



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 98/2018

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **BASIANO, VIA DEI CAMPI N. 3**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Basiano, via Dei Campi, piano: T-3

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 14, subalterno 138

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero**

Contratto di locazione _____ **nessuno**

Conformità edilizia: _____ **non conforme**

Conformità catastale: _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **104,76 m²**

Valutazione Lotto 1: _____ **€ 104.760,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 94.500,00**

da occupato: _____ **€ 75.500,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con cantina

Piena proprietà di appartamento con cantina sito nel Comune di Basiano in via Dei Campi n. 3, a circa 30 km ad est dal Comune di Milano. L'appartamento, ubicato al piano terzo della Scala C Fabbricato B/2 e con triplo affaccio (nord, est e sud) su cortile comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone ed un terrazzo. La cantina è ubicata al piano terra del fabbricato.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune Basiano:

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 14, subalterno 138;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 m², rendita € 278,37;
- **Indirizzo e piano:** Basiano, via Dei Campi, piano: T-3;
- **Intestato:** [REDACTED] nata a MILANO il 27/10/1959 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 e [REDACTED] nato a MILANO il 25/03/1958 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 08/11/1978 in atti dal 09/10/1998 FIN.98 (n. 39992.1/1978).

Nota: nella visura catastale non compare la numerazione civica dell'immobile che risulta essere n. 3/C.

1.2 Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi e cortile comune; cortile comune; cortile comune; cortile comune e vano scala comune.

Della cantina da nord in senso orario: corridoio comune; locale immondezzaio comune e cortile comune; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi e corridoio comune.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 del bene**.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

Non vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in quanto nella visura catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento compare ancora, come comproprietaria per la quota di 1/2, la sig.ra. ██████████ deceduta in data 04/12/2009. Il sig. ██████████ risulta essere proprietario per la quota di 1/1 come da atto per causa di morte - accettazione dell'eredità del 04/12/2020 al n. 6601 di repertorio, trascritto il 20/04/2021 a Milano 2 ai nn. 53955/36586.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

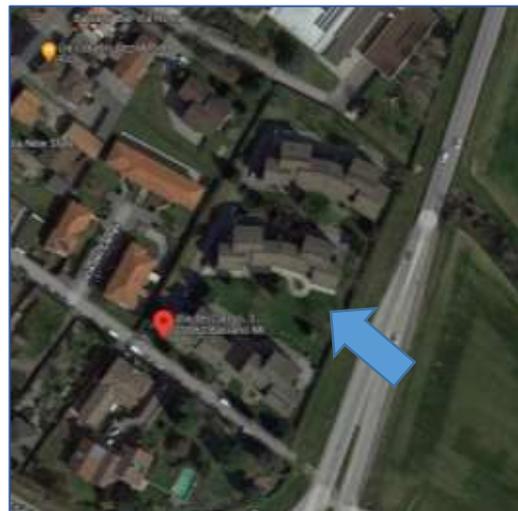
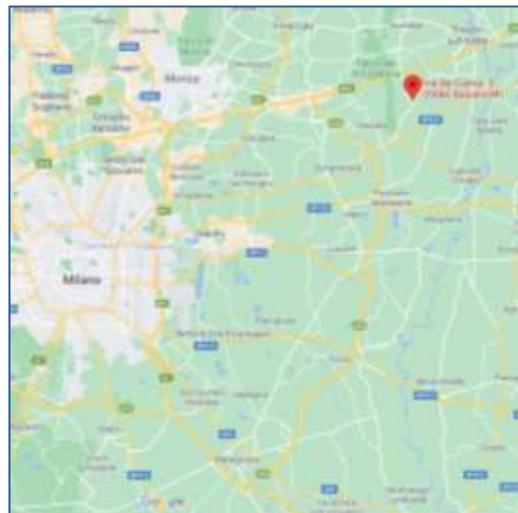
Il bene è ubicato nel Comune di Basiano (MI), in Via Dei Campi n. 3, a circa 30 km ad est del Comune di Milano e poco distante dal tracciato dell'Autostrada A4 Torino-Venezia.

La zona è principalmente a destinazione residenziale in un contesto perlopiù agricolo. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, asilo nido, scuola elementare, scuola media inferiore.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM Z310 e Z313); metropolitana distante 5,5 Km (Linea M2 Verde - fermata Gessate); svincolo autostradale distante 6,5 Km (svincolo di Trezzo D'Adda); aeroporto distante 30 KM (Milano Linate).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di un complesso immobiliare residenziale della metà degli anni '70 costituito da quattro palazzine di quattro piani fuori terra avente ingresso pedonale e carraio da via Dei Campi n. 3. All'interno del lotto vi sono percorsi pedonali e carrabili che consentono l'accesso ai vari edifici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima (Edificio B/2) è costituito da quattro piani fuori terra.

L'edificio B/2 e l'intero complesso edilizio si presentano in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello comune di ingresso pedonale: cancello ad anta battente in ferro.

Cancello comune di ingresso carraio: cancello a doppia anta battente in ferro.

Portone di ingresso: portoncino di ingresso agli spazi comuni interni a doppia anta battente in metallo e vetro.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in battuto di cemento, blocchi di pietra e a prato.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento gradini in marmo.

Pavimentazione interna: in piastrelle di marmo.

Copertura: a falde non praticabile.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano terzo della scala C, con triplo affaccio (nord, est e sud) su cortile comune, e composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone ed un terrazzo. Completa la descrizione un vano **cantina** ubicato al piano terra del fabbricato.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,80 m mentre la cantina di circa 2,30 m.

Nota: come indicato nella planimetria catastale l'appartamento è identificato con l'interno 9 fabbricato B/2.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Appartamento

Porta di ingresso: ad anta battente in legno e blindata.

Porte interne: ad anta battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica (solo in bagno e in cucina).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Serramenti esterni: in legno a doppio vetro singolo con avvolgibili in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in alluminio dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: assente.

Impianto gas: mancano sia il contatore del gas che la caldaia.

Pavimentazione esterna: in piastrelle di cotto. Si riferisce alla pavimentazione del balcone e del terrazzo.

Parapetto: in muratura. Si riferisce al parapetto del balcone.

Parapetto: in metallo smaltato. Si riferisce al parapetto del terrazzo.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



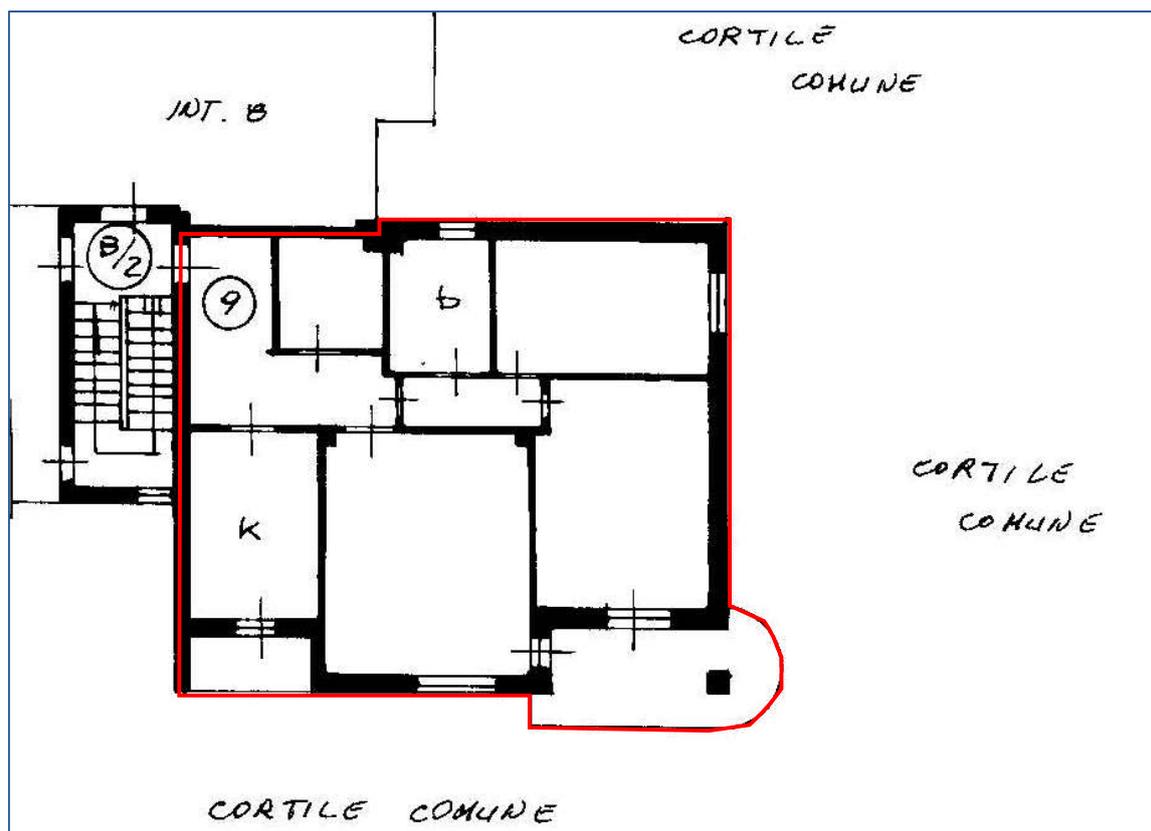


Fig. 1: Estratto della planimetria catastale - schema planimetrico rilevato

Cantina

Porta di ingresso: ad anta battente in metallo smaltato.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: pareti tinteggiate.

Plafoni: tinteggiato.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi discreto.



2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano terzo senza ascensore. Il costo complessivo dell'impianto potrebbe essere di circa € 30.000,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il Comune di Basiano non richiede il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 03/09/2021 il bene risulta **libero** da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione gli immobili oggetto della presente relazione.

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E*).

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

██████████ nato a MILANO il 25/03/1958 CF ██████████ proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 04/12/2009), con atto per causa di morte - accettazione dell'eredità del 04/12/2020 al n. 6601 di repertorio, trascritto il 20/04/2021 a Milano 2 ai nn. 53955/36586.

4.2 Precedenti proprietari

██████████ nata a MILANO il 27/10/1959 CF ██████████ Proprietà per 1/2 (proprietario dal 30/01/2002 al 04/12/2009) in seguito ad atto di compravendita del 30/01/2002 al n. 11144/7905 di repertorio a firma Notaio Nicola Grimaldi di Milano, trascritto il 11/02/2002 a Milano 2 ai nn. 16258/9817.

██████████ nato a MILANO il 25/03/1958 CF ██████████ Proprietà per 1/2 (proprietario dal 30/01/2002 al 04/12/2009) in seguito ad atto di compravendita del 30/01/2009 al n. 11144/7905 di repertorio a firma Notaio Nicola Grimaldi di Milano, trascritto il 11/02/2002 a Milano 2 ai nn. 16258/9817.

██████████ nata in MAROCCO il 05/06/1968 CF ██████████ Proprietà per 1/1 (proprietario dal 21/06/2001 al 30/01/2002) in seguito ad atto di compravendita del 21/06/2001 al n. 328161/45901 di repertorio a firma Notaio Alfonso Ajello di Milano, trascritto il 29/06/2001 a Milano 2 ai nn. 69657/44868.

██████████ nato in MAROCCO il 11/12/1965 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (da ante ventennio fino al 21/06/2001).

██████████ nata in MAROCCO il 05/06/1968 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (da ante ventennio fino al 21/06/2001).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) datato il 25/06/2018 dal Notaio Maria Francesca Lampugnani di Gessate e depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato G*) alla data del 19/05/2021, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 04/06/1999 a firma Notaio Alfonso Ajello di Milano ai nn. 254627/40154 di repertorio, iscritta il 21/06/1999 a Milano 2 ai nn. 59901/17196, a favore di ██████████ contro ██████████ per concessione a garanzia di mutuo. Tale mutuo è stato successivamente oggetto di acollo in capo ai sigg. ██████████ con atto di compravendita del 30/01/2002.

Ipoteca giudiziale, atto del Giudice di Pace di Forlì del 07/08/2014 ai nn. 975/2014, iscritta il 14/12/2016 ai nn. 115448/21652 di repertorio, a favore di ██████████ contro ██████████

7.1 Pratiche edilizie

Come evidenziato nell'atto di compravendita del 30/01/2002 al n. 11144/7905 di repertorio a firma Notaio Nicola Grimaldi di Milano, trascritto il 11/02/2002 a Milano 2 ai nn. 16258/9817, e come verificato dal CTU in seguito ad Accesso agli atti presso l'Ufficio del Tecnico del Comune di Basiano in data 14/09/2021 (*Richiesta di accesso atti* inviata tramite pec in data 19/05/2021 - protocollo 1454) il complesso edilizio di via Dei Calvi n. 3, è stato costruito in forza di:

- **Licenza Edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di Basiano in data 20/02/1975 - **Pratica n. 30/74** - *"per progetto costruzione case di abitazione"*;
- **Variante Licenza Edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di Basiano in data 11/03/1976 - **Pratica n. 49/75** - *"per diminuzione d'altezza del fabbricato tipo A e ristrutturazione dei due edifici di tipo B e diminuzione di altezza"*;

Risultano inoltre:

- **Autorizzazione di abitabilità dell'edificio** del 03/05/1977 in seguito a richiesta del 11/09/1976 (in riferimento alle Palazzine A e B del complesso immobiliare);
- **Autorizzazione di abitabilità dell'edificio** del 20/10/1978 in seguito a richiesta del 31/07/1978 (in riferimento alla Palazzina B1 B2 del complesso immobiliare);
- **Autorizzazione di abitabilità dell'edificio** del 30/12/1978 in seguito a richiesta del 05/12/1978 (in riferimento alla Palazzina C1 C2 del complesso immobiliare);
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37C/85** del 30/11/1994 in seguito a richiesta del 11/06/1986 *"per modifiche di facciata relative ai porticati ed ai serramenti posti a piano terra (palazzina A); modifiche di facciata relative ai porticati (Palazzine B e C); diminuzione di volumetria (Palazzine B e C); leggera modifica della sagoma del Condominio (Palazzine B e C)"*.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano per diversa distribuzione degli spazi relativamente all'ingresso, al ripostiglio, al bagno e al disimpegno, inoltre non è presente nello stato di fatto il serramento di collegamento tra il soggiorno e il balcone della cucina riportato invece nelle tavole progetto.

Ad avviso del perito valutatore e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata e come confermato dal tecnico comunale in sede di visione degli atti fabbrica, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo: € 1.000,00 (come da normativa vigente);

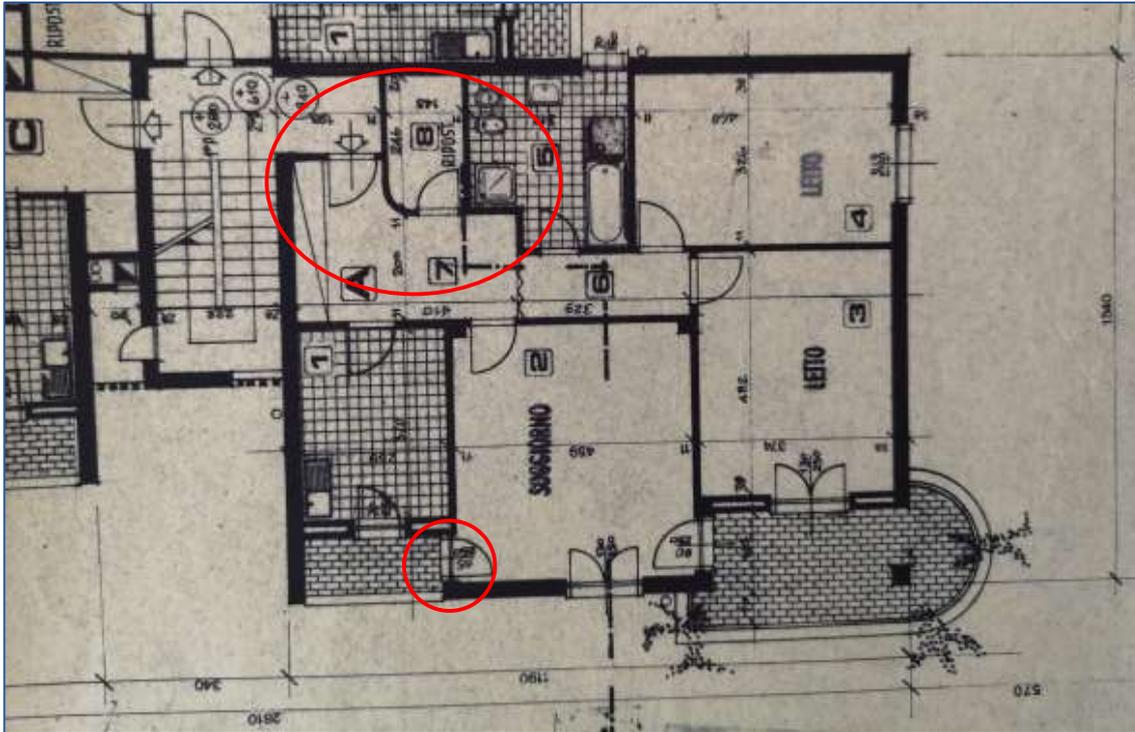


Fig. 2: Estratto tavola di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico con individuazione delle difformità

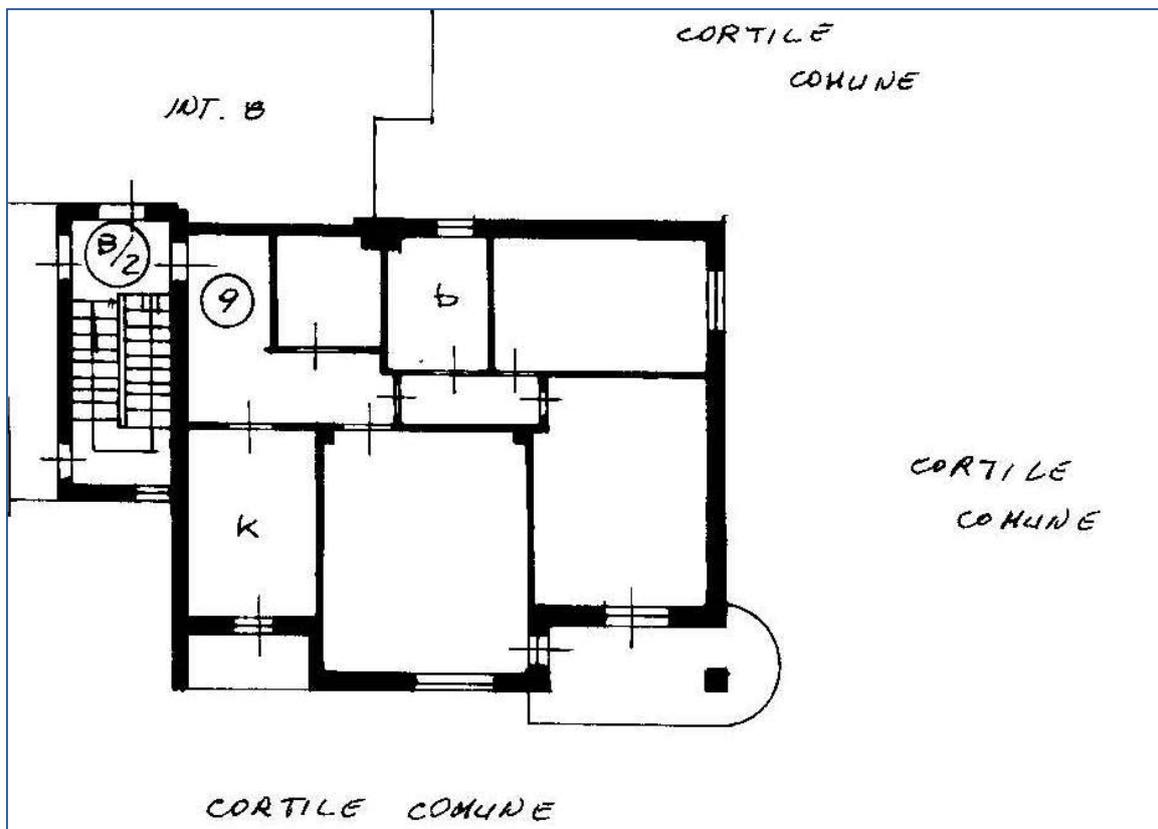


Fig. 3: Estratto della planimetria catastale - schema planimetrico rilevato

Lo stato di fatto della cantina rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme allo stato di fatto rilevato ma non conforme rispetto al progetto autorizzato**. La planimetria catastale risulterà conforme solo in seguito alla presentazione della pratica edilizia di sanatoria, come evidenziato al punto 7.2.

7.4 Situazione urbanistica

In base al PGT - Variante n. 1 - Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano sul Naviglio adottato in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10.10.2017 e s.m.i., l'immobile ricade in Ambiti del tessuto urbano consolidato - Città consolidata - tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero - insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R. Bd.).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 m;
- Area di rispetto dei pozzo pubblici - 200 m. (D.L. 258/2000).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata 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 DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	superficie commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.3	100,00	1,00	100,00
Balcone P.3	2,50	0,25	0,63
Terrazzo P.3	9,50	0,25	2,38
Cantina P.T.	7,00	0,25	1,75
Totale	119,00		104,76

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

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.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - BASIANO - Fascia/Zona: Centrale/ CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.650,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,10 / prezzo max. 5,00 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - BASIANO - Zona INTERO CENTRO URBANO - (consultazione settembre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore mercato prezzo min. 1.245,48 / prezzo max. 1.559,59 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,88 / prezzo max. 4,89 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

Immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 44 Successivo >

20 Foto Planimetria

Trilocale via dei Campi, Basiano
Basiano • Via dei Campi

€ 135.000 3 locali 98 m² superficie 1 bagno 3 piano

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (sel) pari a **1.000,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	104,76	€ 1.000,00	€ 104.760,00	€ 104.760,00
Totale			€ 104.760,00	€ 104.760,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 1	€ 104.760,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 5.238,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 2.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 94.422,00
<hr/>	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 94.422,00
arrotondato:	€ 94.500,00
<hr/>	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 75.537,60
arrotondato:	€ 75.500,00

10 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 21/12/2021



 l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione Lotto 1
- F. Informazioni condominiali dall'Amministratore e Regolamenti di Condominio
- G. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- H. Certificati anagrafici esecutato
- I. Atti edilizi Lotto 1