

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

promossa da: **Condominio Residenza Ontani**

contro:

N° Gen. Rep. **1022/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18-4-2017 ore 11:40**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone  
**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C  
**Studio in:** Via della Spiga 32 - 20121 Milano  
**Email:** vincenza.nardone@libero.it  
**Pec:** nardone.6814@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato.

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 295, subalterno 35

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 295, subalterno 4

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Creditori Iscritti:**

BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma,

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano,

CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede in Milano,

AUTOSERVIZI PAVIA S.R.L. con sede in MELEGNANO,

CONDOMINIO RESIDENZA ONTANI con sede in BASIGLIO

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Creditori Iscritti:**

BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma,

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano,

CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede in Milano,

AUTOSERVIZI PAVIA S.R.L. con sede in MELEGNANO,

CONDOMINIO RESIDENZA ONTANI con sede in BASIGLIO

## 5. Comproprietari

**Beni:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: non ne risultano

## 6. Misure Penali

**Beni:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Misure Penali: non ne risultano dai pubblici registri nel ventennio in esame**

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Misure Penali: non ne risultano dai pubblici registri nel ventennio in esame**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi - Milano 3 - Basiglio (Milano) - 20080

**Lotto:** 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**Prezzo proposto a base d'asta da libero:** € 324.588,00

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato:** € 227.211,00

Beni in **Basiglio (Milano)**  
Località/Frazione **Milano 3**  
Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi

**Lotto: 1 - Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Milano 3, Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

##### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Basiglio, Via Giuseppe Verdi Residenza Ontani 812 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-05-1990 - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. allegato n) a pag. 148 - 149.

##### Eventuali comproprietari:

Non ne risultano

Note: Ved. atto di provenienza allegato l) a pag. 72 e segg.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

##### Descrizione:

Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato, **foglio 1, particella 295, subalterno 35**, scheda catastale (ved. allegato h) pag. 64., indirizzo Via Giuseppe Verdi - Residenza degli Ontani, scala 8, interno 812, piano Rialzato/Seminterrato, comune Basiglio, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 8, Superficie Catastale Totale mq. 153, totale escluse aree scoperte mq. 146, rendita € Euro 1.053,57

##### Derivante dalle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/07/2014 protocollo n. MI0322979 in atti dal 01/07/2014 GAF CO-DIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70558.1/2014);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1034654 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 467001.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/09/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1987);
- Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. Regolamento di Condominio - Allegati 2a Parte - Allegato q)2 a pag. 176 e segg.

Confini: Ved. allegato b) a pag. 11 e segg.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando la planimetria catastale in atti - allegato h) a pag. 64 - con la planimetria schematica fuori scala dello stato rilevato durante il sopralluogo riportata a pag 65 bis, emergono lievi modifiche nella distribuzione interna della zona notte (eliminazione parete tra il disimpegno e la 2a camera da letto, inglobamento della zona precedentemente destinata a ripostiglio nella camera da letto n. 1 e spostamento della porta dal soggiorno alla camera da letto del ripostiglio con precedente accesso dal soggiorno).

Regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA previa regolarizzazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione dei tavolati interni

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA previa regolarizzazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00 oltre bolli e diritti**

**Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminter-rato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Milano 3, Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-05-1990

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano

Note: Ved. atto di provenienza allegato l) a pag. 72 e segg.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Descrizione

Autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, indirizzo Via Giuseppe Verdi - Residenza degli Ontani, scala 8, interno 3, piano T - Seminterrato, comune Basiglio, categoria C/6, classe 8, consistenza Mq. 33, superficie Mq. 34, rendita € Euro 114,19

Derivante dalle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1034625 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 466972.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 06/03/1991 in atti dal 13/03/1991 RETTIFICA DEL CLALASSAMENTO AUTOMATICO PER COMPARAZIONE CON ALTRE U. I. GIA` CLASSATE (n. 700536.8/1991);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/09/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1987);
- Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. Regolamento di Condominio - Allegati 2a Parte - Allegato q)2 a pag. 176 e segg.

Confini:

Ved. allegato b) a pag. 11 e segg.

Note sulla conformità catastale: Conforme

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate in Milano 3, il quartiere residenziale di Basiglio, nel Condominio "Residenza Ontani" – fabbricato "C" int. 812 e int. 3. Basiglio è un comune lombardo, in provincia di Milano, con più di ottomilatrecento abitanti. Sorge nella pianura fra il Capoluogo di Regione e Pavia, in prossimità del fiume Lambro e del torrente Olona. Il Comune di Basiglio fa infatti parte della Regione Agraria n. 8, la Pianura tra Ticino e Lambro, e del Parco Agricolo Sud Milano. Fa altresì parte di un Polo Culturale caratterizzato dalla presenza di Rocche, Castelli e Abbazie. Basiglio si trova a sud di Milano, si estende per circa otto chilometri quadrati e si posiziona a circa 17 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. Confina con Lacciarella, Pieve Emanuele, Rozzano e Zibido San Giacomo. Basiglio e Milano 3 sono collegate a Milano tramite l'autolinea di "Area urbana" n.230 (H532) della Società AMP: Milano Famagosta M2,

Rozzano (dove si trova il capolinea della metro-tranvia n. 15 dell'ATM) - Clinica Humanitas - Milano 3 - Basiglio. È un'autolinea integrata nel SITAM (Sistema Integrato Tariffario Area Milanese) grazie al quale con un solo biglietto è possibile raggiun-gere Milano e i comuni circostanti.

Il comprensorio "Milano 3" è un centro residenziale costruito nel Comune di Basiglio, in provincia di Milano, dalla società attualmente denominata Edilnord, che iniziò i lavori di costruzione negli anni Settanta, dopo aver realizzato, a Segrate, il più piccolo centro di "Milano 2". Nella zona a Sud di "Milano 3" si è poi costruita un'area direzionale, chiamata "Milano 3 City". Il quartiere è localizzato su un terreno reso edificabile con convenzioni stipulate nei primi anni settanta e promosso e gestito da un grosso gruppo imprenditoriale e finanziario. Il quartiere non è posto lungo le direttrici di sviluppo prioritarie, ma è situato in un'area esterna alla città di Milano, il cui collegamento è affidato agli autobus pubblici e ai mezzi privati. La viabilità interna prevede la separazione tra il traffico degli autoveicoli e quello dei pedoni/ciclisti. "Milano 3" richiama i modelli "europei" i quali prendono l'immagine del verde e la triplice rete stradale (veicoli, biciclette e pedoni) come immagine significativa. Viene anche definito, dagli stessi promotori, centro residenziale. Le dimensioni, che si aggirano attorno ai 10.000 abitanti, riportano alla logica del quartiere autosufficiente dominato dal verde. Vi è un'altissima dotazione di servizi; le attrezzature, salvo le scuole materne, posizionate nell'immediate vicinanze delle residenze, sono tutte concentrate in due sistemi unitari: uno comprensivo di un residence, di un supermercato, del club sportivo e di una piazza commerciale; l'altro sistema è costituito dal centro polifunzionale: scuola elementare, scuola media, municipio, biblioteca, centro sanitario e palazzetto dello sport, che comprende fino a 20 campi da tennis, 7 piscine e campi da calcio. Solo il 10% della superficie è coperta, l'85% è verde attrezzato e il restante 5% è superficie stradale. Gli edifici sono ai margini di spazi verdi e fanno capo a due distinti nuclei scolastici. Le tipologie sono casa a torre, casa a schiera o villette circondate da spazi verdi e allineate lungo le strade. Nell'area verde si è ricavato un lago dove i sentieri e le piazze che vi si affacciano diventano gli ambienti urbani più pubblicizzati che rievocano immagini da vacanza piuttosto che di vita da città. Le soluzioni condominiali hanno escluso qualsiasi tipo di complessità nella realizzazione degli edifici, in questo caso si è scelto per la prevalenza dei fabbricati condominiali, il sistema di prefabbricazione edilizia "Coffrage Tunnel" con la posa a secco di tamponamenti, divisori, serramenti e rampe di scale; questo consente un avvicinamento al sistema industrializzato con la produzione dei componenti in fabbrica.

#### Urbanistica

Nel comprensorio "Milano 3" sono presenti attrezzature scolastiche: un asilo nido, tre scuole materne, una scuola elementare e una scuola media. Attrezzature per il gioco: campi gioco di zona, parco giochi centrale di oltre 45.000 mq. Attrezzature sportive: sporting club, oltre 20 campi da tennis, piscina coperta, palestre, centro fisioterapico, 2 campi da calcio, attrezzature sportive nel parco giochi e nelle scuole. Attrezzature ricettive per ristoro e spettacolo: residence, ristorante, bar, gelaterie, arena per il teatro all'aperto, club-house con sale gioco, sale riunioni, proiezioni, conferenze e trattenimenti.

#### Attrezzature commerciali:

centro commerciale con supermercato ed oltre 40 negozi, boutiques, banca e servizi pubblici.

#### Attrezzature civiche sanitarie:

municipio, auditorium, biblioteca, centro civico, centro sanitario, consultorio e farmacia.

#### Edilizia

Gli edifici residenziali si articolano principalmente su 6 piani fuori terra, sono moderni ed eleganti, dotati delle più sofisticate tecnologie, sorgono immersi nel verde, affacciati su grandi specchi d'acqua, integrati con ampi spazi riservati alle aree pedonali.

L'impianto planimetrico è ripetitivo in quanto per la gran parte degli edifici è stato utilizzato il sistema di prefabbricazione edilizia di origine francese a "tunnel" ma nel complesso l'unitarietà sti-

listica che ne deriva conferisce al comprensorio una piacevole e rilassante sensazione di “ordinato assetto del territorio” ottimamente inserito negli spazi verdi, ricreativi e di connessione.

#### Infrastrutture

Sistema stradale rigorosamente differenziato per le auto, le biciclette ed i pedoni; strade veicolari interne km 10; percorsi stradali e ciclabili km 15,5.

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** ved. più sopra

**Caratteristiche zone limitrofe:** terreni agricoli

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Agricolo Sud Milano.

**Attrazioni storiche:** Cascine storiche.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Basiglio (Milano), Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dal debitore e famiglia e non risultano contratti registrati - ved. riferimento dell'Agenzia delle Entrate - allegato m) a pag. 147

**Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Basiglio (Milano), Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dal debitore e famiglia e non risultano contratti registrati - ved. riferimento dell'Agenzia delle Entrate - allegato m) a pag. 147

### 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:

Da quanto in atti e dagli aggiornamenti ipotecari telematici effettuati dalla scrivente non ne risultano nel ventennio in esame.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Si vedano le convenzioni con il Comune richiamate dagli allegati.

## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Da quanto in atti e dagli aggiornamenti ipotecari telematici effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: **ved. anche allegato a) pagg. 1 e segg.**

## 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** con sede in Roma contro a Milano; Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: € 490.000,00.=; Importo capitale: € 245.000,00=- ; A rogito di NOTAIO Ales-sandra Sanfelici di Cesano Boscone in data 28/06/2007 ai nn. 3635/1197; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 17/07/2007 ai nn. 112767/30798

**Dati precedenti relativi a tutti i corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato.

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.** con sede in Milano contro ; Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: € 175.758,00.=; Importo capitale: € 87.879,16,00=- ; A rogito di notaio Luisa Civita di Milano in data 28/03/2012 ai nn. 291213/11923; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/04/2012 ai nn. 34859/5653

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato.

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di **CREDITO ARTIGIANO S.P.A.** con sede in Milano contro Derivante da: atto notarile; Importo ipoteca: € 86.400,00.=; Importo capitale: € 48.000,00=- ; A rogito di notaio Luisa Civita di Milano in data 13/07/2012 ai nn. 291735/12061; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 17/07/2012 ai nn. 72725/12550 **Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato.

- Ipoteca legale attiva;

A favore di **AUTOSERVIZI PAVIA S.R.L.** con sede in MELEGNANO contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Lodi – C.F.: 84511010153 - in data 3-11-2015 rep. 1423; Importo ipoteca: € 21.794,84=- ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/05/2016 ai nn. 55115/9800 ; Note: N.B. La presente ipoteca è stata iscritta successivamente alla trascrizione del pignoramento de quo. **Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO RESIDENZA ONTANI** con sede in BASIGLIO contro ; Derivante da: atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 18-4-2016, rep. n. 15838 per l'importo di Euro 6.285,03.= oltre a successivi interessi e spese. iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/05/2016 ai nn. 48428/30726;

**Dati precedenti relativi a tutti i corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale al piano seminterrato.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Da quanto in atti e dagli aggiornamenti ipotecari telematici effettuati dalla scrivente non ne risultano nel ventennio in esame.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da allegati.

### 4.3 Misure Penali

Da quanto in atti e dagli aggiornamenti ipotecari telematici effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Basiglio (Milano), Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ca 4.350 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 5.247,96 €

Spese condominiali punto F)b del mandato: Euro 15.145,81 (pag. 169 allegati)

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** L'amministratore riferisce che al momento sono ancora in corso i conteggi (pag. 168 degli allegati)

**Millesimi di proprietà:** Ved. allegati q) 1 a pag. 168 e segg.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si veda tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli e nei regolamenti allegati alla presente perizia.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Ved. allegato s) a pag. 73 e segg.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano dai titoli né dalla consultazione della tavola dei vincoli del Piano di Governo del Territorio consultato online (allegato o) a pag. 150 e segg.)

**Avvertenze ulteriori:** Si richiama il contenuto dell'art. 6 del titolo di provenienza dei beni all'esecutato (allegato l) a pag. 72 e segg.).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza, nel regolamento condominiale, nel regolamento comprensoriale, nelle convenzioni con il Comune, etc.

**Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Basiglio (Milano), Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** L'amministratore riferisce che al momento sono ancora in corso i conteggi

**Millesimi di proprietà:** Ved. allegati q) 1 a pag. 168 e segg.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si veda tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli e nei regolamenti allegati alla presente perizia.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano dai titoli né dalla consultazione della tavola dei vincoli del Piano di Governo del Territorio consultato online (allegato o) a pag. 150 e segg.)

**Avvertenze ulteriori:** Si richiama il contenuto dell'art. 6 del titolo di provenienza dei beni all'esecutato (allegato l) a pag. 72 e segg.).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza, nel regolamento condominiale, nel regolamento comprensoriale, nelle convenzioni con il Comune, etc.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** I.N.P.D.A.P. ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma - C.F.: 97095380586 **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2007** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Milano 2, in data 12/06/2007, ai nn. 90230/47236.

Note: Ved. allegato a) ter pag. 7.

**Titolare/Proprietario:** S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede in Roma - C.F.. 06825791004 dal 21/11/2002 al 17/07/2007 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 21/11/2002, ai nn. ; trascritto a Milano 2 , in data 16/07/2007, ai nn. 111817/58664.

**Titolare/Proprietario:** - C.F.: dal 28/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Alessandra Sanfelici di Cesano Boscone, in data 28/06/2007, ai nn. 3632/1194; trascritto a Milano 2, in data 17/07/2007, ai nn. 112747/59159.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Titolare/Proprietario:** I.N.P.D.A.P. ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma - C.F.: 97095380586 **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2007** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Milano 2, in data 12/06/2007, ai nn. 90230/47236.

Note: Ved. allegato a) ter pag. 7.

**Titolare/Proprietario:** S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede in Roma - C.F.. 06825791004 dal 21/11/2002 al 17/07/2007 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 21/11/2002, ai nn. ; trascritto a Milano 2 , in data 16/07/2007, ai nn. 111817/58664.

**Titolare/Proprietario:** - C.F.: dal 28/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Alessandra Sanfelici di Cesano Boscone, in data 28/06/2007, ai nn. 3632/1194; trascritto a Milano 2, in data 17/07/2007, ai nn. 112747/59159.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **frazione: Milano 3, Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

Numero pratica: 6/1986

Intestazione: CANTIERI RIUNITI MILANESI S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio n. 11.4/C

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1986 al n. di prot. 3383 U.T.MF/fb 284

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1988 al n. di prot. 54

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **frazione: Milano 3, Residenza degli Ontani - Via Giuseppe Verdi**

Numero pratica: 6/1986

Intestazione: CANTIERI RIUNITI MILANESI S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio n. 11.4/C

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1986 al n. di prot. 3383 U.T.MF/fb 284

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1988 al n. di prot. 54

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando la planimetria allegata a pag. 165 con la planimetria schematica fuori scala dello stato rilevato durante il sopralluogo riportata a pag 65 bis, emergono lievi modifiche nella distribuzione interna della zona notte (eliminazione parete tra il disimpegno e la 2a camera da letto, inglobamento della zona precedentemente destinata a ripostiglio nella camera da letto n. 1 e spostamento della porta dal soggiorno alla camera da letto del ripostiglio con precedente accesso dal soggiorno).

Durante il sopralluogo si è altresì rilevato che le altezze nette interne degli ambienti sono di circa cm. 2,69 per i locali abitabili e circa 2,18 per i bagni.

Conseguentemente inferiori a quanto ammissibile cioè cm. 270 per i locali abitabili e cm. 240 per i bagni.

Non si può escludere che in occasione di un accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico comunale non venga ordinato di ripristinare le altezze regolamentari il che comporterebbe la rimozione della pavimentazione nei locali abitabili con altezze inferiori a ml. 2,70 (la scrivente ha effettuato solo alcune misurazioni a campione) e lo spostamento dei controsoffitti dei bagni ad altezza maggiore di circa cm. 20.

Qualora si avverasse detta cautelativa ipotesi, ogni spesa a ciò conseguente per la regolarizzazione delle altezze minime regolamentari, sarà a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni senza che nulla possa aver a pretendere, direttamente o indirettamente, dalla presente procedura esecutiva per cui è causa non potendo in questa sede effettuare una valutazione certa.

Si dà atto che il piano seminterrato è utilizzabile solo come cantina, senza permanenza di persone.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di titolo edilizio a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Difformità parziale nella distribuzione interna dei tavolati

Titolo edilizio a sanatoria - art 6bis comma 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. oltre eventuali diritti di segreteria importo approssimativo: € 1.100,00

Oneri professionali per la pratica edilizia al netto degli oneri di legge: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 3.100,00**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nulla da rilevare

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 30 del 28-11-2012
Zona omogenea:	Articoli PR27 e PR34
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Plurime

Estremi delle convenzioni:	Si vedano tutti i titoli /regolamenti allegati da intendersi qui integralmente trascritti e tutto quanto in essi direttamente o indirettamente richiamato
Obblighi derivanti:	Idem c.s.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiamare tutti i titoli /regolamenti allegati da intendersi qui integralmente trascritti e tutto quanto in essi direttamente o indirettamente richiamato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 30 del 28-11-2012
Zona omogenea:	Articoli PR27 e PR34
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Plurime
Estremi delle convenzioni:	Si vedano tutti i titoli /regolamenti allegati da intendersi qui integralmente trascritti e tutto quanto in essi direttamente o indirettamente richiamato
Obblighi derivanti:	Idem c.s.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiamare tutti i titoli /regolamenti allegati da intendersi qui integralmente trascritti e tutto quan-

	to in essi direttamente o indirettamente richiamato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato**

Come già riferito i beni in oggetto sono situati nel Condominio "Residenza Ontani" che si sviluppa lungo la Via G. Verdi del quartiere di Milano 3 in Basiglio.

La palazzina ove è situato l'appartamento in oggetto, edificata a metà degli anni '80 del se-colo scorso, si sviluppa per n. 6 piani fuori terra e si presenta, nelle sue facciate esterne, rifinito mediante intonaco plastico tintecciato color bordeaux con tetto in alluminio preverniciato color testa di moro.

I parapetti sono costituiti da elementi di tipo metallico nella parte inferiore e da fioriere in calcestruzzo in quella superiore.

L'accesso all'interno della palazzina avviene tramite una rampa asfaltata ed un portone comune realizzato in vetro.

L'atrio è pavimentato con piastrelloni di colore beige posati in diagonale. Le pareti sono rivestite con tinteggiatura spugnata in tintachiara.

Il soffitto è controsoffittato e tintecciato in colore bianco.

I pianerottoli e le pedate del vano scala presentano un rivestimento in gomma a bolle in colore nero. Il corrimano è costituito da un elemento tubolare metallico verniciato in colore marrone. L'interno del vano ascensore è rivestito in laminato ed è dotato di uno specchio a tutta altezza e di pavimento in cocco. L'apertura è di tipo automatico.

2) APPARTAMENTO E CANTINA - Foglio 1, Mappale 295, Sub. 35  
Il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, situata al piano rialzato della palazzina, è in legno tintecciato in colore marrone scuro e la maniglia esterna è a pomello. L'appartamento in oggetto è costituita da un ampio soggiorno, una cucina, una camera da letto matrimoniale con ripostiglio, una seconda camera, alcuni spazi disimpegno, due bagni, un terrazzo accessibile dal soggiorno ed un balcone accessibile dalla cucina.

La pavimentazione del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni è realizzata in parquet tipo Doussiè posato in diagonale.

La cucina presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica porcellanata di colore grigio e non è dotata di rivestimento a parete sul lato cottura.

Il bagno principale è pavimentato con piastrelle grigie e rivestito con piastrelle bianche. È dotato di sanitari in ceramica bianca e di box doccia.

Il bagno secondario è pavimentato con piastrelle grigie e rivestito con piastrelle bianche. È dotato di sanitari in ceramica bianca e di box doccia.

Il terrazzo è separato dal soggiorno con un serramento vetrato che si sviluppa a tutta parete.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di colore scuro posate a cassero. La pavimentazione del balcone accessibile dalla cucina è di tipo analogo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori vari.

Le porte interne dell'appartamento sono realizzate in legno tamburato. Il sistema di riscaldamento è di tipo centralizzato.

La produzione di acqua calda è di tipo autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina.

L'appartamento ha un'altezza netta pari a circa 2,68.

La cantina annessa all'appartamento si trova al piano seminterrato ed è accessibile tramite scaletta a chiocciola interna all'alloggio.

Il pavimento è lo stesso del soprastante soggiorno.

Vi è un'ulteriore cantinola.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione tuttavia è da segnalare che vi sono alcune esfoliazioni del gesso dalle pareti dei n. 2 disimpegni per probabili perdite d'acqua dal piano superiore.

Le zone comuni, sia della palazzina sia delle aree esterne, si presentano in ottime condizioni di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq 182,00

E' posto al piano: Rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: circa nel 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: piccoli interventi di manutenzione da parte dell'attuale proprietario in occasione dell'acquisto del bene circa nel 2008 in base a quanto dallo stesso dichiarato durante il sopralluogo come da Verbale allegato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 812; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone tuttavia si rileva lo sfogliamento di gesso e tinteggiatura dovuti probabilmente ad infiltrazioni nel disimpegno della cucina e nella porzione del disimpegno del secondo bagno.

#### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1988 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto era probabilmente a norma al tempo della realizzazione. Non si può riferire in merito ad eventuali successive modifiche. Non sono stati reperiti certificati degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	1988 circa
Note	L'impianto era probabilmente a norma al tempo della realizzazione. Non si può riferire in merito ad eventuali successive modifiche. Non sono stati reperiti certificati degli impianti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Impianto del tipo a split. Non sono stati reperiti certificati degli impianti.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La cantina di dimensioni maggiori è stata valutata al 50% mentre quella di dimensione inferiore al 25% . I

balconi sono stati valutati al 50%. La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 5% degli spazi comuni in analogia ad altre perizie similari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano rialzato	sup lorda di pavimento	115,58	1,00	115,58
balconi al piano rialzato	sup lorda di pavimento	22,50	0,50	11,25
Cantina grande al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	36,25	0,50	18,13
Cantinola al piano seminterrato e disimpegno	sup lorda di pavimento	7,70	0,25	1,93
Quota percentuale spazi comuni	sup lorda di pavimento	9,10	1,00	9,10
		<b>191,13</b>		<b>155,98</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 2016

Zona: Milano 3 Basiglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2150

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato**

Comunicante con la cantina di cui sopra è compresa nella proprietà, un ampio locale adibito ad **autorimessa per n. 2 posti auto**, con pavimentazione in battuto di cemento e le pareti intonacate e lasciate al rustico.

Superficie complessiva di circa mq **33,60**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: circa nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,44 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono  
 Condizioni generali dell'immobile: Buone

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1988 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto era a norma al tempo della realizzazione. Non si può riferire in merito ad eventuali successive modifiche. Non sono stati reperiti certificati degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adequamento	
Note	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e

l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La cantina di dimensioni maggiori è stata valutata al 50% mentre quella di dimensione inferiore al 25% . I balconi sono stati valutati al 50%. La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 5% degli spazi comuni in analogia ad altre perizie similari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Quota percentuale spazi comuni	sup lorda di pavimento	1,60	1,00	1,60
Autorimessa	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		<b>33,60</b>		<b>33,60</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 2016

Zona: Milano 3 Basiglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1850

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale..

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano rialzato	115,58	€ 2.000,00	€ 231.160,00
balconi al piano rialzato	11,25	€ 2.000,00	€ 22.500,00
Cantina grande al piano seminterrato	18,13	€ 2.000,00	€ 36.250,00
Cantinola al piano seminterrato e disimpegno	1,93	€ 2.000,00	€ 3.850,00
Quota percentuale spazi comuni	9,10	€ 2.000,00	€ 18.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 311.960,00
Valore corpo			€ 311.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 311.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 311.960,00

#### **Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Quota percentuale spazi comuni	1,60	€ 1.600,00	€ 2.560,00
Autorimessa	32,00	€ 1.600,00	€ 51.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.760,00
Valore corpo			€ 53.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.760,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano rialzato (interno 812 della scala 8) composto da n. 4 locali e servizi con annessi n. 2 vani di cantina al piano seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2]	155,98	€ 311.960,00	€ 311.960,00
Autorimessa pertinenziale (interno n. 3) al piano seminterrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	33,60	€ 53.760,00	€ 53.760,00

#### **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 18.286,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 15.146,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 324.588,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 227.211,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 324.588,00

Data generazione:  
01-04-2017

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

**ALLEGATI:**

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche e stampa delle eventuali note ritenute d'interesse effettuate dalla scrivente	pag. 3
a) ter	Certificazione notarile in atti	pag. 5
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 11
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 14
d)	Informativa ai debitori ai sensi punto E)f del quesito	pag. 31
e)	Inquadramento aerofotografico	pag. 32
f)	Estratto mappa catastale	pag. 33

g)	Elaborati planimetrici catastali dimostrativi dei subalterni	pag. 34
h)	Planimetrie catastali in atti	pag. 64
h) bis	Planimetria schematica fuori scala stato rilevato attuale	pag. 65 bis
i)	Visure storiche catastali	pag. 66
l)	Titolo di provenienza dei beni al debitore/alla debitrice7ai debitori	pag. 72
m)	Riferimento all’Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 147
n)	Certificati anagrafici e stato civile	pag. 148
o)	Verifiche urbanistiche	pag. 150
p)	Verifiche edilizie	pag. 159
q) 1	Riferimento dell’Amministratore del Condominio ed allegati	pag. 168
q)2	Regolamento del Condominio	pag. 176
r)	Regolamento Comprensorio Milano 3	pag. 228
s)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 273
t)	Verbale del sopralluogo	pag. 276
u)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 280
v)	Attestazione invio elaborato peritale	pag. 282

\* \* \* \* \*