

Esecuzione Forzata N. 1184/2017
UBI FINANCE SRL
contro A ~~XXXXXXXXXX~~

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UBI FINANCE S.R.L.

contro

~~XXXXXXXXXX~~



N. Gen. Rep.
1184/2017

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avvocato Massimo Molinari

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Annalisa Carli
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12037
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11757
C.F. CRLNLS73B50H264K – P.IVA N. 03374280968
con studio in Vanzago – Via Grazia Deledda .n.2/D
Telefono e fax 02/40707274- 02/700560266
e-mail: annalisa.carli@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: Avv. Massimo Molinari



**Lotto 001 Beni immobili siti in Basiano Via Andrea Mantegna n. 7 villetta, Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1, identificato con la lettera A
box autorimessa, Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2, identificato con la lettera B**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Comune di Basiano (MI) via A. Mantegna n. 7, facente parte di una villa bifamiliare con ampio giardino di proprietà comune. L'immobile si sviluppa su due piani: al piano terra i locali di abitazione, mentre al piano seminterrato i locali cantina e il box ad uso autorimessa.

Trattasi di **villetta** ad uso civile abitazione posta al piano terra costituita da tre locali oltre a servizi con annessi al piano seminterrato tre vani cantina.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **107,00**, mentre i locali posti al piano seminterrato mq **77,00**. L'unità immobiliare sita in Comune di Basiano appartiene ad una villa bifamiliare di recente costruzione con giardino di pertinenza comune.

~~Identificato in Catasto come segue:~~

intestazione:

~~L. _____~~ (1)
Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1, Via Andrea Mantegna civ. 7, piano T – S1, Cat. A/7, Cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 167 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 542,28. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precisazioni catastali:

- Variazione nel classamento del 01/02/1993 in atti dal 01/02/1993, rettifica della categoria classe e consistenza attribuita in sede di classamento automatico (n.701843.2/1993);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 05/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985);

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Mantegna, mappale 181, mappale 391, mappale 180.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Comune di Basiano (MI) via A. Mantegna n. 7, facente parte di una villa bifamiliare con ampio giardino di proprietà comune. L'immobile si sviluppa su due piani: al piano terra i locali di abitazione, mentre al piano seminterrato i locali cantina il box ad uso autorimessa.

Trattasi di **box ad uso autorimessa** posto al piano seminterrato di mq **34,00**. L'unità immobiliare sita in Comune di Basiano appartiene ad una villa bifamiliare di recente costruzione con giardino di pertinenza comune.

~~Identificato in Catasto come segue:~~

intestazione:

~~L. _____~~ (1)
Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2, Via Andrea Mantegna civ. 7, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 34 mq, sup. catastale totale 34 mq, rendita € 75,51. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: Avv. Massimo Molinari

2



Precisazioni catastali:

- Variazione nel classamento del 01/02/1993 in atti dal 01/02/1993, rettifica della categoria classe e consistenza attribuita in sede di classamento automatico (n.701843.2/1993);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 05/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985);

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
Via Mantegna, mappale 181, mappale 391, mappale 180.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto della presente relazione peritale sono dislocati in una zona periferica del Comune di Basiano.

Il compendio immobiliare è costituito da una villa bifamiliare, con ampio giardino di pertinenza comune. L'immobile è elevato a un solo piano fuori terra oltre al piano seminterrato, suddiviso in vani cantina raggiungibili da una scala interna. Al piano seminterrato è situato anche il box autorimessa che è dotato di rampa esterna per la discesa delle autovetture.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono: un appartamento al piano terra con annessi vani cantina al piano seminterrato, e un box autorimessa.

Il compendio immobiliare è circondato da terreno e da una recinzione in ferro e muratura dotata di passo pedonale e carraio a comando elettrico.

L'appartamento oggetto di perizia, sito al piano terra, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio, disimpegno di distribuzione e un balcone. Il piano seminterrato, annesso all'appartamento e ad uso taverna, è invece costituito da 3 vani cantina, un ripostiglio e una lavanderia. Il box autorimessa, sotto alla quota stradale, è collegato direttamente ai locali cantina.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del complesso è da considerarsi buono.

Caratteristiche zona: il compendio immobiliare in oggetto è inserito in una zona periferica del Comune di Basiano. La via A. Mantegna risulta essere una via tranquilla e poco trafficata a senso unico. La possibilità di parcheggio risulta buona.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di recente costruzione.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), scuola elementare (buono), scuola materna (buona), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), supermercati e centri commerciali (buono), farmacie (buono), municipio (buono), parco giochi (buono), carabinieri (scarso), ospedale (discreto), presenza di spazi verdi nell'immediato contorno abitato (buono).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): servizio di autobus in superficie di collegamento con i comuni limitrofi. Ingresso dell'autostrada A4 nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto d'accesso in data 25/01/2018 alle ore 16.30 alla presenza del sottoscritto C.T.U., dell'Avvocato Massimo Molinari, Custode Giudiziario dell'Esecuzione, e del fabbro, l'appartamento risultava a disposizione e libero. Si rende noto che per la completezza



dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se il Signor ~~Amico Causa~~ nato in ~~Milano il 27/10/1977~~ C.F. ~~FRAGS87Z059058P~~ a far tempo dal 27/10/2010 (data dell'Atto di acquisto) abbia registrato contratti di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa di contratti di locazione. Pertanto, ai fini della presente stima, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « libera ».

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Signor ~~Amico Causa~~ a favore di **BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI** atto a firma del Notaio Forcella Marino (Notaio in Miano) in data 27/10/2011 al Rep n. 41911/15979, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 16/03/2011 ai nn. 29873/6344;

Importo capitale: € 200.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

Tasso interesse annuo: 2,25 %

Durata: 30 anni

Riferito limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1;

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2;

2. Iscrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro il Signor ~~Amico Causa~~ a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO S.C.** atto giudiziario del Tribunale di Monza in data 19/11/2014 al Rep n. 7429, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 29/01/2015 ai nn. 7359/1053.

Importo capitale: € 150.000,00

Importo ipoteca: € 150.000,00

Interessi: -

Spese: -

Tasso interessa annuo: -

Riferito limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1;

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2;

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro il Signor ~~Amico Causa~~ a favore di **UBI FINANCE S.R.L.** atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Milano N. 19041 del 05/05/2017, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. in data 07/06/2017 ai nn. 67548/43514.

Pignoramento immobiliare per la somma complessiva di **euro 196.205,65** oltre a interessi e spese.

Riferito limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1;

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2;

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;



4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia

A_L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa al piano terra e al piano seminterrato ed è costituita da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di distribuzione, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone al piano terra, tre vani cantina, un ripostiglio, una lavanderia al piano seminterrato.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito, il sottoscritto perito avanzava richiesta al Comune di Basiano di accesso agli atti.

Dalla documentazione rinvenuta nei fascicoli riguardanti l'intera costruzione dell'immobile si è rilevato quanto segue: i disegni dell'ultimo stato concessionato (variante n. 23/81 rilasciata in data 20 maggio 1981) non rispecchiano lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo in data 25/01/2018.

Si rileva infatti che il tavolato che separava la zona d'ingresso dal soggiorno non è stato messo in opera. **Pertanto in caso di alienazione si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.**

B_ Il box autorimessa oggetto di perizia si sviluppa al piano seminterrato ed è conforme agli strumenti urbanistici.

4.3.2. Conformità catastale

Unità_A L'unità immobiliare allo stato attuale NON è conforme agli strumenti catastali così come rilevato nel giudizio di conformità urbanistica.

Unità_B L'unità immobiliare allo stato attuale è conforme agli strumenti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie	€ 0,00
Spese ordinarie dell'anno 2017 ancora da corrispondere	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 proprietario dal 27/10/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Forcella Marino (Notaio in Milano) in data 27/10/2010 N. 41910/15978 di Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134900/80005.

Riferito limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1;

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2

~~XXXXXXXXXX~~ nato in ~~Milano~~ e residente in ~~Basiano~~ Via ~~Leonardo Da Vinci~~ (come risulta dal certificato di residenza dell'Anagrafe del Comune di Basiano, allegato H), è titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà dal 27/10/2010. ~~Amico Gallo~~ è sposato con ~~Di Raimondo Graziana~~ dal 28 agosto 2003 in regime di comunione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. **Bodei Giovanni e Castro Antonietta** per la quota di metà, e **Castro Valentino** per la restante quota di metà **proprietari dal 14/02/1980 al 08/05/1981:**

- Atto di compravendita a firma Notaio Olivares Giovanni (Notaio in Milano) in data 14/02/1980, N. 178076 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/03/1980 ai nn. 13548/11300.

Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 5, Mapp. 180;

Fg. 5, Mapp. 257;

6.2.2. **Bodei Giovanni** per la quota di 1/2, e **Castro Antonietta** per la quota di 1/2 **proprietari dal 08/05/1981 al 12/05/2006:**

- Scrittura privata di divisione a firma Notaio Olivares Giovanni (Notaio in Milano) in



data 08/05/1981, N. 187545 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/01/1981 ai nn. 32008/25048.

Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 5, Mapp. 180;

Fg. 5, Mapp. 257;

6.2.3. Edii Lillo S.R.L. per la quota di 1/1 **proprietario dal 12/05/2006 al 27/10/2010:**

- Decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 12/05/2006, N. 1130 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 20/06/2006 ai nn. 96306/49858.

Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1;

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2;

6.2.4. AMICO CALOGERO per la quota di 1/1 **proprietario dal 27/10/2010 ad oggi:**

- Atto di compravendita a firma del Notaio Forcella Marino (Notaio in Milano) in data 27/10/2010 N. 41910/15978 di Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134900/80005;

Riferito limitatamente a corpo unico: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1;

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data successiva all'1 settembre 1967.

7.1. L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 34/80 rilasciata dal comune di Basiano in data 26 maggio 1980 e successiva variante n. 23/81 rilasciata in data 20 maggio 1981;

7.2. Certificato di Abitabilità-Agibilità rilasciato dal Comune di Basiano in data 23 aprile 1983;

Descrizione villa di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Comune di Basiano (MI) via A. Mantegna n. 7, facente parte di una villa bifamiliare con ampio giardino di proprietà comune. L'immobile si sviluppa su due piani: al piano terra i locali di abitazione, mentre al piano seminterrato i locali cantina e il box ad uso autorimessa.

Trattasi di **villetta** ad uso civile abitazione posta al piano terra costituita da tre locali oltre a servizi con annessi al piano seminterrato tre vani cantina.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **107,00**, mentre i locali posti al piano seminterrato mq **77,00**. L'unità immobiliare sita in Comune di Basiano appartiene ad una villa bifamiliare di recente costruzione con giardino di pertinenza comune.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1_ANNOCORSA [redacted] matricola di Milano il 20/08/1975, C.F. M.C.A.C. [redacted] (1)

Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1, Via Andrea Mantegna civ. 7, piano T – S1, Cat. A/7, Cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 167 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 542,28. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precisazioni catastali:



- Variazione nel classamento del 01/02/1993 in atti dal 01/02/1993, rettifica della categoria classe e consistenza attribuita in sede di classamento automatico (n.701843.2/1993);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 05/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985);

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
Via Mantegna, mappale 181, mappale 391, mappale 180.

L'edificio è stato costruito in data successiva all'1 settembre 1967. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m al piano terra e di 2,70 m al piano seminterrato.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	107,00	1	107,00	Su 3 lati	buone
Balcone	4,70	0,30	1,41		
Piano seminterrato					
Locali cantina	77,00	0,50	38,50		
Totale	188,70		146,91		
			Arr. 147,00		
Totale			147,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: continue in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Strutture verticali (struttura):** materiale: : pilastri in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Solai (struttura):** tipologia: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Muratura eterna (struttura):** tipologia: pareti di chiusura esterne in mattoni semipieni in laterizio e cls. Pareti interne in mattoni forati in laterizio.
Le facciate sono finite in intonaco a stollato di colore bianco, mentre i parapetti dei balconi sono in cemento con porzioni a balaustrini.
I muri esterni di contenimento del piano seminterrato, perimetrali alla rampa d'accesso al box non si presentano in buone condizioni di manutenzione e di conservazione in quanto presentano rilevanti distaccamenti d'intonaco;
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda con manto in cotto.
Condizione: buona;
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: porte in legno a battente cieche al piano terra e in legno con specchiature centrali e sopra luce al piano seminterrato.
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	piano terra tipologia: infissi in legno con vetro camera Condizioni: buone piano seminterrato tipologia: infissi in metallo con vetro semplice e inferriate esterne fisse; Protezioni esterne al piano terra: ante in legno a battente e cancelli esterni in metallo a battente. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	tipologia materiale: cemento armato. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Pareti (interne):</i>	piano terra tipologia materiale: mattoni semipieni + intonaco a gesso + tinteggiatura o piastrelle in ceramica; lo stato delle pareti è buono. piano seminterrato tipologia materiale: mattoni pieni + intonaco a civile + tinteggiatura o piastrelle in ceramica; lo stato delle pareti è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	tipologia: due pareti attrezzate della cucina rivestite in ceramica formato 10 x 10 cm fino ad H. 1,60; bagno materiale ceramica fino ad H. 2,20 m. Al piano seminterrato la lavanderia è rivestita in ceramica fino ad H 2,00 m, mentre un locale cantina ha tre pareti, compreso un muretto alto circa 1 metro, rivestite in ceramica fino ad H. 1,00/1,50 m. In tutto il resto dell'appartamento le pareti sono tinteggiate in idropittura. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	tipologia: pavimento in granito in tutti i locali del piano terra, in ceramica e cotto al piano seminterrato. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno con chiusura semiblandata e cancello esterna a battente. Si riferisce limitatamente a: : Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	tipologia: autonoma Condizione: non verificate Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: presente nella cucina condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia e a parete, tensione: 220V, condizioni: buone Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: centralizzata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
<i>Telefonico (impianto):</i>	sottotraccia, centralino: non verificata. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1



- Citofonico (impianto):** Tipologia: citofono
condizioni: buone
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Idrico (impianto):** alimentazione: apparecchi sanitari, vasche e doccia.
Condizioni : buone
Certificazioni: non conosciute
Bagno piano terra completo di tre apparecchi: vasca, wc e bidet;
Lavanderia al piano seminterrato completa di cinque apparecchi:
vasca, doccia, lavabo, wc e bidet;
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Termico (impianto):** tipologia: riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio.
condizioni: discrete
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Scala interna (componente edilizia):** tipologia: presente in cemento armato rivestita da lastre di granito
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Certificazione energetica:** Redatta in data 24/02/2010 al N. 15014 – 000013/10
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Ascensore (impianto)** Tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Condizionamento (componente edilizia):** tipologia: non presente.
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1
- Altri impianti (componente edilizia):** tipologia: nessuno
Condizioni: =====
Certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 1

Si segnala che in una stanza del piano seminterrato è presente un camino in muratura in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.
Il piano seminterrato presenta in alcuni punti distaccamenti d'intonaco vicino al pavimento dovuti presumibilmente all'umidità di risalita.

Descrizione box autorimessa di cui al punto B

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Comune di Basiano (MI) via A. Mantegna n. 7, facente parte di una villa bifamiliare con ampio giardino di proprietà comune. L'immobile si sviluppa su due piani: al piano terra i locali di abitazione, mentre al piano seminterrato i locali cantina il box ad uso autorimessa.

Trattasi di **box ad uso autorimessa** posto al piano seminterrato di mq **34,00**. L'unità immobiliare sita in Comune di Basiano appartiene ad una villa bifamiliare di recente costruzione con giardino di pertinenza comune.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:



1. AMICO CARLO CERCHI, nato il 20/09/1975, C.F. MCACCR75H20F095D, (I)

Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2, Via Andrea Mantegna civ. 7, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 34 mq, sup. catastale totale 34 mq, rendita € 75,51. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precisazioni catastali:

- Variazione nel classamento del 01/02/1993 in atti dal 01/02/1993, rettifica della categoria classe e consistenza attribuita in sede di classamento automatico (n.701843.2/1993);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 05/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985);

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Mantegna, mappale 181, mappale 391, mappale 180.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Box autorimessa	34,00	1,00	34,00		Discrete
Totale	34,00		34,00		
			Arr. 34,00		
Totale			34,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: continue in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
- Strutture verticali (struttura):** materiale: : pilastri in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
- Solai (struttura):** tipologia: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
- Muratura eterna (struttura):** tipologia: pareti di chiusura esterne in mattoni semipieni in laterizio e cls. Pareti interne in mattoni forati in laterizio.
Le facciate sono finite in intonaco a stollato di colore bianco, mentre i parapetti dei balconi sono in cemento con porzioni a balastrini.
I muri esterni di contenimento del piano seminterrato, perimetrali alla rampa d'accesso al box non si presentano in buone condizioni di manutenzione e di conservazione in quanto presentano rilevanti distaccamenti d'intonaco;
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda con manto in cotto.
Condizione: non verificata;
Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: Avv. Massimo Molinari



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Box autorimessa: infissi in alluminio con vetro semplice e inferriate esterne. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Box autorimessa materiale: finitura a civile tinteggiata. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
<i>Pareti (interne):</i>	Box autorimessa materiale: finitura in intonaco a civile e tinteggiata. Lo stato delle pareti è sufficiente. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Box autorimessa: ceramica Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Box autorimessa tipologia: porta a tutta altezza in metallo e vetro scorrevole. Si riferisce limitatamente a: Fg. 5, Mapp. 395, Sub. 2.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico – sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico – catastale.

Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.

Il valore dell'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

Dalle ricerche effettuate risulta che i beni di analoghe caratteristiche ubicate nella zona oggetto di perizia hanno valori compresi tra i 1.550,00 €/mq e i 1.800,00 €/mq.

Considerate le condizioni dell'unità immobiliare in oggetto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la tipologia in oggetto si è ritenuto congruo prendere il valore di 1.750,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazioni

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni affinte dal mercato immobiliare e sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino nel S.r.l.;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazioni corpi



A_Villa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	147,00	€ 1.750,00	€ 257.250,00
			€ 257.250,00

Valore corpo	€ 257.250,00
Valore complessivo intero	€ 257.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 257.250,00

Per la determinazione del valore del bene "**occupato**" si ritiene applicare una percentuale negativa del 20% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 257.250,00 x - 20 % = **€ 205.800,00**

B_Box ad uso autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Box autorimessa	38,00	a corpo	€ 30.000,00
			€ 30.000,00

Valore corpo	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.000,00

Per la determinazione del valore del bene "**occupato**" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 30.000,00 x - 15 % = **€ 25.500,00**

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "febbraio 2018", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 001_ A: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 12.862,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri Condominiali	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Lotto 001_ B: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 1500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica catastale:	Nessuno
Oneri Condominiali	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 001 _A

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni allo stato
LIBERO € 244.387,50

Lotto 001 _B

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
LIBERO € 28.500,00

Prezzo base d'asta totale del lotto € 272.887,50

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago 19 febbraio 2018

Giudice: Dott.ssa Simona Cater
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: Avv. Massimo Molina



INDICE DEGLI ALLEGATI

- a) Decreto di Fissazione di udienza Ex Art. 569 c.p.c.;
- b) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- c) Descrizione del lotto con identificazione catastale, coerenze e visure;
- d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- e) Valore del bene, prezzo base d'asta, stato di possesso, estratto di mappa e planimetrie catastali;
- f) Agenzia delle Entrate: verifica di registrazioni di contratti di locazioni;
- g) Atto di provenienza;
- h) Certificati di residenza ed Estratti di matrimonio;
- i) Pratiche Edilizie;
- j) Attestazione degli invii;

