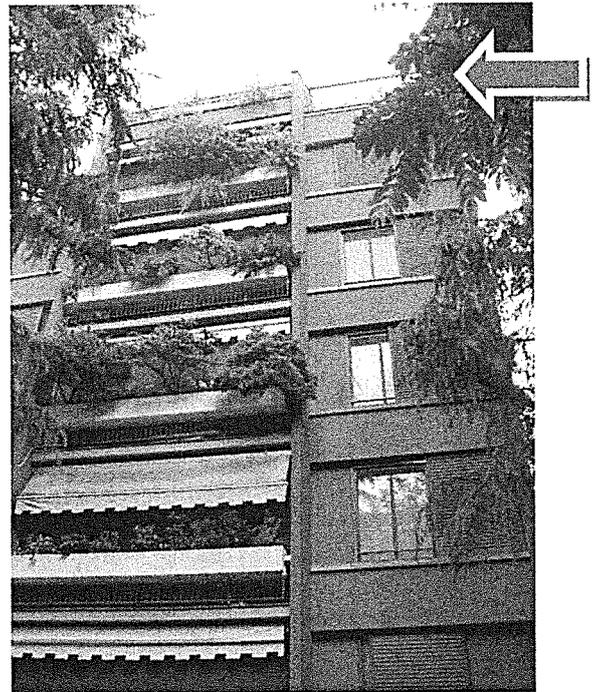
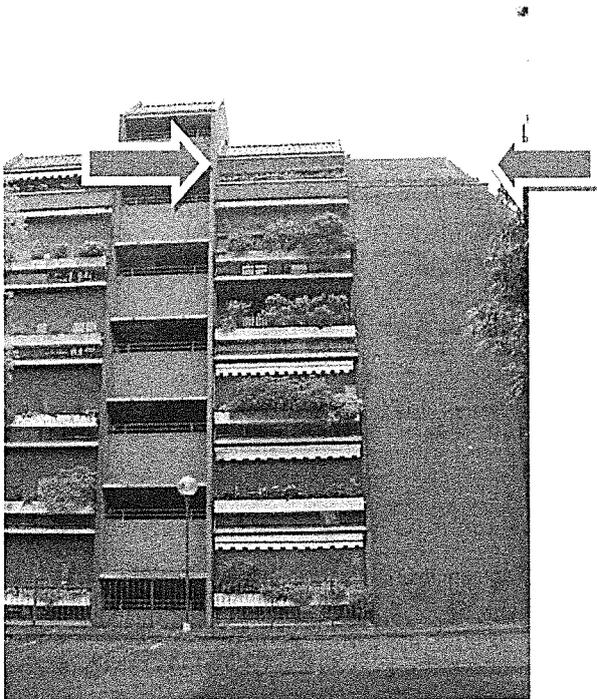




TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N° 3085/2014



DEBITRICE:

GIUDICE:

dott. sa **IDAMARIA CHIEFFO**  
udienza **11/10/2018 ore 11,50**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
del 07/09/2018

**ASTAlegale.net**

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:  
arch. **CRISTINA BERNO**

CF: BRNCST65R66F205M

con studio in MILANO (Mi) Piazza della Repubblica, 27

telefono: 02 66 98 79 57 fax: 02 66 98 79 57

email: [arch.cristinaberno@gmail.com](mailto:arch.cristinaberno@gmail.com) PEC: [berno.6279@oamilano.it](mailto:berno.6279@oamilano.it)

tecnico incaricato: arch. CRISTINA BERNO

Pagina 1 di 23

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO -  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 3085/2014

## LOTTO 1

appartamento con cantina + box

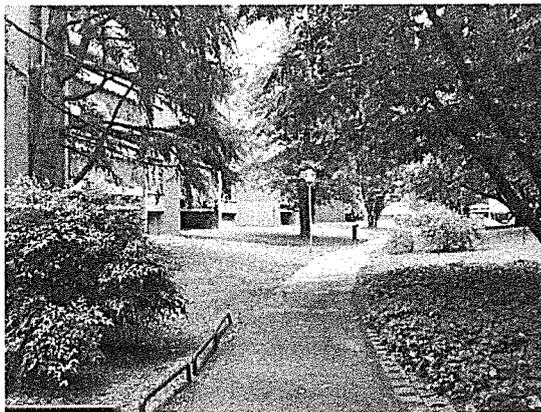


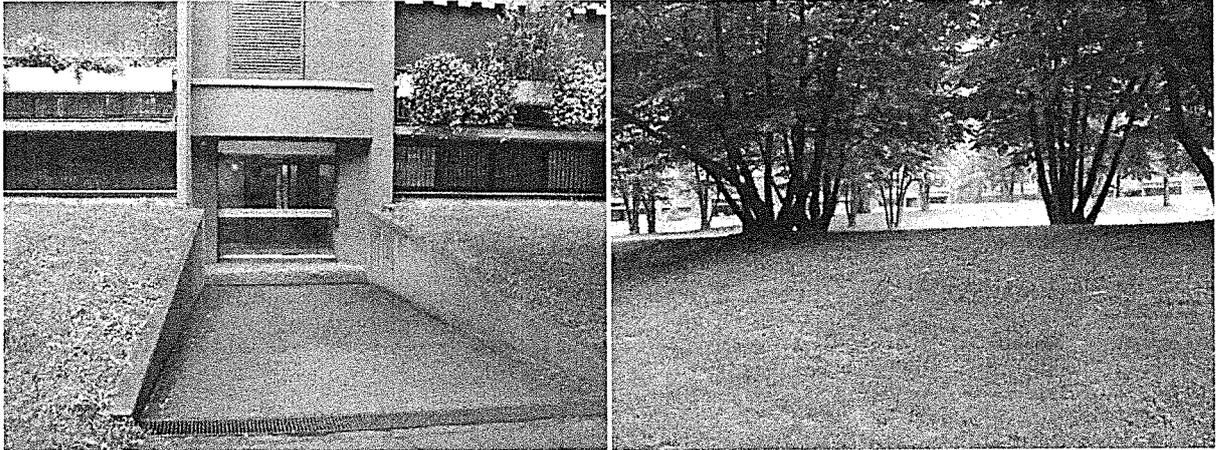
Le unità immobiliari oggetto del presente Pignoramento sono due, sono site a "Milano 3" – Comune di Basiglio – in Via Colombo - Residenza ASTRI -:

- un appartamento posto al piano sesto (ultimo piano) con vano cantina al piano seminterrato/terra;
- un box al piano seminterrato/terra.

Il Complesso immobiliare ASTRI (identificato sul progetto edilizio con la sigla 10.4.) è costituito da tre edifici (A+B+C) che si sviluppano intorno ad un ampio giardino piantumato con alberi ad alto fusto. Il nostro edificio è identificato (sul progetto edilizio) con la lettera A. L'edificio è costituito da più scale. L'edificio in cui vi è l'alloggio, oggetto del presente Pignoramento, è servito da tre scale d'accesso (identificate con i n° 1, 2 e 3). Il fabbricato è costituito dal piano seminterrato/terra (piano d'accesso al fabbricato), oltre a 6 piani soprastanti.

Preciso che, sulle planimetrie del progetto edilizio come nello stato di fatto, gli edifici sono di 6 piani fuori terra; il piano 6° (ultimo piano) risulta come piano 5° perché il piano 1° è stato indicato come piano rialzato ed il piano seminterrato è stato indicato come piano terra.





## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA:

vedere allegati:- **ALL. A** schede catastali + **ALL.B** visure catastali + **ALL.C** estratto mappa-

**A** appartamento al piano sesto, con vano cantina al piano seminterrato/terra, sito in Basiglio (Milano) "Milano 3 " via Colombo - RESIDENZA ASTRI - interno 162 (scala 1, piano 6, interno 2), della superficie commerciale di **116,0 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà signora

Appartamento al piano 6° di quattro locali oltre servizi con tre terrazzi e due logge e cantina al piano seminterrato/terra.

L'unità immobiliare è in normali condizioni di manutenzione.

L'alloggio è costituito da:

- ingresso/soggiorno con accesso alla loggia (L1),
  - cucina con accesso al terrazzo (T1 e T2),
  - una camera da letto con accesso alla loggia (L2) ed al terrazzo (T3)
  - una camera da letto "mansardata",
  - due servizi igienici di cui uno con finestra verso il terrazzo (terrazzo T1 con accesso dalla cucina),
  - due disimpegni/antibagni,
  - balconi e terrazzi
- altezza locali m 2,70 circa,
- con vano cantina al piano seminterrato altezza m 2,50 circa.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **355**, sub. **22** (catasto fabbricati),  
- scheda catastale presentata il 18/09/1989 -  
zona censuaria U, categoria **A/2**, classe 4, consistenza catastale vani 6,5,  
superficie totale mq 116,0, superficie catastale escluse aree scoperte mq 103,  
rendita € 1.007,09,  
indirizzo catastale: **BASIGLIO** - Via Cristoforo Colombo, Res. Astri, piano: T-6  
indirizzo: **BASIGLIO** - Via Cristoforo Colombo, Residenza Astri, interno 162  
piano: T-6.
- intestato a:

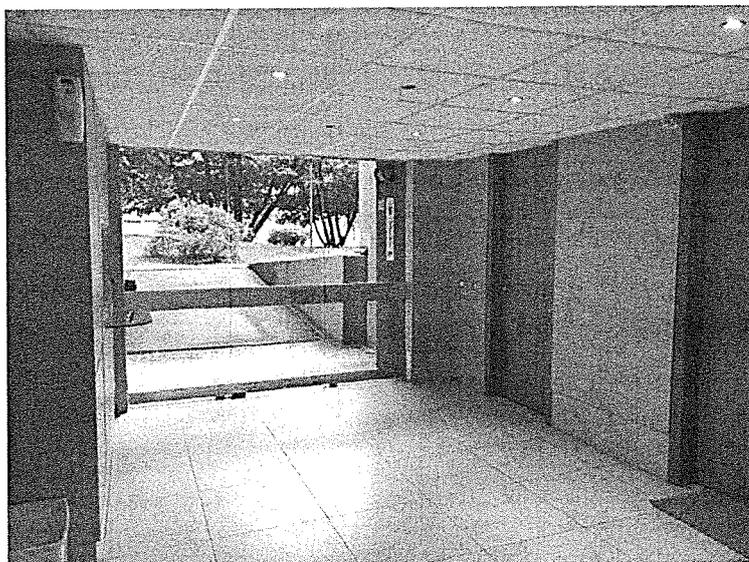
derivante da COMPRAVENDITA Notaio Francesco Guasti  
rep. 32569 racc. 9491 del 12/01/2007.

- Coerenze appartamento:" – cortile comune,  
- enti comuni /pianerottolo comune, proprietà di terzi,  
- giardino su due lati.
- Coerenze vano cantina: – cortile comune,  
- enti comuni /corridoio comune d'accesso,  
- cantina di proprietà di terzi,  
- terrapieno.

L'accesso all'alloggio, posto al piano sesto, è consentito ai portatori di handicap, grazie alla rampa d'accesso all'ingresso condominiale pedonale e all'ascensore per raggiungere il piano.

Non vi sono gradini per superare i vari dislivelli tra gli spazi esterni e quelli interni.

Preciso però che l'edificio è stato progettato precedentemente all'entrata in vigore della normativa sul superamento delle barriere architettoniche e quindi l'ascensore è dotato di una cabina che non garantisce un agevole passaggio della carrozzina e la rampa d'accesso ha pendenza maggiore rispetto a quanto attualmente richiesto.



ingresso /androne condominiale

- B** **box** al piano seminterrato/terra,  
sito in Basiglio (Milano) "Milano 3 " via Colombo - RESIDENZA ASTRI - interno 99,  
della superficie commerciale di **21,0 mq**  
per la quota di:
- 1/1 di piena proprietà signora

box al piano seminterrato/terra.

L'unità immobiliare è in normali condizioni di manutenzione (il vano è occupato, sino alla saturazione, da materiale di vario genere).

Il box è costituito da un unico vano di forma rettangolare, dimensioni interne cm 8,20 circa x cm 2,60 circa. L'altezza è di cm 235 circa.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **359**, sub. **22** (catasto fabbricati),  
- scheda catastale presentata il 18/09/1989 -  
zona censuaria U, categoria **C/6**, classe 8, consistenza catastale mq 21,0,  
rendita € 72,67,  
indirizzo catastale: **BASIGLIO** - Via Cristoforo Colombo, Res. Astri, piano: T  
indirizzo: **BASIGLIO** - Via Cristoforo Colombo, Residenza Astri, interno 99, piano: T.

- intestato a:

derivante da COMPRAVENDITA Notaio Francesco Guasti  
rep. 32569 racc. 9491 del 12/01/2007.

Coerenze box:" - giardino,  
- box proprietà di terzi,  
- cortile comune,  
- box proprietà di terzi.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

<b>A</b>	Consistenza commerciale complessiva unità principale – abitazione -:	115,0 m <sup>2</sup>
	Consistenza commerciale complessiva accessorio – cantina - :	1,0 m <sup>2</sup>
	Consistenza commerciale complessiva	<b>116,0 m<sup>2</sup></b>
<b>B</b>	Consistenza commerciale complessiva - box -:	<b>21,0 m<sup>2</sup></b>
	Prezzo di vendita dell'immobile - LOTTO 1 - costituito da abitazione + box <b>A + B</b> nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (€ 222.425,00 – spese cond. non pagate € 2.288,00, - regolarità edilizia € 1.500,00)	€ 218.637,00
	Prezzo di <u>vendita giudiziaria</u> delle due unità immobiliari <b>- LOTTO 1 – costituito da appartamento con cantina + box</b> nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano – nello <b>stato di "libero"</b> –: (€ 222.425,00 – 5% € 11.120,00) - spese condominiali recentemente non pagate € 2.288,00 - regolarità edilizia e 1.500,00 = € 207.517,00	€ <b>207.500,00</b> arrotondato
	Prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile – <b>LOTTO 1</b> – nello stato di <b>"occupato"</b> (è stata applicata la riduzione del 30%)	€ <b>145.250,00</b> arrotondato

**Data della valutazione:** 07/09/2018.

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: - ALL. H-

Alla data del sopralluogo, eseguito il 30 Maggio 2018 con il dott. Gianluca Plona collaboratore del custode nominato - dott. Marco Dorizzi -, si è riscontrato che l'unità immobiliare è abitata dalla signora \_\_\_\_\_ (proprietario del 100%) e dal signor \_\_\_\_\_ -> vedere ALL. L.

La signora BRIGO LUCIANA ci ha consentito l'accesso, mediante la persona di sua fiducia (l'avv. Stefania Imparati l'ha rappresentata in quanto la signora Brigo era impossibilitata ad essere presente).

Dal riscontro dell'Agenzia delle Entrate del 22/5/2018, NON risulta registrato alcun contratto di locazione. -> Vedere ALL. H.

### 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:

- a) Convenzione urbanistica che la soc. "Immobiliare Romano Paltano s.p.a." proprietaria dell'area stipulò con il COMUNE DI Basiglio atto del 12/7/1976 notaio Guido Roveda rep. 22660;
- b) Convenzione integrativa della precedente atto notaio Guido Roveda rep. 34430 del 21/03/1980;
- c) Convenzione integrativa alla precedente Convenzione indicata alla lettera a) atto notaio Guido Roveda rep. 38610 del 12/06/1981;
- d) Convenzione integrativa alla precedente Convenzione indicata alla lettera a) atto notaio Guido Roveda rep. 52670 del 27/05/1986 - cessione al Comune di Basiglio delle aree facenti parte del complesso di "MILANO TRE" E DESTINATE A SEDE STRADALE ED ATTREZZATURE SPORTIVE come da rep. 52671 del 27/05/1986;
- e) Convenzione per la variante alla caserma dei Carabinieri atto notaio Guido Roveda rep. 55506 del 07/05/1987.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: per quanto riguarda i patti, le clausole e le convenzioni si fa riferimento all'atto di compravendita stipulato il 24/04/1995 a firma del dr. Giuseppe Pedone rep. 23368, racc. 4830,

**TRscritto il 28/04/1995 a Milano 2 ai nn. 37664/23243.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

come da

- Certificato ipotecario del 21/01/2015,
- da ispezione ipotecaria da me effettuata il 31/08/2018 - ALL. D - ,

- **ipoteca volontaria** attiva, IPOTECA VOLONTARIA – all'art. 2 si precisa di "1° grado sostanziale e di 2° grado formale" -

stipulata il 12/01/2007 a firma del dr. Francesco Guasti rep. 32570, racc. 9492,

**IScritta il 25/01/2007 a Milano 2 ai nn. 12182/3039,**

Registrato a Milano, Agenzia delle entrate Milano 5, il 24/01/2007 n. 1189 serie 1T

a favore: BHV Bausparkasse AG" SPA di diritto tedesco con sede in Hameln e,

sede secondaria a Verona, C.F. 01666200215

contro la signora:





Nota:

sull'atto d'acquisto della signora non sono stati indicati i millesimi.  
I millesimi sono stati indicati sull'atto del notaio Giuseppe Pedone  
rep. 23368/4830 del 24/04/1995.

Per quanto riguarda il Regolamento di Condominio si fa riferimento all'atto di compravendita stipulato il 24/04/1995 a firma del dr. Giuseppe Pedone rep. 23368, racc. 4830,  
**TR**scritto il **28/04/1995** a Milano 2 ai **nn. 37664/23243**.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da:

- certificazione ipotecaria del 21/01/2015 e
- ispezione ipotecaria, da me eseguita il 31/08/2018,

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIA dal 12/01/2007:

- in forza di atto di compravendita stipulato il 12/01/2007 a firma del dr. Francesco Guasti rep. 32569, racc. 9491,  
**TR**scritto il **25/01/2007** a Milano 2 ai **nn. 12181/6296**,  
Registrato a Milano, Agenzia delle entrate Milano 5, il 24/01/2007 n. 1188 serie 1T  
a favore:

NOTA: con sentenza n. 01978/2013 (rif RG 51028/2010) viene dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio celebrato nel 1971.

contro: **S.C.I.P. Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l.** con sede in Roma  
C.F./P.IVA 06825791004,  
prezzo d'acquisto € 181.341,41.  
(I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione  
Pubblica con sede a Roma C.F. 97095380586 procuratore di S.C.I.P.)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

(da ante ventennio) dal 24/04/1995 fino al 25/01/2007:

- in forza di atto amministrativo del 28/11/2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze  
n. 279/2002,

ATTO DI TRASFERIMENTO DI BENI A SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE

**TR**scritto il **25/01/2007** a Milano 2 ai **nn. 12179/6294**,

a favore: **S.C.I.P. Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l.** con sede in Roma  
C.F./P.IVA 06825791004,

contro: I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione  
Pubblica con sede a Roma C.F. 97095380586.

da ante ventennio fino al 24/04/1995:

- in forza di atto di compravendita stipulato il 24/04/1995 a firma del dr. Giuseppe Pedone  
rep. 23368, racc. 4830,

**TR**scritto il **28/04/1995** a Milano 2 ai **nn. 37664/23243**,

Registrato a Milano, Agenzia delle entrate Milano, il 03/05/1995 n. 9827 serie 1V

a favore: I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione  
Pubblica con sede a Roma C.F. 97095380586

contro: EDILNORD s.p.a. con sede a Milano C.F. 04426190155

Nota:

l'alloggio al p. 6° con cantina al piano terra/seminterrato fa parte del FABBRICATO "A"  
il box al piano terra fa parte del FABBRICATO "D".



**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE: - ALL. E-**

Gli immobili oggetto della presente stima, sono stati edificati – **post 01/09/1967** –  
 Il complesso immobiliare identificato con il numero "10.4.". I fabbricati A e D (dove vi sono le unità in oggetto) sono stati edificati a seguito di **Pratica Edilizia n. 4/1989** (prot. del 3/3/1989 n. 1792/3119). Successivamente il 24/12/1990, è stata presentata la Variante in corso d'opera prot. n. 3. Denominata "Pratica 4/1989 Var.1."  
 L'edificio/fabbricato A è stato dichiarato **abitabile il 24/12/1990**.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente,

Ambiti soggetti al Piano delle Regole

l'immobile è identificato come "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale". - vedere stralcio PGT -

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****A** ABITAZIONE

**In occasione del sopralluogo, ho riscontrato che sono state installate delle chiusure con del policarbonato e struttura metallica a delimitazione delle logge.**

Dalla verifica eseguita all'Ufficio tecnico del Comune il 30/5/2018, ho riscontrato che per tali chiusure il Comune aveva avviato il 9/3/2015 un Procedimento per "chiusura loggia/e". Poi, gli elementi sono stati rimossi ed il procedimento è stato chiuso.

**Però, in occasione del sopralluogo del 30/05/2018 le chiusure erano presenti.**

**Quindi, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto edilizio.**

Nello specifico, si tratta della chiusura delle logge con elementi in policarbonato e struttura metallica.

L'unità immobiliare non è conforme al progetto edilizio.

**B** BOX

L'unità immobiliare è conforme al progetto edilizio.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****A** ABITAZIONE **CRITICITÀ: BASSA**

Le chiusure in policarbonato non consentono di garantire un adeguato riscontro d'aria e luce agli ambienti attigui. Per regolarizzare le difformità è necessario rimuovere/smontare definitivamente le chiusure/tamponamenti in policarbonato.

Date le sopracitate difformità edilizie **si dichiara la non conformità edilizia.**

Costi di regolarizzazione:

- rimozione tamponamenti delle logge compresi gli oneri di scarica € **1.500,00** circa,

Tempi necessari per la regolarizzazione:

- rimozione e conferimento alle PP.DD. >> circa 10 giorni.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****A** ABITAZIONE **CRITICITÀ: /****B** BOX **CRITICITÀ: /**

NON sono state rilevate difformità sulle schede catastali:

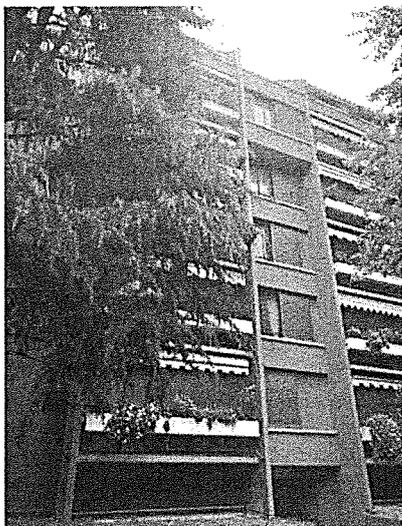
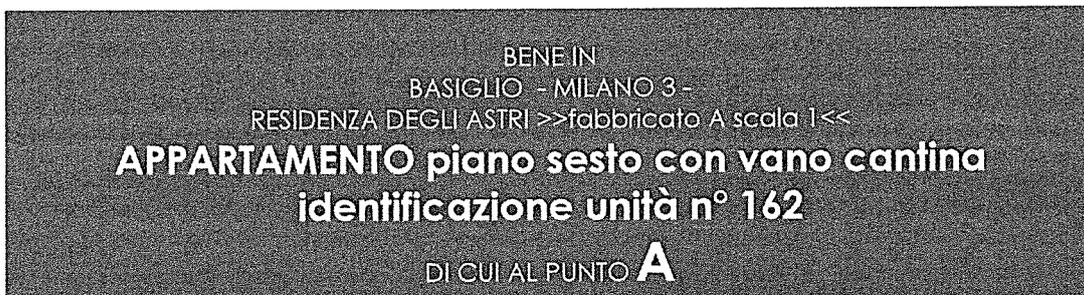
- la rappresentazione grafica delle due unità immobiliari è adeguata.

In occasione del sopralluogo non sono state rilevate delle difformità catastali in merito alla rappresentazione grafica delle unità immobiliari e quindi **si dichiara la conformità catastale**.

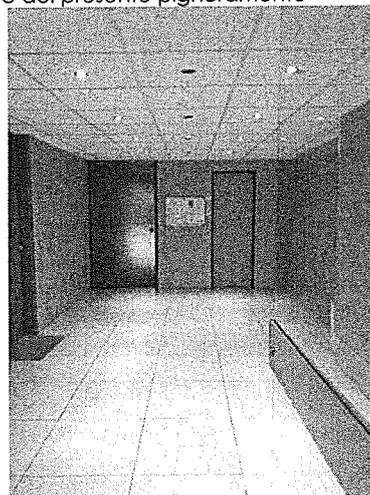
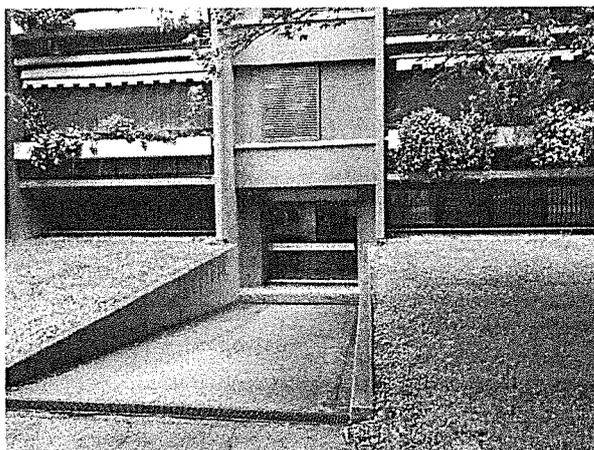
**8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

**LE DUE UNITA' IMMOBILIARI SONO IDENTIFICATE CORRETTAMENTE** sul Pignoramento (Foglio, Mappale e Subalterno e coerenze).

La documentazione in atti è completa.



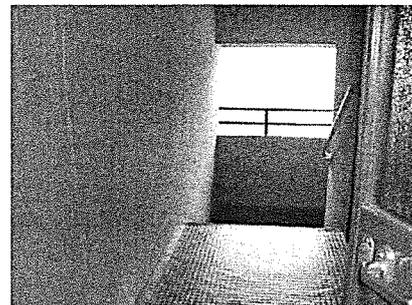
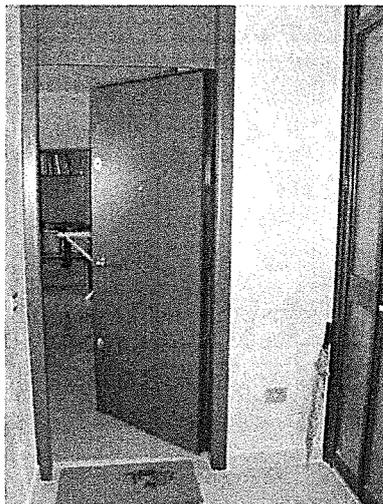
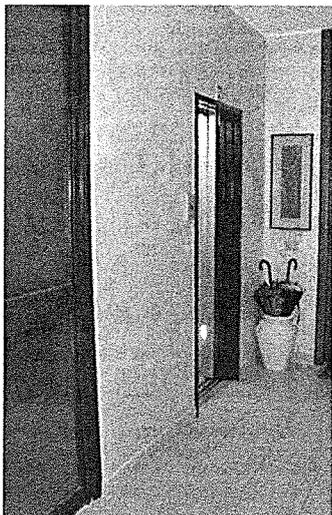
porzione di fabbricato in cui vi è l'unità oggetto del presente pignoramento



ingresso condominiale (fabbricato A scala 1)

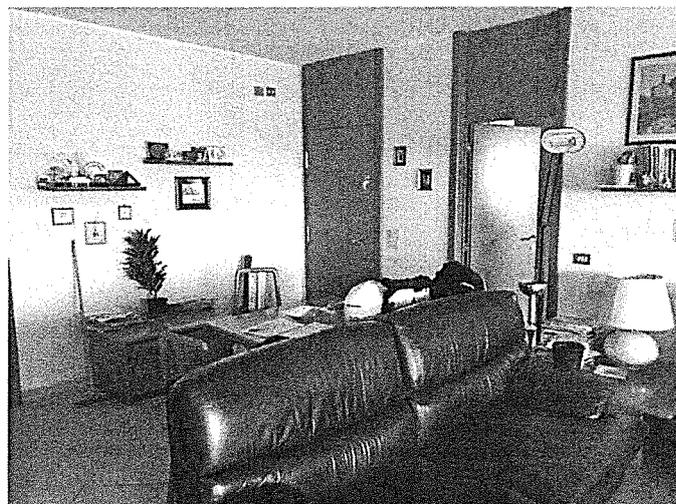




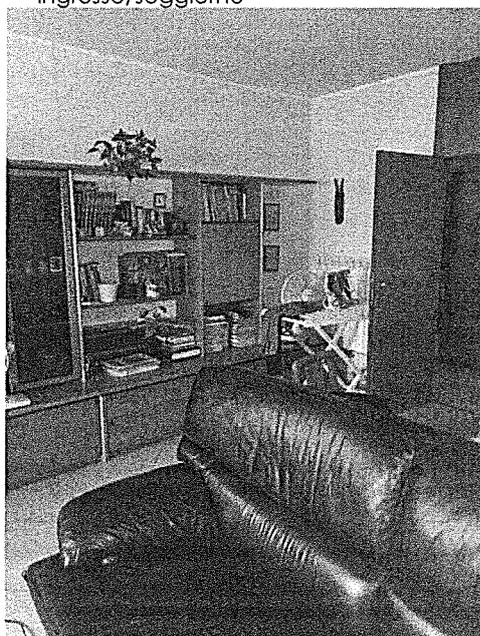


pianerottolo al piano 6° ed ingresso alloggio -

scala

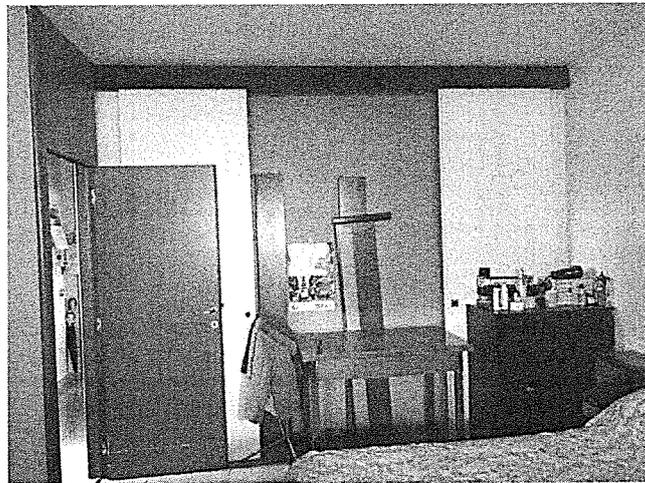
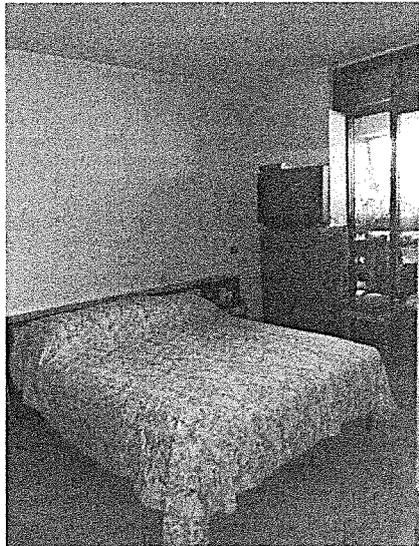
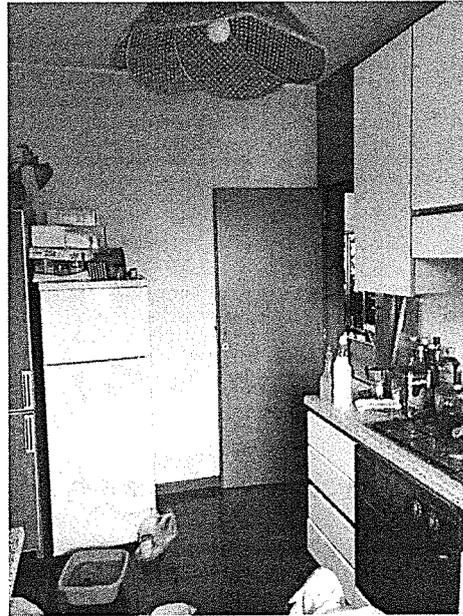


ingresso/soggiorno



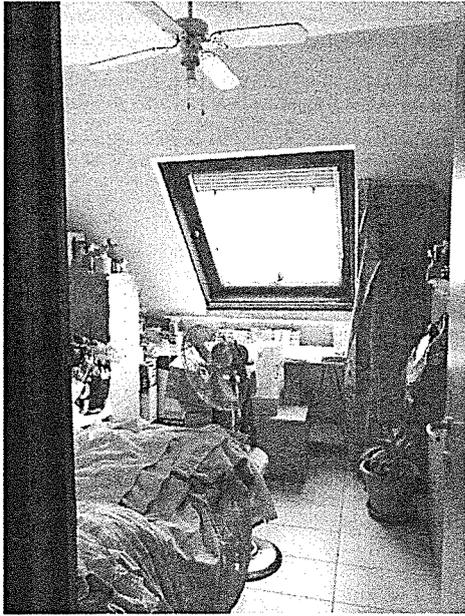


cucina

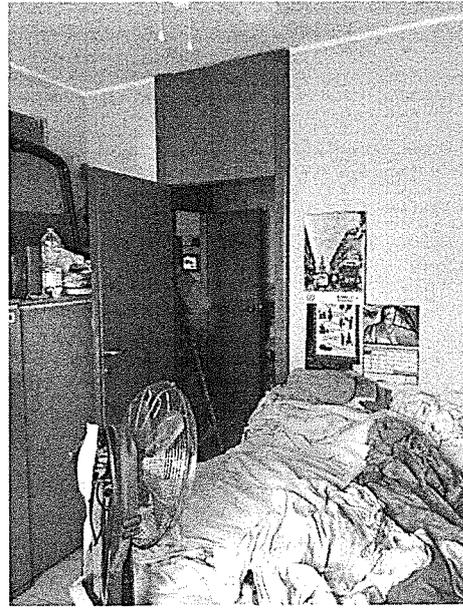


camera matrimoniale





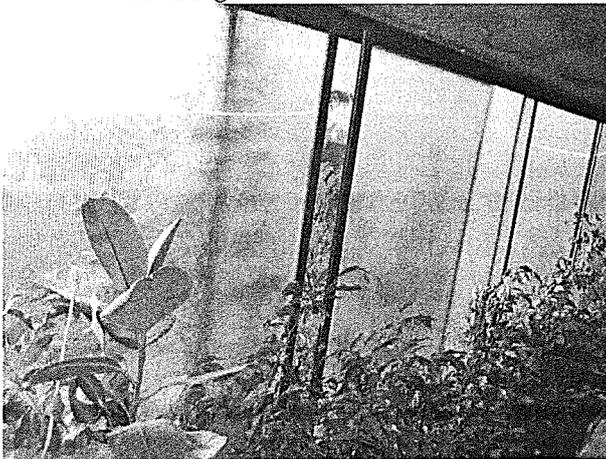
altra camera



servizio igienico con finestra

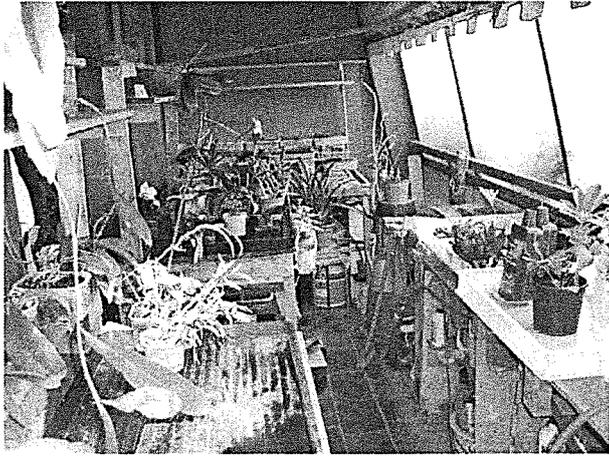


servizio igienico senza finestra

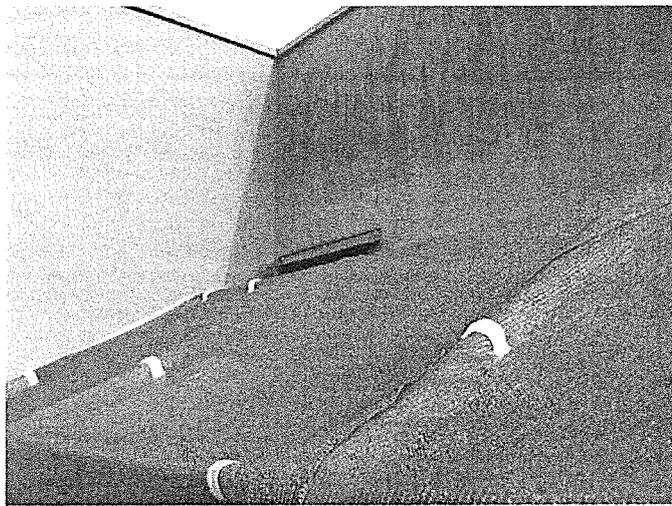
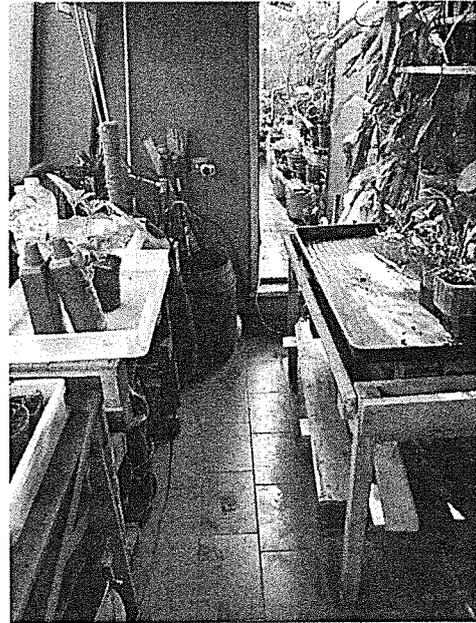


loggia





loggia

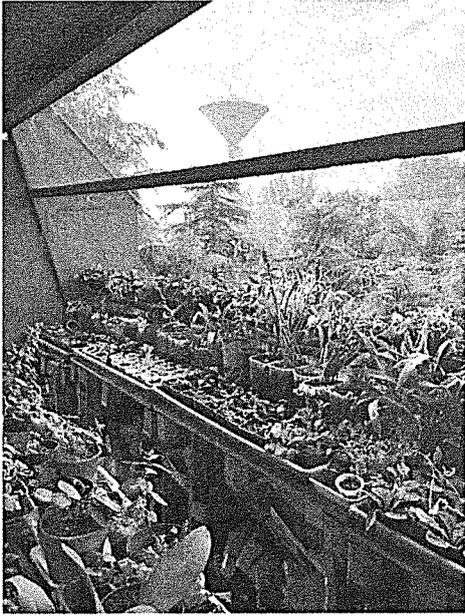


terrazzo 2



terrazzo 3



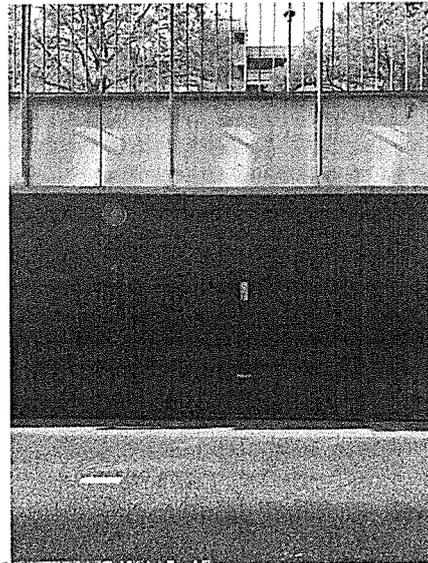
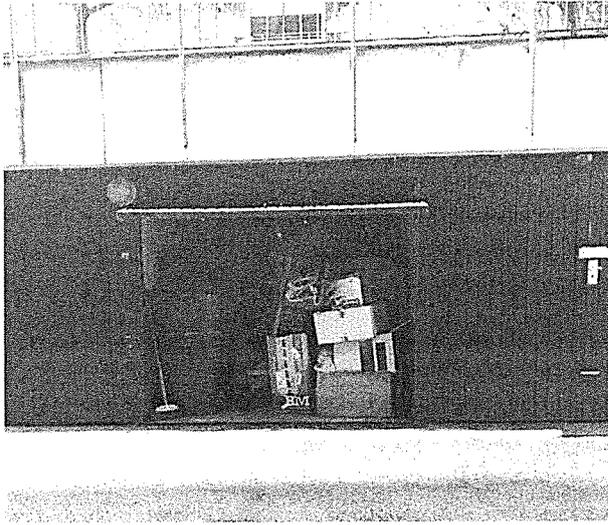


terrazzo 1 -accesso dalla cucina-



vano cantina

BENE IN  
BASIGLIO - MILANO 3 -  
RESIDENZA DEGLI ASTRI >>fabbricato D<<  
**BOX piano terra/seminterrato**  
**identificazione unità n° 99**  
DI CUI AL PUNTO **B**



box al piano seminterrato/terra.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **359**, sub. **22** (catasto fabbricati),  
- scheda catastale presentata il 18/09/1989 -  
zona censuaria U, categoria **C/6**, classe 8, consistenza catastale mq 21,0,  
rendita € 72,67,  
indirizzo catastale: BASIGLIO - Via Cristoforo Colombo, Res. Astri, piano:T.
- intestato a:

derivante da COMPRAVENDITA Notaio Francesco Guasti  
rep. 32569 racc. 9491 del 12/01/2007.

Coerenze box:" - giardino,  
- box proprietà di terzi,  
- cortile comune,  
- box proprietà di terzi.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA/QUARTIERE

il quartiere di Basiglio denominato MILANO 3 è stato realizzato tra il 1980 ed il 1991 sulla base della precedente esperienza di MILANO 2. Si basa sull'esigenza di sfuggire dalla congestione ed insalubrità della città/centro urbano senza allontanarsi eccessivamente dai centri nevralgici e dalle attività produttive.

Il progetto ambisce a diventare una vera "città giardino" satellite che prevede circa 80% di verde, circa 10/15% di abitazioni e circa 5% di strade (carrozzabili e pedonali).

Attualmente "MILANO 3" è immersa nello spazio verde di circa 30 anni che gode di un'attenta manutenzione.

Il territorio è quindi caratterizzato da spazi confortevoli grazie al corpo di vigilanza valutato sicuro.

Quindi "MILANO 3" offre sicurezza, verde, con adeguato confort abitativo, vita sociale, negozi e servizi e dei collegamenti alla città. "MILANO 3" sorge nella prima fascia del Parco Agricolo Sud Milano.

A "MILANO 3", vi sono i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

- o MILANO 3 dispone di mezzi pubblici di superficie (linee 230, 321, 322, 323, 328 ecc.) di collegamento verso la metropolitana linea Verde fermate Assago e Abbiategrasso, MILANO 3 dista circa Km 2 dalla tangenziale.

#### QUALITÀ E RATING IMMOBILE:

##### APPARTAMENTO

livello di piano: 6° ultimo

esposizione: triplo affaccio

luminosità: buona

panoramicità: buona

impianti tecnici: normali

stato di manutenzione generale fabbricato: normale

servizi condominiali: buoni

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

La Residenza ASTRI è costituito da 3 edifici di 6 piani fuori terra ad uso abitativo ed un piano terra/ seminterrato (quota dell'ingresso condominiale e cantine e box).

Le facciate sono rivestite in intonaco.

Il condominio è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico,
- idrico,
- riscaldamento centralizzato (combustibile gas metano),
- citofonico,
- ascensore (l'accesso all'ascensore avviene dal piano seminterrato).

Le finiture degli spazi comuni sono buone.

Lo stato di manutenzione dello stabile è buono

(l'ingresso condominiale, è stato ristrutturato recentemente, è quindi in ottime condizioni).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

abitazione al piano sesto, con triplo-affaccio,  
di tre locali, cucina e doppi servizi igienici, oltre agli accessori, con vano cantina al piano seminterrato/terreno.

L'unità è costituita da:

- soggiorno/ingresso circa mq 28,00,
- camera 1 circa mq 14,00,
- camera 2 circa mq 10,00,
- due servizi igienici circa mq 9,00,
- cucina circa mq 10,00,
- disimpegni/corridoi, ripostiglio ecc.
- due logge circa mq 27,00,
- tre terrazzi circa mq 48,00

piano seminterrato

- vano cantina circa mq 3,00.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare ad uso abitativo è normale.

I serramenti esterni sono in alluminio,

infissi interni: a battente, in materiale ligneo, - in condizioni normali -,

la porta d'ingresso è semi-blindata - in condizioni normali -,

avvolgibili: in pvc,

pareti: intonacate e tinteggiate, - in condizioni normali -,

pavimenti: in ceramica - in condizioni di manutenzione normale -,

rivestimenti: in ceramica - in condizioni normali -,

calorifero: in soggiorno in condizioni di manutenzione normali,

impianto citofonico: sì

impianto elettrico: in sottotraccia (non è disponibile la certificazione dell'impianto),

impianto idrico: sottotraccia (non è disponibile la certificazione dell'impianto);

impianto gas: (non è disponibile la certificazione dell'impianto);

impianto condizionamento: no,

servizio igienico con finestra: con il vaso, il bidet, la vasca ed il lavabo

servizio igienico senza finestra (altezza cm 220): con il vaso, il bidet, la doccia ed il lavabo.

Altezza dei locali abitabili: cm 270 circa (servizi igienici con controsoffitto ad h 220 cm circa).

Altezza del vano cantina: cm 250 circa.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari* -.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza lorda mq		indice		Superficie commerciale mq
<b>A</b>					
APPARTAMENTO piano 6°	90,1	X	100 %	=	90,1
logge piano 6°	27,3	X	40 %	=	10,9
terrazzi piano 6°	48,3	X	30 %	=	14,5
vano cantina piano S1/T	3,4	X	25 %	=	0,8
<b>Totale sup. lorda:</b>	<b>169,1 mq</b>				<b>116,3 mq</b>
<b>B</b>					
BOX piano T	21,0	X	100 %	=	21,0
<b>Totale sup. lorda:</b>	<b>21,0 mq</b>				<b>21,0 mq</b>

**ACCESSORIO:**

vano cantina (misure interne cm 195 circa x cm 175 circa) altezza circa a cm 250 circa.

**VALUTAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate per l'abitazione sono:

- la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017 - per il comune di Basiglio  
– indica, per gli alloggi vecchi o da ristrutturare, il prezzo variabile da € 1.650,00/mq a € 1.950,00/mq,
- le Agenzie immobiliari della zona - 3° Trimestre 2018 - indicano il prezzo da € 1.915,00/mq a € 2.120,00/mq per unità immobiliari ad uso abitativo simili nel medesimo lotto,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2017- per la zona B1 di Basiglio indica, relativamente alle abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, il prezzo varia da € 1.700,00 a € 2.150,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto rilevato durante il sopralluogo, ed in particolare,

- della zona,
- degli ampi spazi verdi che circondano il fabbricato e l'intero complesso immobiliare,
- dei servizi offerti dalla zona,
- dei mezzi di trasporto pubblico,
- della destinazione d'uso>>abitazione
- del piano dell'unità immobiliare >> ultimo piano,
- della godibilità/fruibilità degli spazi,
- delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare,
- del sistema costruttivo,
- delle finiture interne ed esterne,
- **dello stato di manutenzione dell'alloggio>>normale,**
- della vetustà,
- del diritto,

ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare abitativa sia di **€ 1.750,00/mq.**

Le fonti di informazione consultate per il box sono:

- la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017 - per il comune di Basiglio  
– indica, per i box, il prezzo variabile da € 19.000,00 a € 28.000,00,
- le Agenzie immobiliari della zona - 2° Trimestre 2018 - indicano per i box il prezzo variabile da € 20.000,00 a € 25.000,00,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2017- per la zona B1 di Basiglio indica, relativamente ai box, il prezzo variabile da € 1.350,00/mq a € 1.850,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto rilevato durante il sopralluogo, ed in particolare,

- della zona/disponibilità,
- delle caratteristiche dell'unità immobiliare,
- del sistema costruttivo,
- **dello stato di manutenzione del box>>normale,**
- della vetustà,
- del diritto,

ritengo che il valore unitario equo sia di **€ 900,00/mq.**

Il valore dei beni, come sopra definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo

Monoparametrico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:						
<b>A</b>	Valore appartamento p 6°, con vano cantina p. T:	116,3 mq	x	€ 1.750,00	=	€ 203.525,00
<b>B</b>	Valore BOX piano T	21,0 mq	x	€ 900,00	=	€ 18.900,00
						€ 222.425,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 222.425,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 222.425,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono:

- Preziario della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017,
- Agenzie immobiliari della zona - 3° Trimestre 2018 -,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare zona B1 -2° Semestre 2017-.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza mq	cons. accessori mq	valore intero	valore diritto
<b>A</b>	ABITAZIONE 6°p con logge, terrazzi e con cantina	115,5	0,8	€ 203.525,00	€ 203.525,00
<b>B</b>	BOX	21,0		€ 18.900,00	€ 18.900,00
Totale superficie		mq 116,3 abitazione e mq 21,0 box		€ 222.425,00	€ 222.425,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Giudizio di comoda divisibilità della quota: l'unità immobiliare non è comodamente divisibile	/
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ - 1.500,00
<b>Valore di Mercato</b> dei due immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 222.425,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione forfettaria del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati

€ 222.425,00 - 5% = € 11.121,25 arrotondato a € 11.120,00 € - 11.120,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € - 2.288,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.517,00

Arrotondato a € 207.500,00

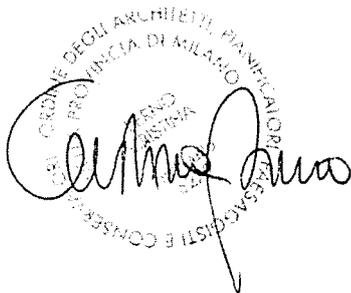
**Basiglio (Mi) - Via Cristoforo Colombo - RESIDENZA ASTRI n. 162**  
**A appartamento** di quattro locali oltre ai servizi - al piano sesto -  
 con vano cantina al piano seminterrato/terra  
categoria catastale A/2  
 foglio 1, mappale 355, subalterno 22,  
 +  
**B box** al piano terra/seminterrato  
categoria catastale C/6  
 foglio 1, mappale 359, subalterno 22

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero" € 207.500,00  
 Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" € 145.250,00

Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che vengono valutati a corpo e non a misura.

Allegati

- ALL. A SCHEDE CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE -> **A** ABITATIVA
- ALL. A1 SCHEDE CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE -> **B** BOX
- ALL. B VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE -> **A** ABITATIVA
- ALL. B1 VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE -> **B** BOX
- ALL. C ESTRATTO MAPPA
- ALL. D ISPEZIONE IPOTECARIA del 31/8/2018
- ALL. E DOCUMENTAZIONE COMUNALE/PROGETTI
- ALL. F SPESE CONDOMINIALI
- ALL. G ATTO D'ACQUISTO DELL'UNITA' IMMOBILIARI
- ALL. H RISCONTRO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE (DEL 22/05/2018)
- ALL. L CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA.



il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO

data 07/09/2018