
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1971/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c. **27-01-2015 ore 10:30**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Roberto Aliano**
Codice fiscale: **LNARRT54H10F205R**
Partita IVA: **04129380152**
Studio in: **Via Carlo Torre 22 - 20143 Milano**
Telefono: **02 -89406891**
Fax: **02 - 87392274**
e-mail: **alianoroberto1954@libero.it**
Pec: **roberto.aliانو@geopec.it**



Beni in Basiano (Milano)
Località/Frazione
VIA GIUSEPPE VERDI N. 17/B

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: No

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico: Si

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore:

Altro: Il trasferimento dei beni posti al piano rialzato e seminterrato, è avvenuto in forza di Atto di compravendita stipulato in data 21.12.1983 al n. 8253 di rep. a rogito Notaio Domenico De Stefano di Abbiategrasso, ivi registrato in data 06.01.1984 al n. 96 - Vol. 7 - Mod. Il A, mediante il quale i Signori GANGI Alfonso nato a Milano il 29.05.1940 e PAGANI Giulia Rosanna nata a Milano il 29.10.1940 hanno venduto ai Signori [REDACTED]

[REDACTED] che hanno accettato ed acquistato in regime di comunione legale di beni, in Comune di Basiano (MI) - Via G. Verdi n. 17, villetta - Lotto n.4 ad uso civile abitazione con circostante porzione di terreno, posta a piano rialzato (1° fuori terra), composta di quattro locali e servizi con annesso piano seminterrato, il tutto accatastato al N.C.E.U. di Basiano mediante schede di denuncia, registrate in data 14.03.1979 ai n. 11450 (abitazione al piano rialzato e locali accessori al piano seminterrato) e n. 11451 (box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato).

Per quanto riguarda il bene posto al piano primo (2° fuori terra), costituito da appartamento ad uso abitazione composto da tre locali oltre servizi e terrazzo a livello è stato edificato a seguito di sopralluogo alla costruzione esistente, in conformità al progetto edilizio presentato in data 20.10.1998 - Prot. n- 5356 (Pratica Edilizia N. 43/98) e successiva



Variante (Pratica Edilizia 34/99), per la quale è stato rilasciato dal Comune di Basiano, Certificato di Abitabilità/Agibilità in data 08.06.2001, intestato a [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta indipendente, disposta su due piani ad uso civile abitazione con circostante area di giardino in proprietà esclusiva oltre locali accessori (senza permanenza di persone) e box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato,

sita in, BASIANO (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 17/B

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà

[REDACTED] Reside

[REDACTED] oggetto di

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]
proprietà in regime di
foglio 4, particella 400, subalterno 701, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 17/D - piano T - S1, sezione censuaria - BASIANO - categoria A/7 , classe 2 - consistenza 7,5 - rendita € 677,85;

Derivante da: ABITAZIONE al piano rialzato oltre LOCALI ACCESSORI al piano seminterrato oggetto della Denuncia di Variazione catastale per "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" registrata al Catasto Fabbricati di Basiano in data 08.02.2000 - Prot. n. 151543.1/2000.

Confini:

ABITAZIONE al Piano Rialzato con annessa area di cortile in proprietà esclusiva (da nord in senso orario): mappali 511, 516, 517, 521, 325, Via Giuseppe Verdi e mappale 662.

LOCALI ACCESSORI al Piano Seminterrato (da nord in senso orario): box-auto (sub. 102), e giardino al mappale 400 su quattro lati.

Note: Nella visura e catastale è erroneamente indicato il numero civico 17/D anziché il n. civico 17/B.

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 4, particella 400, subalterno 102, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI civ. 17/D, piano S1, BASIANO, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, rendita € 49,58;

Derivante da: BOX-AUTO oggetto della Denuncia di Variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" registrata al Catasto Fabbricati di Basiano in data



24.07.1986 - Prot. n.91965/1986.

Confini:

BOX-AUTO (da nord in senso orario): terrapieno, stessa proprietà (sub. 701) su due lati, e rampa d'accesso (mapp. 400).

Note: Nella visura e catastale è erroneamente indicato il numero civico 17/D, anziché il civico 17/B.

Identificato al catasto Fabbricati:



Toglio 4, particella 400, subalterno 702, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 17/D , piano 1, sezione censuaria - BASIANO, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 497,09;

Derivante da: ABITAZIONE con annesso terrazzo oggetto della Denuncia di Variazione catastale per "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" registrata al Catasto Fabbricati di Basiano in data 08.02.2000 - Prot. n. 151543.1/2000.

Confini:

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (da nord in senso orario): area di giardino al mappale 400 su quattro lati.

Note: Nella visura catastale è erroneamente indicato il numero civico 17/D, anziché n. 17/B.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) - Si dichiara che le attuali planimetrie catastali relative alla porzione immobiliare ad uso ABITAZIONE posta al piano rialzato e LOCALI ACCESSORI al piano seminterrato (Sub. 701) di cui alla Denuncia di Variazione per "ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 08-02.2000 - Prot. n. 151543.1/2000;

ed alla porzione immobiliare ad uso BOX-AUTO (sub. 102) di cui alla Denuncia di Variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 24.07.1986 - Prot. n. 91965.1/1986, **NON** sono conformi allo stato di fatto, ovvero si sono rilevate modifiche che possono comportare una variazione di consistenza o di classamento dei beni.

2) - Si dichiara altresì che l'attuale planimetria catastale relativa alla porzione immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo (sub. 702) di cui alla Denuncia di Variazione per "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 08.02.2000 - Prot. n. 151543.1/200 è **conforme** allo stato di fatto, ovvero non si sono rilevate modifiche che possano comportare una variazione di consistenza o di classamento del bene.

Regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano di n. 2 denunce di Variazione (DOCFA) per "fusione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di finestra".

Descrizione delle opere da sanare:

1) - Nel locale soggiorno della porzione immobiliare ad uso Abitazione situata al Piano Rialzato è stata realizzata una finestra (dimensioni di mt. 0,35 x h. mt. 1.20) con affaccio sul giardino di proprietà esclusiva, inoltre il bagno padronale (dimensioni mt. 2.53 x mt. 3.10) è stato trasformato in locale studio, mediante demolizione delle piastrelle di



rivestimento, rimozione degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie.
Nei locali accessori posti al piano seminterrato sono state apportate modifiche interne mediante la costruzione e demolizione di tavolati in cartongesso costituite da:
formazione di un vano di disimpegno nella zona d'ingresso verso il vano scala, riducendo la consistenza del deposito;
nel locale deposito è stato inoltre spostato il tavolato divisorio in corrispondenza del box-auto, ampliando la consistenza del locale deposito e riducendo la superficie del box-auto;
nel locale lavanderia è stato realizzato un tavolato divisorio per la formazione di un bagno e di un vano di disimpegno, utilizzato come cucina.

Compilazione e presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano, n. 2 Denunce di Variazione catastali (DOCFA) per i Sub. 701 e Sub. 102 :
€ 900,00 + € 100,00 (diritti catastali ed imposta di bollo).
Oneri Totali: € 1.000,00

NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Per quanto sopra esposto NON si dichiara la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Villetta singola disposta su due piani oltre piano seminterrato, collegati mediante vano scala, con circostante porzione di giardino, sita in Comune di Basiglio (MI) con accessi pedonali e carraio dal civ. 17/B di Via Giuseppe Verdi, costituita da:

- 1) - Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato (1° fuori terra), composto da: porticato, ingresso dal vano scala, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi con annessi locale deposito, lavanderia, cantina, centrale termica e locale di sgombero, oltre box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato.
- 2) - Appartamento ad uso abitazione al piano primo (2° fuori terra) con accesso da vano scala, composto da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, due bagni con terrazzo a livello e ripostiglio esterno.

La zona è semi-centrale, situata ad Ovest del tessuto urbano, dotata di tutte le infrastrutture e da attività commerciali, adiacente Via G. Donizetti ed il Municipio. Agevolmente collegata con Milano da cui dista circa 38 Km. mediante l'Autostrada A-4 MILANO-VENEZIA (uscita Cavenago-Cambiago), da autobus di linea e dalla linea 2 (verde) della Metropolitana fermata "GESSATE" con il prolungamento dalla Strada Provinciale 179.

Caratteristiche zona: residenziale caratterizzata da costruzioni singole e villette.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: : Mascate - Cambiogo - Gessate - Agrate Brianza.

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/miste.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: l'Abitazione al piano rialzato ed i Locali Accessori al piano seminterrato sono attualmente occupati dai Signori 



[REDACTED]
L'Abitazione al piano primo è attualmente occupata dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di: CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI INZAGO (MILANO) credito cooperativo a.r.l. con sede in Inzago contro: [REDACTED] - Importo ipoteca: L. 70.000.000 - Importo capitale: L. 40.000.000, da rimborsare in 5 anni, mediante rate mensili, a rogito Notaio Ovidio De Napoli in data 28/01/1994 ai nn. 35139/1592 di rep. Iscritta a MILANO 2 in data 03/01/1995 ai nn. 530/100.
Note: L'ipoteca risulta scaduta ma NON è cancellata.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI INZAGO - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Inzago contro: [REDACTED] - Importo ipoteca: L. 150.000.000 - Importo capitale: L. 75.000.000, durata 10 anni a partire dal 18.02.1996 fino al 18.01.2006 per un totale di 120 rate, a rogito Notaio Paola Mina ai nn. 1838/571 di rep.
Iscritta a MILANO 2 in data 26/01/1996 ai nn. 7658/1270:
Note: L'ipoteca risulta scaduta ma NON è stata cancellata.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI INZAGO - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Inzago contro: [REDACTED] - Importo ipoteca: L. 500.000.000 - Importo capitale: L. 250.000.000, durata 15 anni, da rimborsare mediante 180 rate mensili, a rogito Notaio Riccardo Bandi di Rozzano in data 16/03/1999 ai nn. 2916 di rep.
Iscritta a MILANO 2 in data 31/03/1999 ai nn. 28779/7818.
Note: L'ipoteca risulta scaduta ma non è cancellata.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI INZAGO - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Inzago



contro: [REDACTED] - Importo ipoteca: € 312.000,00 -
Importo capitale: € 156.000,00, durata 10 anni a partire dal 25.04.2003 fino al
25.03.2013 mediante 120 rate mensili a rogito Notaio Riccardo Bandi di
Rozzano in data 25/03/2003 ai nn. 6678 di rep.
Iscritta a MILANO 2 in data 02/04/2003 ai nn. 54035/9183.
Note: L'ipoteca, risulta scaduta ma NON è cancellata.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
INZAGO - Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Inzago
contro: [REDACTED] Importo ipoteca: € 254.000,00 -
Importo capitale: € 127.000,00, durata di 12 anni a partire dal 30.10.2005 fino
al 30.09.2017 per un totale di 120 rate a rogito Notaio Riccardo Bandi di
Rozzano in data 30/09/2005 ai nn. 9408/5103 di rep.
Iscritta a MILANO 2 in data 11/10/2005 ai nn. 149388/39432
Note: L'ipoteca NON risulta cancellata.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di: BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA con sede a Verona; contro: [REDACTED]
[REDACTED] - Importo ipoteca: € 127.755,15 - Importo capitale: € 83.815,62 -
Importo interessi: € 41.907,81 - Atto Giudiziale del Tribunale di Milano del
07/02/2013 ai nn. 5285/2012.
Iscritta a MILANO 2 in data 27/03/2013 ai nn. 28769/4605
Note: La presente iscrizione giudiziale NON risulta cancellata.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con
sede a Verona, contro: [REDACTED] Atto Giudiziario
del Tribunale di Milano in data 15/05/2013 ai nn. 8727. Precetto notificato per
l'importo di € 86.412,98.
Trascritto a MILANO 2 in data 27/06/2013 ai nn. 59974 41093.
Note: Il presente Pignoramento NON risulta cancellato.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto notarile Pubblico a favore: PINTAUDI Silvestre e TASCA Rosaria; contro
[REDACTED] di COSTITUZIONE DI FONDO
PATRIMONIALE in data 06.04.2006 n. 67757/12145 di rep. a rogito Notaio De
Napoli Ovidio di Segrate, mediante il quale, la proprietà dei beni costituenti il
fondo patrimoniale, resta ad entrambi i coniugi per i beni siti in Comune di
Basiano (MI) - Via Giuseppe Verdi n. 17/D . Pertanto l'atto non produce alcun
trasferimento di proprietà.
Trascritto a MILANO 2 in data 13.04.2006 ai nn. 57557/29200.

- Annotazione, Atto Giudiziario del Tribunale di Milano in data 13.10.2008 al n.
122/2008 di rep. a favore: [REDACTED] e contro:
[REDACTED]
Si conferma, così come indicato nella sentenza che l'inefficacia è dichiarata
nei confronti di EFIBANCA S.P.A. e che si riferisce all'atto a rogito Notaio De
Napoli Ovidio rep. n. 67757/12145 del 06.02.2006, pubblicato in data
13.04.2006 ai nn. 57557/292006.
Note: Trascritta a MILANO 2 in data 22/01/2009 ai nn. 6021/1452 per
inefficacia parziale

- Trascrizione della DOMANDA GIUDIZIALE a favore di: EFIBANCA ENTE



FINANZIARIO INTERBANCARIO S.P.A. con sede in Roma, contro: [REDACTED]
[REDACTED] Domanda Giudiziale per revoca di atti soggetti a
trascrizione del Tribunale di Milano in data 09/03/2007 ai nn. 1565/2007
Trascritto a MILANO 2 in data 17/04/2007 ai nn. 57261/30575.
La presente trascrizione NON risulta cancellata.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Certificato ipotecario rilasciato dall'Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, per i soggetti: [REDACTED]
[REDACTED] comprende il **Periodo dal 06.01.1984 al 11.09.2013.**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: A tutto il 27.06.2013 (data di trascrizione del Pignoramento
Immobiliare) l'immobile sopra descritto, sito in Comune di Basiano (MI) - Via Giuseppe
Verdi n. 17/B, risulta di proprietà dei Signori:

[REDACTED]

Dal 21/12/1983 ad oggi (attuali proprietari) [REDACTED]

[REDACTED]

(ante ventennio) **GANGI Alfonso** nato a Milano il 29.05.1940 e **PAGANI GIULIA ROSANNA**
In forza di atto di compravendita in data 21.12.1983 . 8253 di rep. a rogito Notaio
Domenico De Stefano di Abbiategrasso, ivi registrato in data 06/01/1984 al n. 96 - Mod. II
A - Vol. 7. Trascritto a Milano 2 in data 16/01/1984 ai nn. 5716/4887.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

- Intestazione: SOCIETA' GIARDINO 77 S.r.l. con sede in Basiano

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Concessione, per la costruzione di n. 6 villette di tipo economico popolare ad
uso civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1977 al n. di prot. -

Rilascio in data 20/07/1977 al n. di prot. - Pratica Edilizia n. 24/77

Abitabilità/agibilità in data 30 Luglio 1980 al n. di prot. -

NOTE: L'Autorizzazione edilizia N. 24/77 viene rilasciata dal Comune di Basiano per
l'edificazione di n. 6 villette di tipo economico popolare ad uso civile abitazione e



comprende la villetta oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, identificata come villetta Lotto n. 4.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47).

Note tipo pratica: Domanda di Condono Edilizio (Legge 28.02.1985 n.47), presentata presso il Comune di Basiano (MI) in data 24.04.1986 - Prot. n. 1107 - N. Progressivo 0145287811.

Per lavori: MODIFICHE INTERNE, AMPLIAMENTO DEL PIANO INTERRATO (mq. 13,00)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24 Aprile 1986 al n. Prot. 1107 (Domanda di Sanatoria n. 31).

Rilascio in data 19/01/1994 al n. Pratica Edilizia 28/Reg. Ab.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia 43/98 e Variante 34/99.

Note tipo pratica: La Pratica Edilizia 43/98 del 28.01.1999 è stata rilasciata, per la realizzazione delle opere edilizie relative al sopralzo del Piano Primo della villetta;

La Pratica Edilizia 34/1999 di Variante è stata rilasciata, per opere interne e formazione di cancello carraio ad uso residenziale.

Per lavori: di SOPRALZO VILLETTA sita in Comune di Basiano sul Mappale 400 del Foglio 4 corrispondente a Via G. Verdi n. 17/B.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/10/1998 al n. Prot. 5356

Rilascio in data 28/01/1999 al n. Pratica Ed. 43/98

Abitabilità/agibilità rilasciata dal Comune di Basiano in data 08 Giugno 2001, Domanda in data 27.02.2001- Prot. 1047.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia - Pratica C.I.A. n. 43/2011.

Note tipo pratica: Progetto per la realizzazione di un pergolato con struttura in Legno nel giardino di proprietà.

Per lavori: COSTRUZIONE DI PERGOLATO IN LEGNO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2011 al n. di prot. 3518 (Pratica n. 43/2011).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano rialzato sono state apportate le seguenti modifiche esterne/interne, senza la regolare presentazione del progetto comunale:

nel locale soggiorno è stata realizzata una finestra (dimensioni di mt. 0,35 x h. 1.20) con affaccio sul giardino di proprietà, inoltre il bagno padronale (dimensioni mt. 2.53 x mt. 3.10) è stato trasformato in locale studio, mediante demolizione delle piastrelle di rivestimento, rimozione degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie.

Nei locali accessori posti al piano seminterrato sono state apportate le seguenti opere edilizie: costruzione e demolizione di tavolati costituite da: formazione di un vano di disimpegno nella zona d'ingresso adiacente il vano scala, diminuendo la consistenza del deposito;

nel locale deposito al piano seminterrato è stato spostato il tavolato divisorio in corrispondenza del box-auto, ampliando la consistenza del locale deposito;

nel locale lavanderia è stato realizzato un tavolato divisorio per la formazione di un bagno con un



vano di disimpegno, utilizzato come cucina;

Regolarizzabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Basiano/Masate di Progetto Edilizio a SANATORIA - (C.I.A.L. a Sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare:

- modifica esterna di facciata mediante la realizzazione di finestra nell'abitazione al piano rialzato;
- realizzazione di opere edilizie interne/esterne nei locali accessori posti al piano seminterrato mediante costruzione/demolizione di tavolati (sp. cm. 8) con modifica della consistenza del box-auto e del locale deposito;

Note: Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Zona Residenziale - città consolidata a media e bassa densità - senza vicoli.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mc./mq.
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	altezza uguale a quella esistente
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il	NO



PRG/PGT:	
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano rialzato sono state apportate le seguenti modifiche esterne/interne: nel locale soggiorno è stata realizzata una finestra (dimensioni di mt. 0,35 x h. 1.20) con affaccio sul giardino di proprietà, inoltre il bagno padronale (dimensioni mt. 2.53 x mt. 3.10) è stato trasformato in locale studio, mediante demolizione delle piastrelle di rivestimento, rimozione degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie.

Nei locali accessori posti al piano seminterrato sono state apportate le seguenti opere edilizie: costruzione e demolizione di tavolati in cartongesso costituite da: formazione di un vano di disimpegno nella zona d'ingresso adiacente il vano scala, diminuendo la consistenza del deposito;

nel locale deposito è stato spostato il tavolato divisorio in corrispondenza del box-auto, ampliando la consistenza del locale deposito;

nel locale lavanderia è stato realizzato un tavolato divisorio per la formazione di un bagno con un vano di disimpegno di fatto, utilizzato come cucina;

Regolarizzabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Basiano/Masate di Progetto Edilizio a SANATORIA - (C.I.A.L. a Sanatoria).

Descrizione delle opere da sanare:

- modifica esterna di facciata mediante la realizzazione di finestra nell'abitazione al piano rialzato;
- realizzazione di opere edilizie interne/esterne nei locali al piano seminterrato mediante costruzione di tavolati (sp. cm. 8) con modifica della consistenza del box-auto e del locale deposito;

Versamento di una sanzione amministrativa (ex art.6 comma 7 DPR 380/2001) intestata al Comune di Basiano: € 1.000,00

Competenze e spese professionali, per stesura e presentazione del Progetto Edilizio a SANATORIA, presso il Comune di Masate/Basiano : € 1.300,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità Urbanistica.

Descrizione :

di cui al punto **Villetta disposta su due piani ad uso civile abitazione con circostante area di giardino in proprietà esclusiva oltre locali accessori (s.p.p.), e box-auto piano seminterrato.**

Villetta singola disposta su due livelli (piano rialzato e piano primo) oltre piano seminterrato, collegati mediante vano scala con circostante porzione di giardino in proprietà esclusiva, sita in Comune di Basiano (MI) con accessi pedonali e carraio dal civ. 17/B di Via Giuseppe Verdi, composta da:

- 1) - appartamento ad uso Abitazione al piano rialzato (1° fuori terra) con accesso dal vano scala, composto da: portico esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi con annessi locale deposito, lavanderia, cantina, centrale termica e locale di sgombero, oltre Box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato.
- 2) - appartamento ad uso Abitazione al piano primo (2° fuori terra) con accesso dal vano scala, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo a livello e vano ripostiglio esterno.



1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **376**.

Epoca di costruzione: la villetta costituita da piano rialzato e piano seminterrato è stata edificata nell'anno 1977, successivamente ristrutturata ed oggetto di soprizzo del piano primo nell'anno 1998/99.

L'immobile urbano è denominato: villetta Lotto n.4 ,

L'altezza utile interna del Piano seminterrato, locali accessori (s.p.p.) è di h. mt. 2,23;

L'altezza utile interna del Piano rialzato abitazione è di h. mt. 2.80;

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**
condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto copertura	di materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Antifurto	tipologia: a radars combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano rialzato con annessi: vano scala, porticato esterno, locali accessori al piano seminterrato ed area di giardino in proprietà esclusiva.	Sup. lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
SUPERFICIE COMMERCIALE: Abitazione al piano rialzato = mq. 115,18 N. 2 balconi mq. 8,08 x Coeff. 0,333 = mq. 2,69 Portico esterno mq. 19,80 x Coeff. 0,333 = mq. 6,60 Vano scala Piano Rialzato mq. 10,53 x Coeff. 0,333 = mq. 3,51 Giardino di proprietà mq. 570 x Coeff. 0,10 = mq. 57,00 Locali accessori al P. Sem.to mq. 112,00 x Coeff. 0,50 = mq. 62,50 Vano scala Piano Sem.to mq. 7,70 x Coeff. 0,33 = mq. 2,56 Totale mq. 250,04				
Box ad uso autorimessa privata.	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Appartamento ad uso abitazione con terrazzo al livello al piano 1°	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
SUPERFICIE COMMERCIALE: Abitazione al piano primo = mq. 99,78 Terrazzo mq. 30,88 x Coeff. 0,333 = mq. 10,29 Vano scala mq. 5,80 x Coeff. 0,333 = mq. 1,93 Totale mq. 112,00				
		376,00		376,00



Accessori:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1977

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Abitazione al Piano Rialzato impianto di riscaldamento autonomo a gas metano - Abitazione al Piano Primo impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Stato impianto: normale

Potenza nominale: Abitazione al Piano Rialzato - Caldaia Beretta Meteo MIX 24CSI - Potenza termica nominale Kcal/h 23.7 - Abitazione al Piano Primo Caldaia Beretta Mynute potenza nominale Kcal/h 20,3

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/06 come modificata dalla Legge regionale n. 10/09 (APE):

Abitazione al piano rialzato Foglio 4 - Mapp. 400 - Sub. 701 - Attestato di Prestazione Energetica registrato il 22.04.2015 Codice Identificativo 15014 - 000039/15 - Valido fino al 22.04.2025 - Classificazione: "G" Indice di Prestazione Energetica 284,79.

Abitazione al piano primo Foglio 4 - Mapp. 400 - Sub. 702 - Attestato di Prestazione Energetica registrato il 22.04.2015 Codice Identificativo 15014 - 000040/15 - Valido fino al 22.04.2025 - Classificazione: "G" Indice di Prestazione Energetica 319,00.



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le valutazioni vengono eseguite con il metodo della comparazione ad unità immobiliari simili, poste sul mercato ed in vendita nella zona. Quale valutazione di conferma si procederà al confronto dei prezzi unitari determinati con quelli riportati "dall'Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate di Milano, quotazioni immobiliari del 2° semestre anno 2014.

La quotazione immobiliare riportata dall'Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, quota per **ville e villini** ubicati in zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO in stato conservativo Ottimo, un Valore di Mercato minimo di € 1.750,00/mq. ed un valore di Mercato massimo di € 2.050,00/mq.

E quota per Box-auto ubicati in zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO in stato conservativo Normale, un valore di Mercato minimo di € 900,00/mq. ed un valore di Mercato massimo di € 1.100,00.

Tenuto conto che Via G. Verdi civ. 17/B è compresa nella zona semicentrale, considerato inoltre lo stato di manutenzione e di finitura delle porzioni immobiliari di cui al precedente cenno, si ritiene congrua l'applicazione del valore **MEDIO** dei suddetti prezzi, che è coincidente con il valore unitario applicato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Ufficio tecnico di MASATE-BASIANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare MASATE-BASIANO, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:

Villetta disposta su due piani ad uso civile abitazione con circostante area di giardino in proprietà esclusiva oltre locali accessori (s.p.p.), e box-auto piano seminterrato.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento ad uso civile abitazione al Piano Rialzato con annessi: vano scala, porticato esterno, locali accessori al piano seminterrato ed area di giardino in proprietà esclusiva.	250,00	€ 1.900,00	€ 475.000,00
Box ad uso autorimessa privata.	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Appartamento ad uso abitazione con terrazzo a livello al piano 1°.	112,00	€ 1.900,00	€ 212.800,00

Valore corpo	€ 701.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 701.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 701.800,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Villetta disposta su due piani ad uso civile abitazione con circostante area di giardino in proprietà esclusiva oltre locali accessori (s.p.p.), e box-auto piano seminterrato.	376,00	€ 701.800,00	€ 701.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 105.270,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 665,00
sanzione amministrativa, progetto edilizio a SANATORIA.	€ 2.300,00
Compilazione e presentazione presso l'Agenzia Entrate di Milano, n. 2 Denunce di Variazione catastali (DOCFA) per i Sub. 701 e Sub. 102.	€ 1.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: La villetta può essere divisa in due unità immobiliari distinte utilizzando il vano scala in comune.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 595.865,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 596.000,00

Data generazione:
07-05-2015 10:05:03

L'Esperto alla stima
Roberto Aliano

