI) Residenza Tigli via Cristoforo Colombo appartamento a uso abitazione posto al piano primo della scala "A", identificato con numero di interno 211, composto da tre locali oltre servizi e due balconi, con annessi locali cantina al piano terreno, collegati detti locali da scala interna.

Box auto collocato nel medesimo immobile al piano terra, in adiacenza al locale cantina e a esso collegato mediante porta interna.

L'immobile in cui si trova l'appartamento è parte di un complesso residenziale immerso in un parco, definito da diversi edifici aventi le medesime caratteristiche tipologiche integrate nel verde e collegati da strade interne a scorrimento locale. I beni oggetto della procedura sono parte della Residenza denominata I Tigli, siti in un corpo di fabbrica che definisce con la forma a "U" una sorta di corte sull'area verde condominiale

È composto da sei piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a destinazione cantine e box auto.

L'immobile è accessibile attraverso un portone posto al piano stradale.



Inquadramento territoriale

1.2.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue:

Intestati: *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 1 part. 366 sub. 23

dati classamento: Categoria A2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale Totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 115 mq – Rendita € 856,03

Indirizzo: Residenza Tigli via Cristoforo Colombo piano 1-T

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

1.4. Coerenze

Risulta così coerenziato

Appartamento:

Da nord: giardino condominiale, appartamento sub 24, vano scala e distacco su cortile comune, appartamento sub 23

Cantina piano seminterrato:

Da nord: giardino condominiale; ingresso comune sub 1; altre unità: sub 27, sub 1 (comune), sub 29; altre unità sub 4 e sub 37

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

Nessuna

(Allegato 863_2023_Atto di pignoramento e 863_2023_Trascrizione Pignoramento)

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Basiglio (MI) Residenza Tigli via Cristoforo Colombo box auto posto al piano terra della scala "A", composto da un locale collegato al locale sgombero adiacente.

L'immobile in cui si trova il box è il medesimo del corpo A

Il box è accessibile da via Cristoforo Colombo.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue:

Intestati: *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 1 part. 366 sub. 4

dati classamento: Categoria C6 - Classe 8 - Consistenza 32 mq – Superficie catastale Totale 32

mq – Rendita € 110,73

Indirizzo: Residenza Tigli via Cristoforo Colombo piano T

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

1.9.Coerenze

Risulta così coerenziato

Da nord: giardino condominiale; altra proprietà, sub23, altra proprietà

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

Nessuna

(Allegato 863_2023_Atto di pignoramento e 863_2023_Trascrizione Pignoramento)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Basiglio (MI)

Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su via Cristoforo Colombo

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercato – Bar – Ristoranti – Hotel – Farmacia – Banche – Palestra – Tintoria – Parrucchiere – Negozi abbigliamento – Agenzia immobiliare - Ottico – Tabaccheria – Ufficio postale – Comune - Centro medico – Scuole materne - Centro estetico - Sporting club – Piscina – Palazzetto dello sport – Laghetto – Giardini - Chiesa

entro 2 km nel vicino Comune di Rozzano: Scuole primarie - Scuole secondarie – Istituto superiore Italo Calvino - Supermercati – Negozi – Comune - Ospedale Humanitas

entro 11 km: Comune di Milano (circonvallazione esterna)

Principali collegamenti pubblici: autobus linea 230 entro 250 mt - entro 5 km tram linea 15 - e MM1 Piazzale Abbiategrasso Chiesa Rossa entro 10 mt – entro 20 km: stazione FS di San Donato e Metropolitana MM1 San Donato - Svincolo A50 e A7 entro 6 km – Aeroporto Linate distanti 27,00 km

Caratteristiche descrittive esterne

(da Concessione edilizia n. 18/1987 in atti Prot. 6943/640 e successiva variante Concessione edilizia n. 63/1988 rilasciata il 22/12/1988

Edificio di 6 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura in ca (muri portanti e solette);
- tamponamenti esterni: pannelli di calcestruzzo intonacati;
- scale: n. 3 prefabbricate in ca;
- copertura: parte in alluminio preverniciato e parte a terrazzo;
- tetto di copertura: muri o timpani in ca eseguiti in opera con sovrastanti coppelle prefabbricate in ca;
- facciate: rivestite in pannello con intonaco plastico colore marrone;
- serramenti: in lamierino verniciato a fuoco colore marrone;
- scuri: antoni verniciati colore marrone;
- fioriere in cemento decorativo colore bianco;
- parapetti in ferro colore marrone;
- androne: pavimento e rivestimento in lastre in ceramica tipo pietra;
- scale condominiali: in c.a., pedate rivestite in gomma, corrimano in ferro verniciato, pareti a intonaco;
- pianerottoli: rivestiti in moquette;
- accesso: porta di ingresso in cristallo temperato;
- ascensore: presenti n. 3;
- condizioni generali dello stabile: molto buone



Vista fronte su giardino



Vista fronte su giardino



Vista dettaglio fronte su giardino

Vista dettaglio fronte su giardino



Vista dettaglio appartamento e cantina



Viste fronte sul retro



Viste fronte sul retro



Vista retro



Vista dettaglio fronte sul retro appartamento e box auto



Vista ingresso da giardino



Vista vano scala

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A: Appartamento

Appartamento al piano primo della scala "2", facente parte del fabbricato denominato "A", distinto con numero di interno 211, composto da 3 locali oltre servizi e due balconi, con annesso locale posto al piano terreno, collegati detti piani tramite scala interna.

Esposizione: doppio affaccio Sud e Nord	
Porta ingresso: a battente anta unica blindata	molto buono
Porta ingresso vano cantina: a battente anta unica blindata	molto buono
Porte interne: a battente anta unica in legno con sovrapporta	molto buono
Serramenti: in metallo doppio vetro	molto buono
Pavimento: parquet, ceramica nei bagni, in cucina e nel vano cantina	molto buono
Pavimento balconi: piastrelle tipo cemento	molto buono
Parapetto balcone: ferro verniciato	molto buono
Pareti: intonaco tinteggiato	molto normale
piastrelle in ceramica nei bagni h 2,00 mt	molto buono
Soffitti: normalmente tinteggiati	molto buono
Controsoffitto bagno: doghe di metallo	molto buono
Scala interna: a chiocciola ferro verniciato	buono
Impianto termico: condominiale	non rilevabile
Impianto ACS: scaldacqua a gas	non attivo
Termosifoni: ghisa	buono
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile

Impianto idrico: sottotraccia

non rilevabile

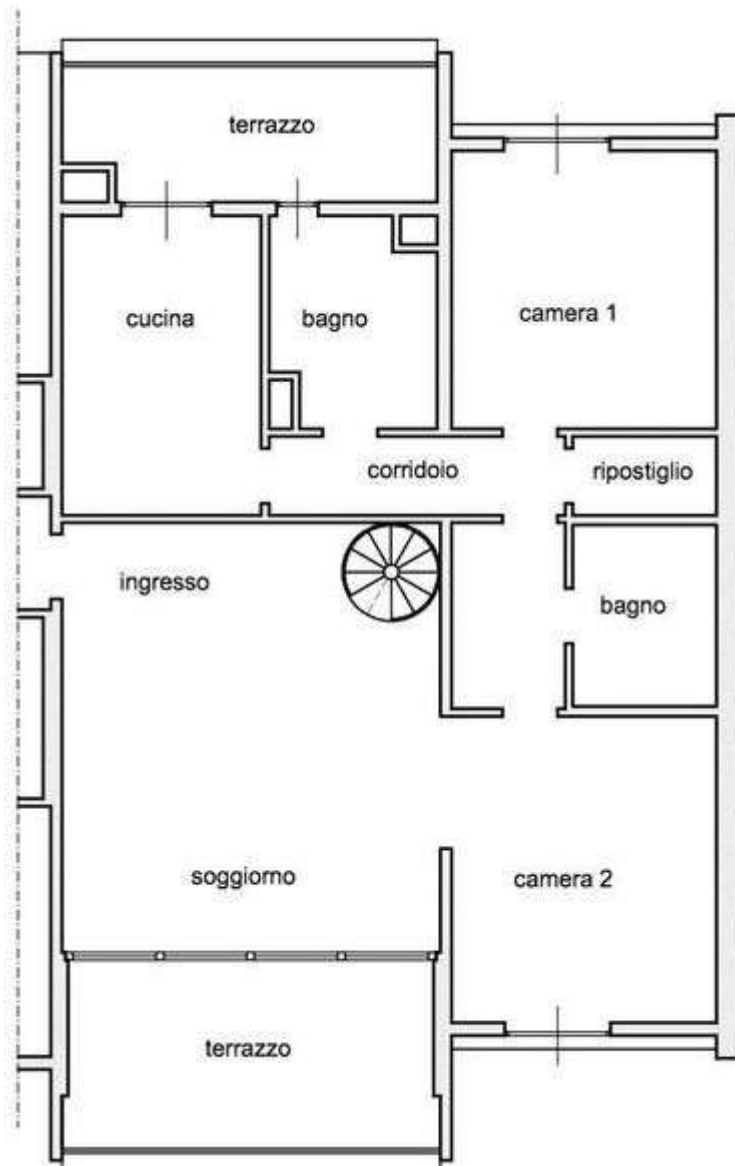
Impianto citofonico

buono

Altezza dei locali: mt 2,70, bagno h 2,20

Condizioni generali del subalterno

molto buone



Planimetria appartamento



Vista ingresso appartamento da pianerottolo



Vista ingresso appartamento da pianerottolo



Vista soggiorno da ingresso



Vista soggiorno



Vista soggiorno verso camera 2



Vista soggiorno verso ingresso e zona cucina



Vista terrazzo su soggiorno



Vista terrazzo su soggiorno



Vista da terrazzo su soggiorno



Vista da terrazzo su soggiorno



Vista cucina



Vista cucina



Vista cucina



Vista cucina



Vista terrazzo cucina



Vista terrazzo cucina



Vista da terrazzo cucina



Vista bagno 1



Vista ripostiglio



Vista camera 2



Vista camera 2



Vista camera 2



Vista bagno 2



Vista zona antibagno 2



Vista camera 1

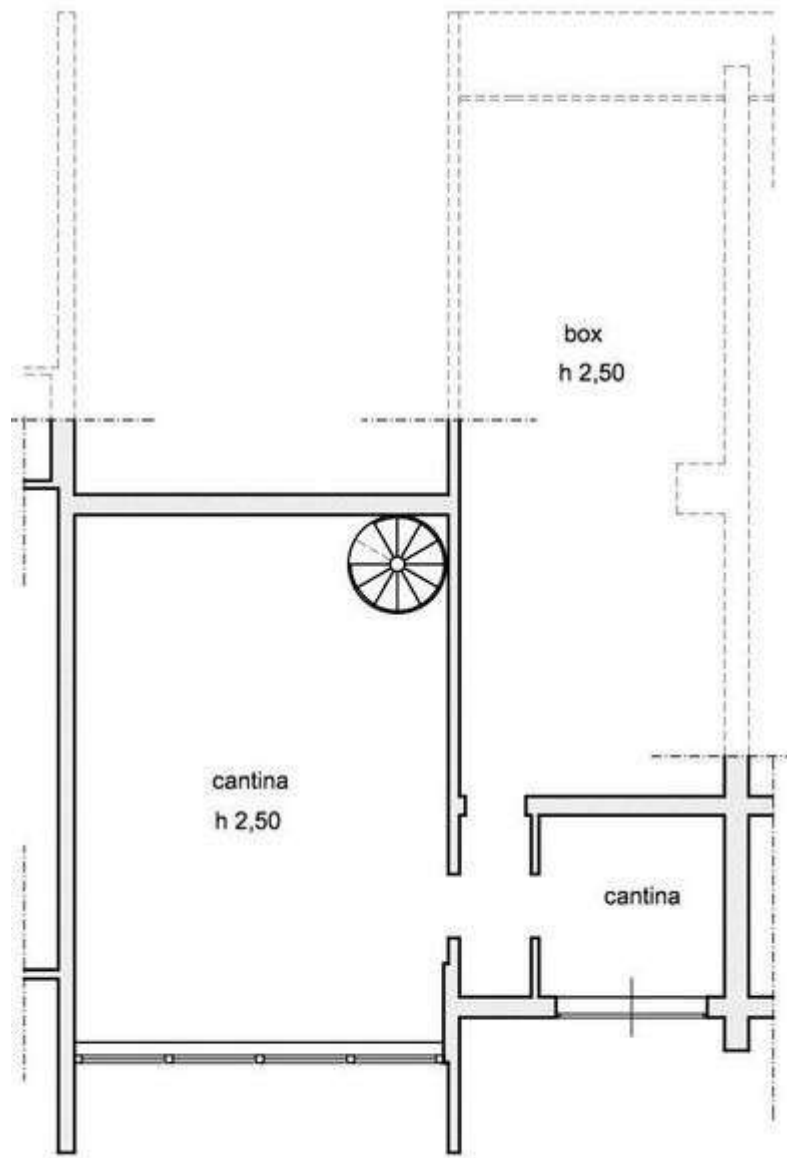


Vista camera 1 verso soggiorno

Cantina

Cantina al piano terreno della scala "2", facente parte del fabbricato denominato "A", distinto con numero di interno 211, composto da 1 locale e un ripostiglio, collegati al piano primo tramite scala interna e con accesso al box auto.

Esposizione: doppio affaccio Sud e Nord-	
Porta ingresso da box: a battente anta unica blindata	normale
Porta ripostiglio: a battente anta unica in ferro	normale
Serramenti: in alluminio doppio vetro	buono
Pavimento: piastrelle tipo ceramica	buono
Pareti: intonaco tinteggiato	buono
Soffitti: normalmente tinteggiati	normale
Impianto termico: condominiale	non rilevabile
Termosifoni: alluminio	buono
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Altezza dei locali: mt 2,50	
Condizioni generali del locale	normali



Planimetria cantina



Vista scala collegamento con piano 1



Vista cantina



Vista carrina



Vista cantina verso accesso box auto



Vista ripostiglio cantina



Vista locale tra cantina e ripostiglio

Corpo B: Box auto

Box auto al piano terra della scala "2", facente parte del fabbricato denominato "A", distinto con numero di interno 211, composto da 1 locale accessibile da vano cantina. Il Box è accessibile da rampa su cortile comune.

Esposizione: Sud

Serranda ingresso: metallo verniciato

scarso

Porta interna: ferro

normale

Pavimento: tipo vernice industriale

buono

Pareti: intonaco tinteggiato

normale

Soffitti: normalmente tinteggiati

scarso

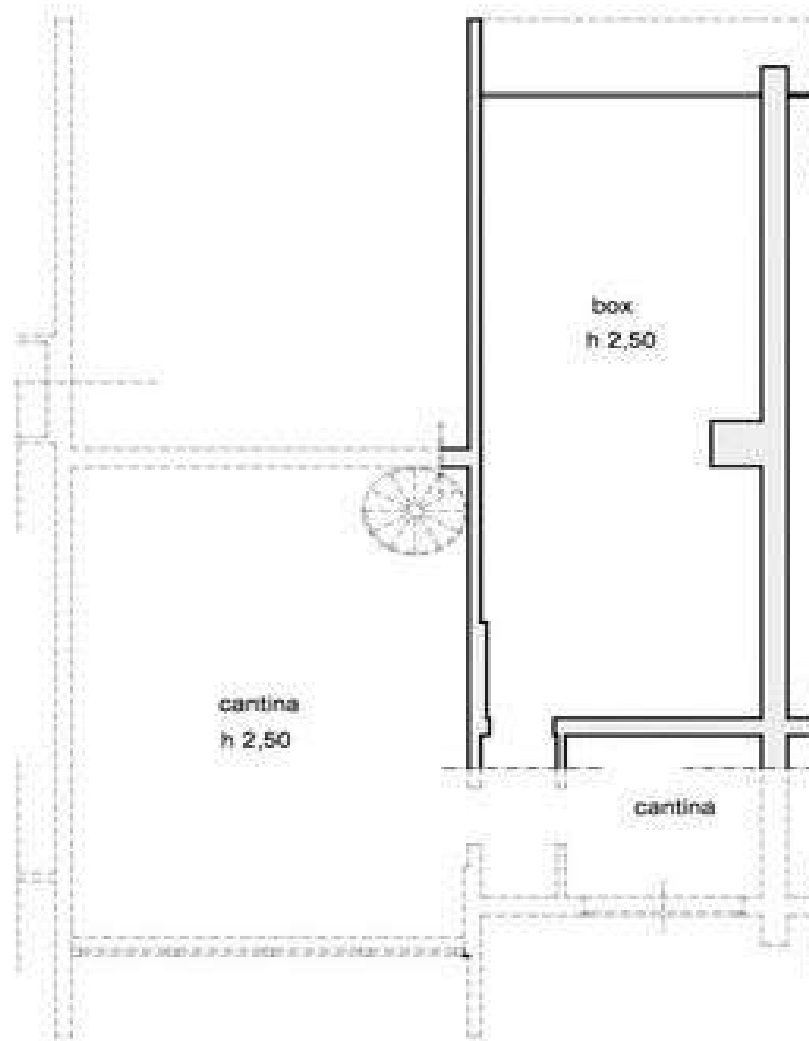
Impianto elettrico: sottotraccia

non rilevabile

Altezza: mt 2,50

Condizioni generali del subalterno

mediocri



Planimetria box auto



Vista box auto verso serranda di ingresso



Vista box auto verso accesso cantina

2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile in cui sono collocati i beni oggetto della procedura si trova nel comprensorio di Milano 3, una "città giardino" costruita all'interno della prima fascia del parco Agricolo Sud di Milano nel Comune di Basiglio (MI). Il complesso residenziale è costituito da diverse residenze - complessi di sette piani fuori terra disposti sul terreno a foglia o a schiera, ognuna specificamente denominata, e ville unifamiliari di 3 piani fuori terra - aventi le medesime caratteristiche tipologiche, integrati nel verde con giardini alberati, laghetti, aree attrezzate con parchi giochi, piste ciclabili e strade pedonali, e con posti auto riservati ai condomini.

Parte del complesso è un piccolo centro commerciale, dotato dei servizi primari, compresi le scuole (materna e primaria bilingue), il centro commerciale con supermercato, l'ambulatorio medico, la biblioteca, associazioni sportive e culturali, strutture ricettive e di ristorazione.

È in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/agricola. Il traffico nella zona è rado, i parcheggi sono disponibili. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 16 Maggio 2024 la sezione del sito del Catasto energetico di Regione Lombardia relativa alla verifica di presenza di APE risulta inattiva. La sottoscritta provvederà a integrare eventuale documentazione successivamente rinvenuta.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non pervenute

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non pervenuto

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/03/2024 alla presenza del custode Avv. Roberto Rondinelli, si è verificato che l'immobile è occupato dalla Signora *DATO OSCURATO*.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione stipulati, registrati e a oggi in vigore a nome dell'esecutato come da comunicazione del DP I MILANO - UT MILANO 5 del 05/03/2024 (Allegato 863_2023_Comunicazione AGE UT Milano5)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

DATO OSCURATO cf *DATO OSCURATO* proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà (dal 25/09/2002) in forza di atto di compravendita autentica Notaio Luigi Andrea Falce di Muggiò in data 25/09/2002, Rep. n. 929, trascritto a Milano 2 il 04/10/2002 i nn. 121237/70309

4.2. Precedenti proprietari

DATO OSCURATO Immobili Pubblici S.r.l. con sede a Roma, cf *DATO OSCURATO*, per la quota di 1/11 di proprietà (subdelegata dall'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali I.N.P.D.A.I. con procura speciale a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma in data 19 dicembre 2001 rep. n. 49175/10727) (all. 863_2023_Atto di provenienza Notaio Luigi Andrea Falce)

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti a firma Dott. Dario Cortucci _CN Notai Associati Cortucci Nardi, Notaio in Milano (All. 863_2023 _Certificazione ipotecaria) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 863_2023_Elenco sintetico formalità) alla data del 29/02/2024 si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni**
Nessuna
- Ipoteca giudiziale:**
Nessuna
- Ipoteca legale:**
Nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 05/09/2023 rep. 21776 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 02/10/2023 ai nn. 129803/90639, in favore di CONDOMINIO RESIDENZA TIGLI MILANO 3, sede in Basiglio CF 97336160151 (richiedente Avv. Antonio Magaletti via B. Cellini 2/B Milano), a carico di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*.
Sezione D: La presente per la complessiva somma di euro 21.196,40 oltre interessi e spese. Si precisa che il Condominio Residenza Tigli Milano 3 è amministrato dall'Amministratore

pro tempore Geom. F. Varacalli nato a Milano il giorno 22 Ottobre 1960 con codice fiscale VRCFDN60R22F205G con studio in Milano in via Caradosso 18. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità per la mancanza parziale dei dati nel titolo della Signora *DATO OSCURATO* che risulta essere nata in Grecia il giorno 12 maggio 1955 con codice fiscale *DATO OSCURATO*

Grava su Basiglio Foglio 1 Particella 366 Sub 23 e Sub 4 (la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è gestito dall'Amministrazione Geom. Ferdinando Varacalli, sede in Milano (MI), via Caradosso 18, che ha fornito le indicazioni condominiali sotto riportate in data 15 maggio 2024

Millesimi proprietà: 9,47

Millesimi generali: 9,64

Millesimi ascensore: 46,82

Millesimi riscaldamento: 17,66

I millesimi del box auto sono inglobati nei millesimi dell'appartamento

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione ordinaria va dal 1 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Corpo A e Corpo B

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 3.500,00*
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 12.277,44**
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	€ 4.134,08***
Cause in corso (esclusa la presente):	no
Eventuali problematiche strutturali:	non note

* derivanti da riparto preventivo gestione 2023-2024 (1° rata € 1.351,00 – 2° rata € 1.047,00 – 3° rata 1.096,46)

** spese insolite annualità precedente pari a € 8.782,94 includono le spese legali per il Decreto Ingiuntivo n° 18991/22 Rg. 41994/22 emesso dal Tribunale di Milano il 26/11/22 .

*** salvo conguaglio

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 insolite 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

Si vedano quelle indicate nel Regolamento del Condominio "Residenza dei Tigli", e in particolare i punti:

- p.to 2. il Condominio "Residenza dei Tigli" è soggetto alle prescrizioni urbanistiche ivi riportate
- p.to 12. il Condominio "Residenza dei Tigli" è parte del Comprensorio Milano 3 ed è soggetto quindi a quanto previsto nel regolamento comprensoriale
- p.to 24: le autorimesse potranno essere adibite unicamente a uso di ricovero veicoli

(Allegato 863_2023_Regolamento condominiale)

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è post 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Basiglio (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 28.11.2012 - pubblicata sul BURL S.I. e Concorsi n° 6 del 06.02.2013, inclusa adozione Variante Generale al PGT: nuovo Documento di Piano, varianti consequenziali al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, costituenti il vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi dell'Art. 13 della L.R. N.12/2005 dell'11 10 2022) in:

- Nella Tavola PR01 Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli l'immobile ricade in Ambiti di consolidamento - ambiti a verde privato
- Nella Tavola PR04 Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali l'immobile ricade in Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio [DLgs 42/04] - Parchi regionali [DLgs42/04a rt.142,co m a 1, lettera f); già L431/85]
- Nella Tav. PR05 Carta del consumo del suolo l'immobile ricade in: Consumo di suolo Classificazione del territorio comunale in base allo stato di fatto e di diritto: Superficie urbanizzata
- Nella Tavola DP02 Carta della sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in: Classe di sensibilità paesaggistica Media
- Nella Tavola SG07 Studio geologico – Carta di sintesi l'immobile ricade in: Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche - Aree pianeggianti, costituite da ghiaie sabbioso-limose e sabbie fini limose. Soggiacenza <5m

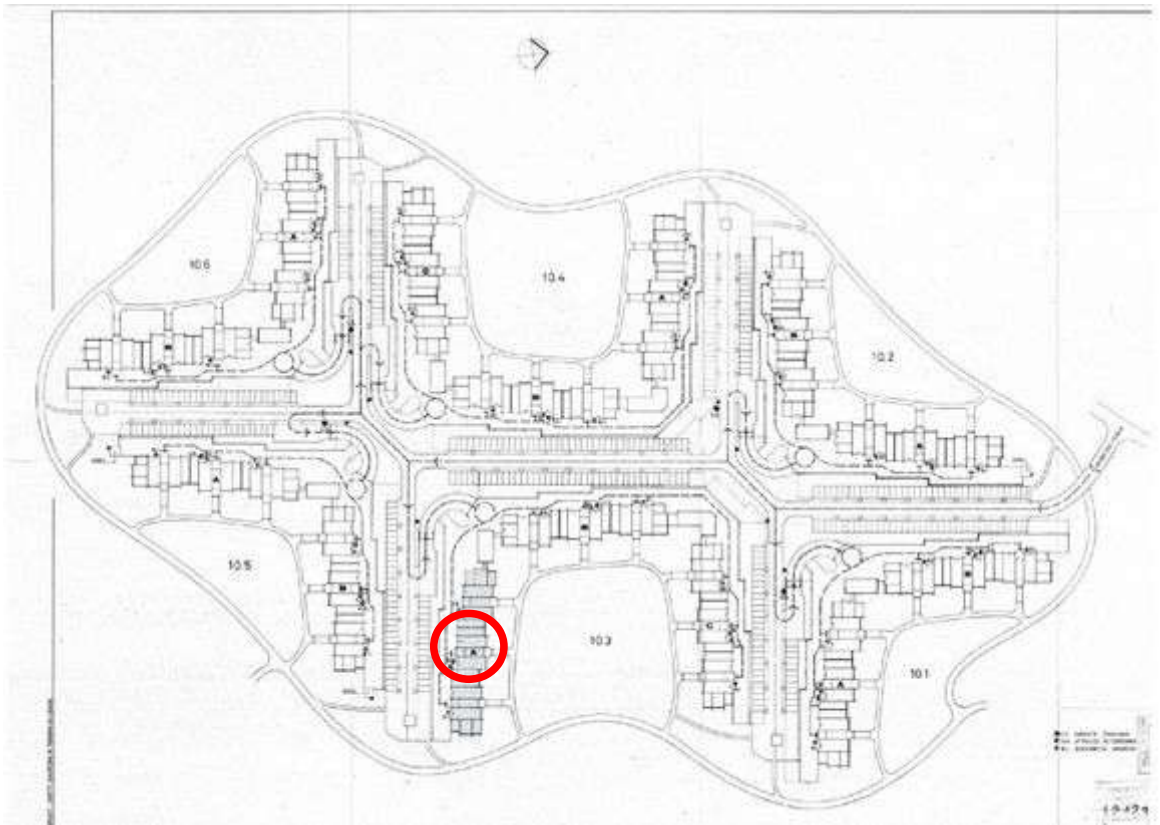
Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio del Comune di Basiglio in data 12/03/2024, l'immobile risulta autorizzato con le seguenti concessioni edilizie (All. 863_2023_Pratiche edilizie):

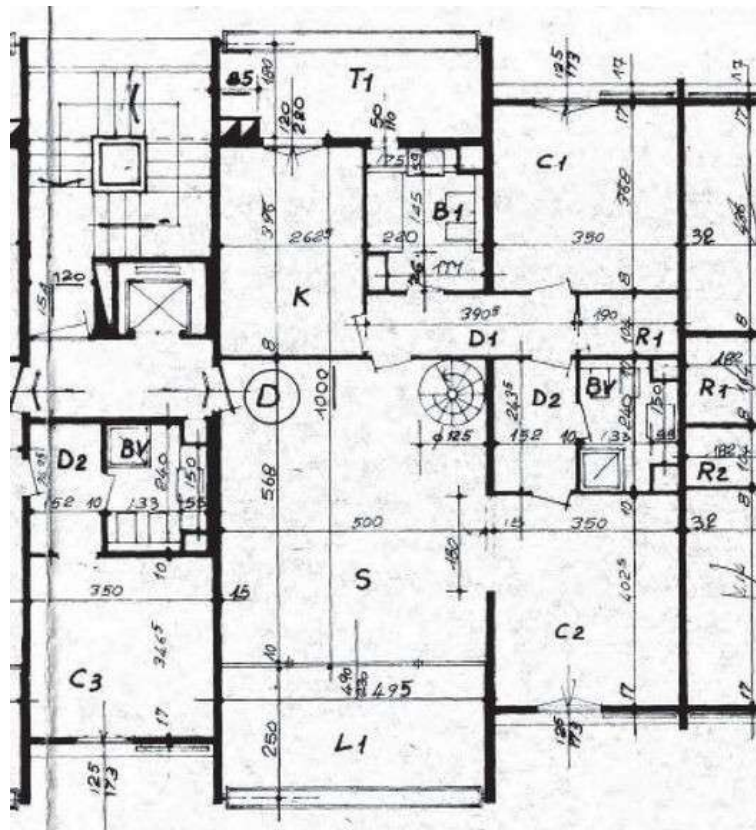
- Domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili per il “*progetto di costruzione di un edificio di civile abitazione e box denominato 10.3/A - tipol. 9135/C*” richiesta in data 20/05/1987 da *DATO OSCURATO*
- Concessione edilizia n. 18/1987 rilasciata il 23/06/1987 a *DATO OSCURATO*, cf *DATO OSCURATO*, per “Costruzione di edificio di civile abitazione 10.3/A” al Mapp. 6, Foglio 1, quartiere Milano Tre, Prot. 6943/640
- Concessione edilizia n. 63/1988 rilasciata il 22/12/1988 a *DATO OSCURATO* per “Varianti in corso d’opera edificio 10.3/A”, Prot. 12064/12946 UT-MF 1264
- Voltura della Concessione 63/88 rilasciata il 23.12.88 alla *DATO OSCURATO* per “varianti in corso d’opera edificio 10.3/A”, rilasciata il 28/07/1989 a I.N.P.D.A.I. c.f. 80032790588
- Voltura della Concessione 18/87 rilasciata alla *DATO OSCURATO* per “la costruzione di edificio di civile abitazione 10.3/A”, rilasciata il 28/07/1989

incluso:

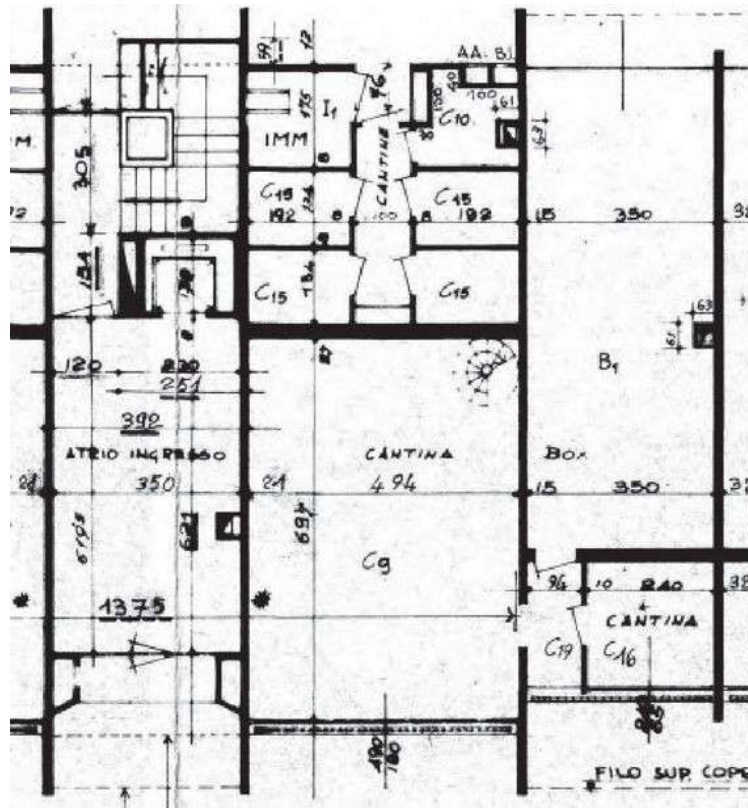
- Autorizzazione di abitabilità n. 63/1988 rilasciata il 09 /10/989, richiesta il 01/08/1989
- Verbale sul sopralluogo fatto dall’ufficiale sanitario in data 31/08/09 che evidenzia tra le Osservazioni: “Viene esclusa la permanenza fissa di persone nei locali posti al piano seminterrato aventi unità immobiliari poste al primo piano, quando la stessa non abbia carattere di salubrità”
- Relazione tecnica illustrativa delle operazioni di rilievo per conformità al progetto redatta dal Geom. *DATO OSCURATO* in data 03/08/1989
- Certificato collaudo opere in C.A. del 05/12/1988 e 21/02/1989
- Planimetria catastali delle singole unità, inclusi: Sub 4 Box auto e sub 23 Appartamento oggetto della procedura
- Tavole grafiche: Tav. 01 Planimetria generale, Tav. 01 planimetria Box, Tav. 5 planimetria piano seminterrato, Tav. 7 Planimetria piano tipo, Tav. 09 planimetria piano 1, Tav. 11 Prospetto anteriore



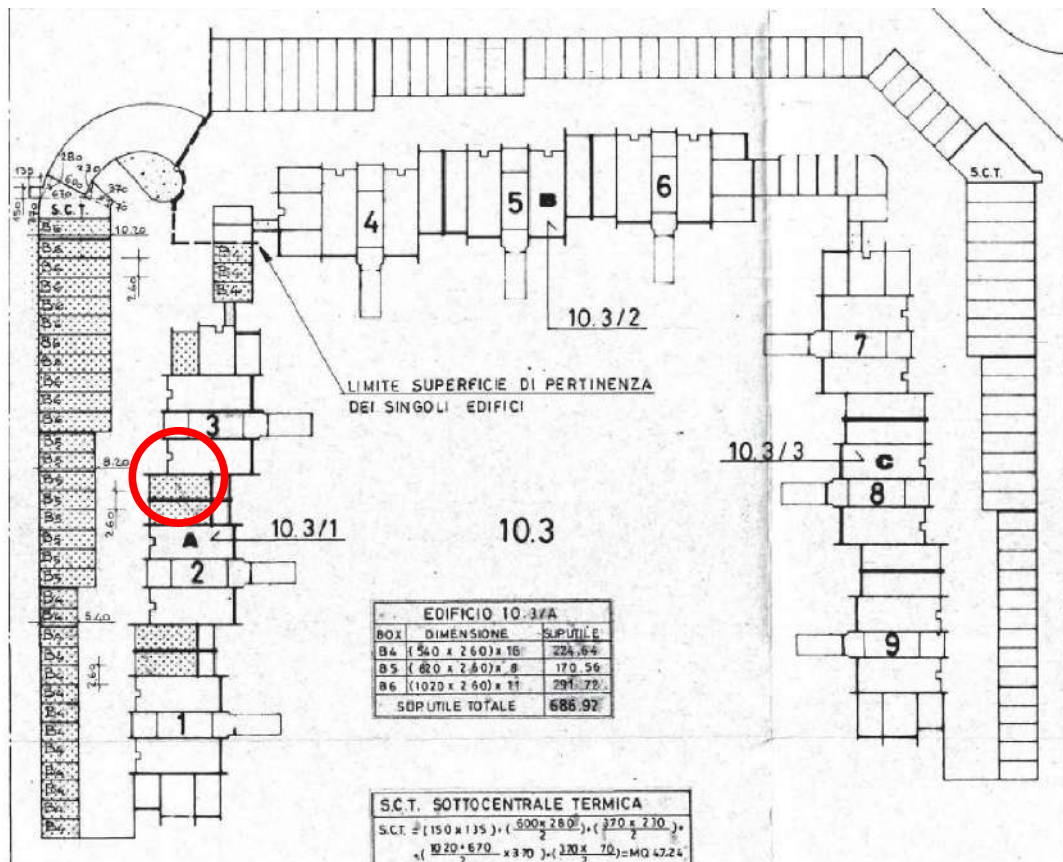
Planimetria generale allegata alla Concessione Edilizia n. 18/1987



Planimetria piano rialzato allegata alla Concessione Edilizia n. 18/1987



Planimetria piano seminterrato allegata alla Concessione n. 18/1987



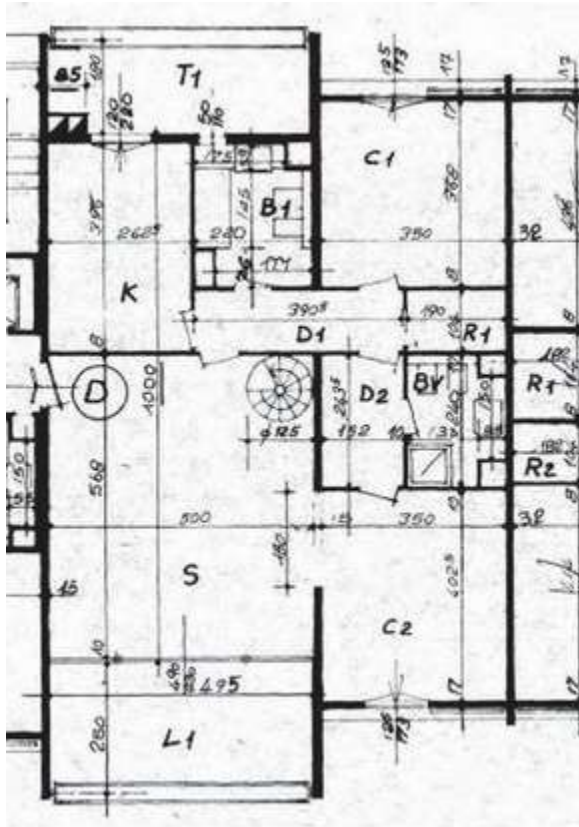
Planimetria piano box allegata alla Concessione n. 18/1987

7.1. Conformità edilizia:

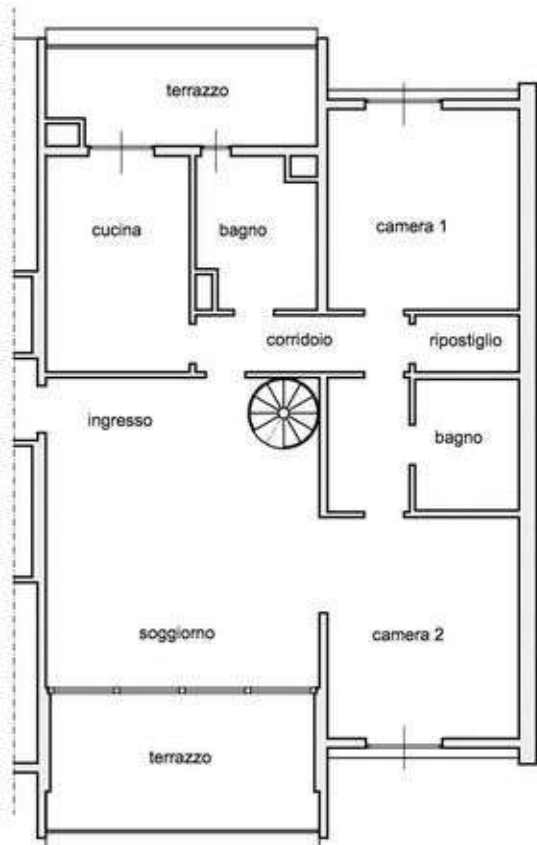
Corpo A – Appartamento

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Concessione edilizia n. 18/1987 rilasciata il 23/06/1987



Dettaglio planimetria di progetto piano rialzato alle-
gata alla CE n. 18/1987

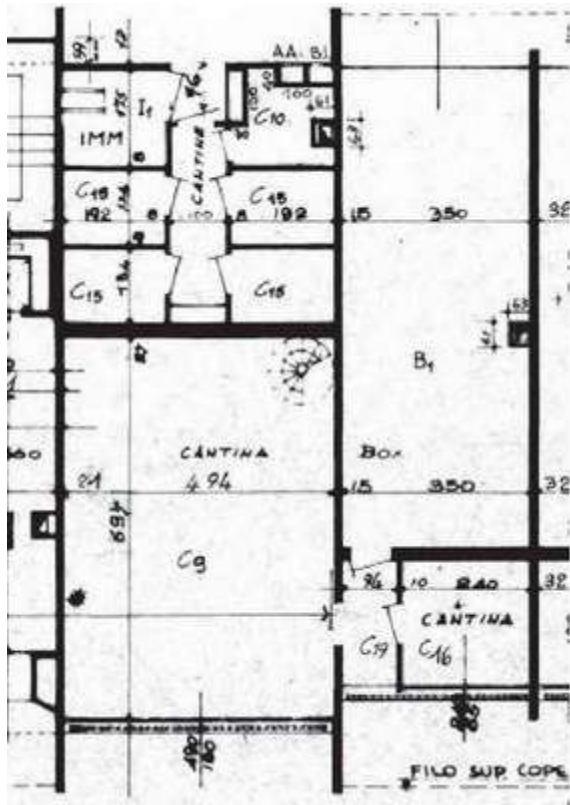


Planimetria stato di fatto piano rialzato
appartamento

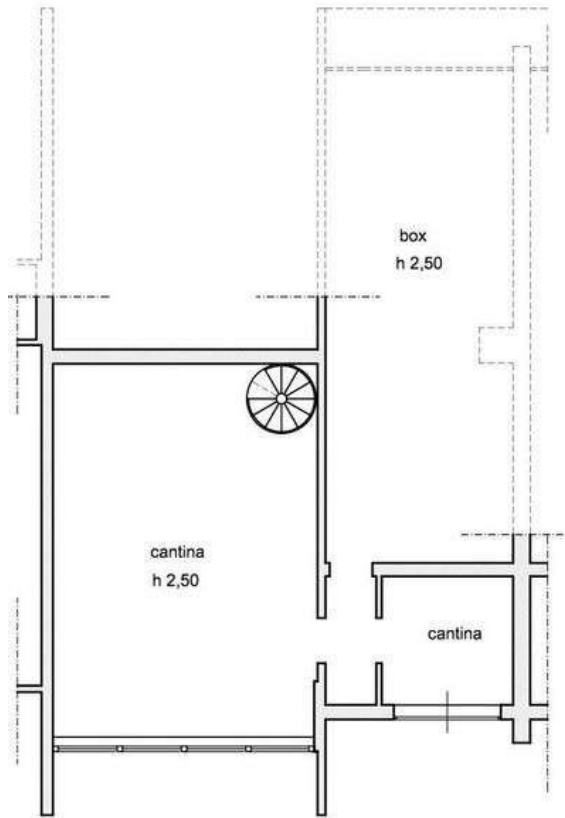
Corpo A – Cantina

Lo **stato di fatto** rilevato dei locali cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Concessione edilizia n. 18/1987 rilasciata il 23/06/1987, salvo lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.



Dettaglio planimetria di progetto cantina allegata alla CE n. 18/1987

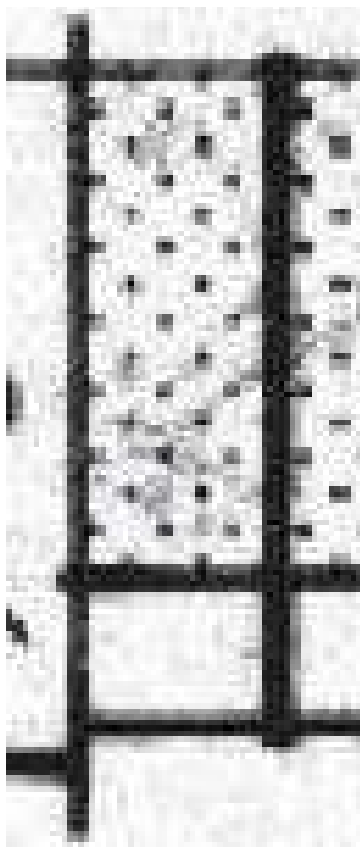


Planimetria stato di fatto cantina piano seminterrato

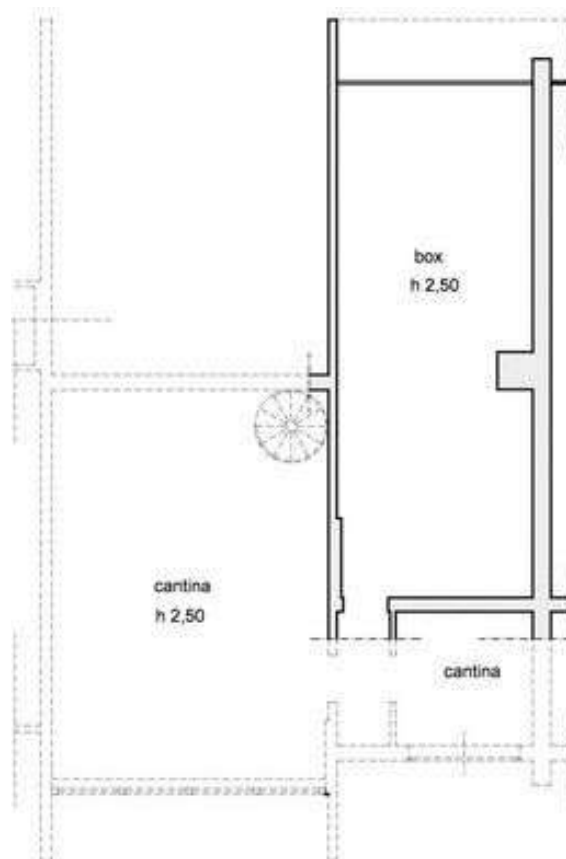
Corpo B – Box auto

Lo **stato di fatto** rilevato del box auto, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alle tavole grafiche allegata alla Concessione edilizia n. 18/1987 rilasciata il 23/06/1987, salvo lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.



Dettaglio planimetria di progetto piano seminterrato
box auto allegata alla CE n. 18/1987



Planimetria stato di fatto box auto piano
seminterrato

7.2. Conformità catastale

CORPO A - Appartamento

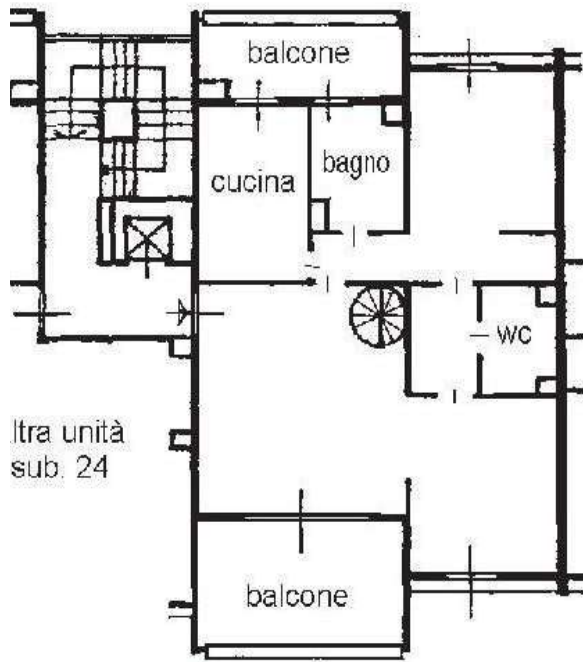
Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale Dichiarazione protocollo n. 000712882 del
24/09/2002.

Le difformità consistono in: assenza porzione di parete di separazione tra camera 2 e corridoio e
relativa porta, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

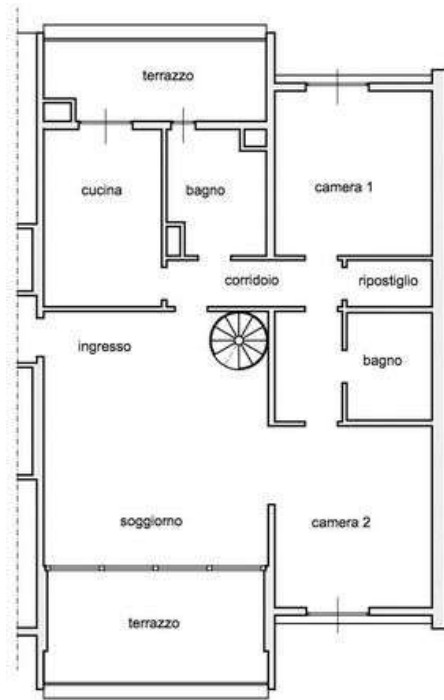
Le difformità sono sanabili mediante:

Variatione catastale tramite DOCFA

Costi stimati: € 1.000,00 oltre diritti € 50,00, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti



Planimetria catastale appartamento



Planimetria stato di fatto appartamento

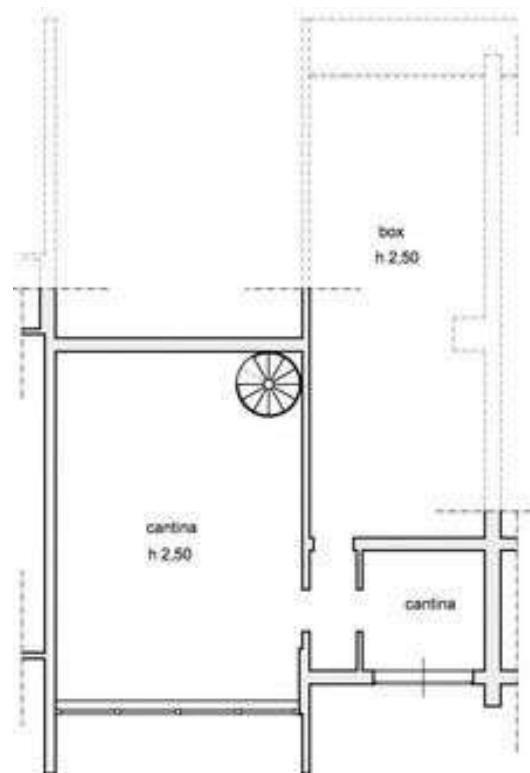
Cantina

Lo stato di fatto rilevato dei locali cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla planimetria catastale Dichiarazione protocollo n. 000712882 del 24/09/2002, salvo lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.



Planimetria catastale cantina



Planimetria stato di fatto cantina

CORPO B – Box auto

Lo stato di fatto rilevato del box auto, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla planimetria catastale presentata in data 18/05/1989, salvo lievi difformità

Le difformità consistono in: presenza di pilastro interno e lieve rientranza parete perimetrale di confine con vano di sgombero

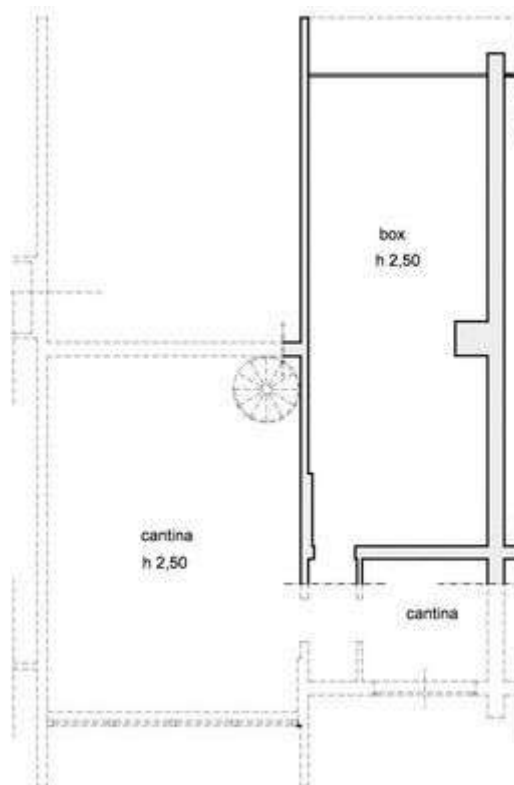
Le difformità, in via cautelative, sono ripristinabili mediante:

Variazione catastale tramite DOCFA

Costi stimati: € 1.000,00 oltre diritti € 50,00, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti



Planimetria catastale box auto



Planimetria stato di fatto box auto

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla Pratica edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 71050:2005 e DPR n. 138 del 23/03/7*DATO OSCURATO*8) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	96,40	100%	96,40
Balconi	mq	8,81	35%	3,08
	mq	12,44	35%	4,35
Cantina	mq	48,25	50%	24,12
		166,00 mq lordi		128,00 mq commerciali

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq	35,00	100%	35,00
		35,00 mq lordi		35,00 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 710% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 71088 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1. 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, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 19/03/2024

Corpo A - Appartamento**Fonti d'informazione**

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Maggio 2024

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Basiglio Residenza Tigli	quadrilocale piano 3	145	465.000,00	496.000,00	3.420,00
Basiglio via Giotto	attico piano 6	142	550.000,00	495.000,00	3.486,00
Basiglio	bilocale piano 4	74	250.000,00	225.000,00	3.040,00
Basiglio via Giotto	bilocale piano 5	85	240.000,00	216.000,00	2.541,00
Basiglio Residenza Golfo	quadrilocale piano 4	154	475.000,00	430.000,00	2.800,00
Basiglio Residenza Golfo	quadrilocale piano 1	135	410.000,00	369.000,00	2.733,00
Basiglio via Giotto 31	trilocale piano 3	117	350.000,00	315.000,00	2.700,00
Basiglio via Guglielmo Marconi	trilocale piano 1	170	550.000,00	495.000,00	2.911,00
Basiglio Residenza Campo	quadrilocale piano 4	142	345.000,00	300.000,00	2.112,00
Basiglio via Guglielmo Marconi 1	attico piano 6	130	430.000,00	387.000,00	3.000,00
Basiglio via Guglielmo Marconi 1	quadrilocale piano 2	141	435.000,00	392.000,00	2.800,00
Basiglio via dei Longobar- di	quadrilocale piano 2	190	560.000,00	504.000,00	2.652,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato (cautelativamente decurtati del 10%) per appartamenti sono compresi tra €/mq 2.112,00 e €/mq 3.486,00 .

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2023

Comune: Basiglio

Zona: Centrale/GINESTRE, MILANO TRE, VISCONTI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Ottimo (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 2.450,00 / prezzo max. 3.300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,4 / prezzo max. 13,6 (Euro/mq x mese)


Tipologia: box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

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

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 6,7 (Euro/mq x mese)

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG


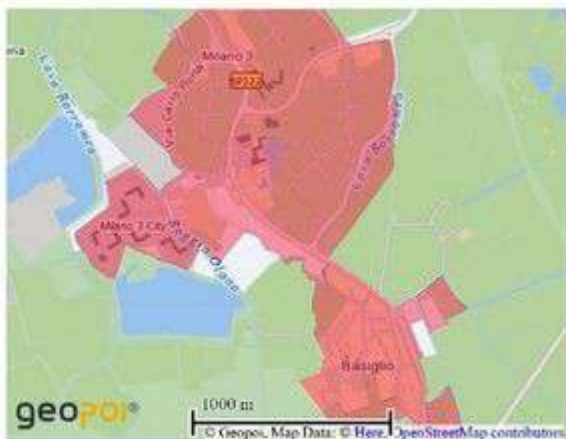


Barca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: BASIGLIO
 Fascia/zona: Centrale/GINESTRE, MILANO3, VISCONTI -
 Codice zona: BI
 Microzona: I
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2450	L	6,7	9,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3300	L	9,4	13,6	L
Box	Normale	1200	1600	L	4,1	6,7	L
Ville e Villini	Normale	1750	2550	L	7,2	9,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2550	3400	L	9,5	13,3	L

Stampa

Legenda

Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Appartamento” compreso tra 2.112,00 e 3.486,00 euro/mq

“Box auto” compreso tra 1.200,00 e 1.600,00 euro/mq o a corpo compreso tra 25.000,00 e 35.000,00 euro

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

Corpo A

- livello di piano orientamento
- + ottimo inserimento paesaggistico
- + buona distribuzione interna
- + molto buono stato di manutenzione del subalterno
- + ottimo stato di manutenzione delle parti comuni
- + ottimo stato di manutenzione del contesto
- + due balconi
- + verde condominiale
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti
- difformità catastale appartamento
- + accessibile ai disabili

Corpo B

- + livello di piano
- + orientamento
- + buona distribuzione interna, collegato all'appartamento
- mediocre stato di manutenzione del subalterno
- + ottimo stato di manutenzione delle parti comuni
- + ottimo stato di manutenzione del contesto
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti
- + accessibile ai disabili

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 2.750,00 €/mq
- Box auto: 1.000,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione	A3	128,00	€ 2.750,00	€ 352.000,00
Box auto	C6	35,00	€ 1.000,00	€ 35.000,00
		163,00		€ 387.000,00

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento con cantina e Box auto arrotondato: **€ 387.000,00**

8.3.Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore lotto 001	€ 387.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 19.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7)	- € 2.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 12.277,44
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 353.372,56 € 353.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	non ricorre il caso € 282.698,00 arrotondato € 283.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile ai sensi dell'art. 104 (Illuminazione) del Regolamento Edilizio, secondo cui l'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta e gli alloggi monoaffaccio – ammissibili se SI inferiori a 60 mq – non potranno essere orientati verso nord (cioè ricadere nell'arco compreso tra +/- 30° NORD): la suddivisione dell'immobile implicherebbe la creazione di due alloggi monoaffaccio, uno dei quali rivolto a Nord.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Difformità catastale appartamento e box ripristinabile con nuova DOCFA.
- Difformità di utilizzo del vano cantina: lo stato dei luoghi evidenzia un uso della porzione del vano cantina sottostante l'appartamento come taverna, in difformità da:
 - quanto riportato nel Verbale sul sopralluogo redatto dall'ufficiale sanitario in data 31/08/09 allegato alla concessione edilizia Concessione edilizia n. 18/1987 e alla Concessione edilizia n. 63/1988, che evidenzia tra le Osservazioni: "Viene esclusa la permanenza fissa di persone nei locali posti al piano seminterrato aventi unità immobiliari poste al primo piano, quando la stessa non abbia carattere di saltuarietà"
 - quanto nei vigenti regolamenti edilizi e di igiene relativamente alle caratteristiche degli spazi con permanenza di persone
- Difformità di utilizzo del box: lo stato dei luoghi evidenzia un uso del box come taverna, in difformità da:

- quanto riportato al punto p.to 24 del Regolamento condominiale: "le autorimesse potranno essere adibite unicamente a uso di ricovero veicoli"
 - quanto nei vigenti regolamenti edilizi e di igiene relativamente alle caratteristiche degli spazi con permanenza di persone
-

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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'Amministratore di sostegno dell'esecutato *DATO OSCURATO* a mezzo PEC..

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

Con ossequio

Milano li 15/05/2024

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 863_2023_Atto di pignoramento immobiliare
2. 863_2023_Estratto Atto di provenienza
3. 863_2023_Certificazione ipotecaria
4. 863_2023_Regolamento di Condominio
5. 863_2023_Comunicazione AGE UT Milano 5
6. 863_2023_Concessioni edilizie PRA1987-18-CE_Parte I
7. 863_2023_Concessioni edilizie PRA1987-18-CE_Tavole grafiche
8. 863_2023_Elenco sintetico delle formalità
9. 863_2023_Estratto mappa
10. 863_2023_Nota di trascrizione pignoramento
11. 863_2023_Planimetria catastale sub 23 Appartamento
12. 863_2023_Planimetria catastale sub 4 Box auto
13. 863_2023_Visura storica catastale sub 23 Appartamento
14. 863_2023_Visura storica catastale sub 4 Box auto
15. 863_2023_Perizia privacy
16. 863_2023_Attestato invio stima alle parti