

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RGE 1813/2019



RELAZIONE DI STIMA

Che annulla e sostituisce la precedente del 15/11/2022

Unità immobiliari in Basiglio, via Alessandro Manzoni

LOTTO 1: appartamento

LOTTO 2: appartamento

LOTTO 3: autorimessa

LOTTO 4: autorimessa

LOTTO 5: autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

• LOTTO 1: appartamento

Dati Catastali

Bene in Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Querce" n. 30/10

Dati Catastali: foglio **1**, particella **94**, subalterno **1667** – categoria **A/2**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato e in uso da persone in qualità di "promissari acquirenti"

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Proprietà

Proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 309.400,00

da occupati: € 247.500,00 (presenza di preliminare di vendita)

• LOTTO 2: appartamento

Dati Catastali

Bene in Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Querce" n. 30/10

Dati Catastali: foglio **1**, particella **94**, subalterno **78** – categoria **A/2**

Stato occupativo

al sopralluogo libero da persone e cose

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Proprietà

Proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 290.000

da occupati: non ricorre il caso

• LOTTO 3: autorimessa

Dati Catastali

Bene in Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Olmi" n. 30/20

Dati Catastali: foglio **1**, particella **99**, subalterno **4** – categoria **C/6**

Stato occupativo

al sopralluogo libero da persone con presenza di materiale

Contratti di locazione in essere



Nessuno

Proprietà

Proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 36.600,00

da occupati: non ricorre il caso

• **LOTTO 4: autorimessa**

Dati Catastali

Bene in Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Olmi" n. 30/20

Dati Catastali: foglio **1**, particella **100**, subalterno **17** – categoria **C/6**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato e in uso da persone in qualità di "promissari acquirenti"

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Proprietà

Proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 36.600,00

da occupati: € 29.300,00 (presenza di preliminare di vendita)

• **LOTTO 5: autorimessa**

Dati Catastali

Bene in Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Olmi" n. 30/20

Dati Catastali: foglio **1**, particella **100**, subalterno **22** – categoria **C/6**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato e in uso da persone senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Proprietà

Proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 36.600,00

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Basiglio**
via Alessandro Manzoni Res. Querce n. 30/10

LOTTO 1 (appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Basiglio, località Romano Paltrano, nel complesso denominato "Milano 3" ed a parte del complesso residenziale denominato "Residenza delle Querce" in via Alessandro Manzoni n. 30/10, appartamento ad uso abitazione al piano quinto della scala "2" composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due servizi igienici e due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue: (allegato 2.a)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 94 sub. 1667**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Superficie Catastale Totale: 97 m², Totale escluse aree scoperte: 94 m²

Rendita € 1.007,09

Indirizzo: via Alessandro Manzoni Res. Querce n. 30/10 Scala 2 Interno 251 Piano 5

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su cortile, altra unità immobiliare, parti comuni, affaccio su cortile, altra unità immobiliare

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31/05/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso ad altri soggetti in qualità di promissari acquirenti in forza di atto preliminare di compravendita del 05/02/2019 a firma del notaio

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.a) effettuata in capo all'unità immobiliare (sub 1667 ed ex sub 92) oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

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

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



◦ **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

TRASCRIZIONE del 28/04/2022 – Registro Particolare 39697 Registro Generale 58718
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 438/2022 del 20/01/2022
DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 92 (ora sub 1667) + altri

◦ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**

NESSUNA

◦ **Atti di asservimento urbanistico**

NESSUNO

◦ **Altre limitazioni d'uso**

TRASCRIZIONE del 11/02/2019 – Registro Particolare 11066 Registro Generale 16395
Pubblico ufficiale Repertorio 57230/87052 del 31/12/2013
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 92 (ora sub 1667 – LOTTO 1) + fg. 1 part. 100 sub 17 (LOTTO 4)
+ altri non oggetto della presente relazione

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

ISCRIZIONE del 27/04/2011 – Registro Particolare 10504 Registro Generale 47313
Pubblico ufficiale Repertorio 555168/83361 del 27/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

Contro:

Capitale: € 16.747.176,00 Ipoteca: € 30.145.000,00

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 92 (ora sub 1667) + altri

ANNOTAZIONE del 14/11/2011 – Registro Particolare 22742 Registro Generale 129683
Pubblico Ufficiale Repertorio 560913/84482 del 25/10/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRANZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10504 del 2011

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 92 (ora sub 1667) Capitale: € 144.175,51 Ipoteca: € 259.515,92

TRASCRIZIONE del 17/01/2020 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 5096
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO Repertorio 38300 del 10/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 92 (ora sub 1667) + altri

4. CONDOMINIO e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo _____ che in data
24/06/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà:	13,6950/1000,00
Millesimi di gestione:	13,6950/1000,00
Millesimi Comprensorio MI3:	13,6950/1000,00
Millesimi Ascensore Scala 2:	93,6440/1000,00

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Millesimi Riscaldamento:	15,3900/1000,00
Millesimi Acqua Calda Sanitaria:	15,3900/1000,00
Millesimi Gestione Scala 2:	79,5430/1000,00

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare)

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.600,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/11/2022

- Spese insolute anno in corso: € 3.316,22
- Spese insolute anno precedente: € 4.001,19

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio "Residenza Querce" è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi presso il Comune di Basiglio ed è visionabile all'allegato 16. Non sono note eventuali variazioni al Regolamento stesso

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il complesso condominiale è dotato di ascensore

4.4. Attestazione APE: PRESENTE (allegato 5.a)

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. 1501500010919 del 19/09/2019 con validità fino al 19/09/2029. Classe Energetica "E" con indice di prestazione energetica di 208,26 kWh/m²anno

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il Comune di Basiglio

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Alla società _____ per l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti con atto di compravendita a firma del Notaio _____ in data 31/12/2013 repertorio 572530/87052, trascritto in data 14/01/2014 ai nn. 2512/1646, per acquisto dalla società

(allegato 6)



- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di compravendita a firma del notaio _____ in data 27/04/2011, Repertorio 555167/83360 trascritto in data 27/04/2011 ai nn. 47311/27245, per acquisto dalla società _____
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di "apporto a fondo comune di investimento immobiliare" a firma del notaio _____ in data 28/12/2009 Repertorio 48857/13386 trascritto in data 18/01/2010 ai nn. 4144/2205 dalla società _____ e successiva nota di rettifica notaio _____ del 31/05/2010 Repertorio 49193/13520 trascritto il 14/06/2010 ai nn. 74331/43871 e successivo atto di conferma Notaio _____ del 10/12/2010 Repertorio 550615/82450 trascritto il 14/12/2010 ai nn. 152105/90083
- Alla _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta così pervenuti:
 - In parte (le particelle 99-100) con atto di compravendita notaio _____ in data 13/04/1981 Repertorio 38022/8441 trascritto in data 13/05/1981 ai nn. 30490/23838 dalla società _____
 - In parte (la particella 94) con atto di compravendita notaio _____ del 18/11/1982 Repertorio 43259/9249 trascritto in data 22/11/1982 ai nn. 62791/49860 dalla società _____
- **N.B:** si rileva la presenza della seguente trascrizione:
Preliminare di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio _____ del 05/02/2019 Repertorio 60951/12048 trascritto in data 11/02/2019 ai nn. 16395/11066, a favore _____ e _____ a _____ (il) _____ contro _____ ravante sugli immobili:
fg. 1, part. 94, sub. 92 – attuale sub 1667 (LOTTO 1)
fg. 1, part. 94, sub 99 (non oggetto della presente procedura)
fg. 1, part. 100, sub 17 (LOTTO 4)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Basiglio (allegati 10 – 11 – 13 – 14)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 8 del 04/08/1976 prot. 791 per l'autorizzazione a costruire: *"un fabbricato di civile abitazione 30.10 con annessi box singoli, in batteria, seminterrati"*
- Concessione Edilizia n. 46/82 del 01/10/1982 prot. 4556 per lavori di: *"varianti interne di un fabbricato di civile abitazione (con annessi box singoli in batteria) denominato 30.10"*
- Autorizzazione di abitabilità rilasciato in data 10/11/1982
- Concessione Edilizia n. 4/83 del 08/07/1983 prot. 648 per lavori di: *"cambiamento della destinazione d'uso da abitazione a studi professionali e/o uffici dell'unità immobiliari site alla prima e seconda scala del 30.10"*
Con comunicazione di *"ripristino destinazione d'uso senza realizzazione di opere edilizie"* prot. 15511 del 11/10/2010 si comunica: *"in riferimento all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Basiglio al foglio 1 particella 94 subalterno 50 int. 251 (LOTTO 1) il ripristino della primaria destinazione d'uso residenziale senza la realizzazione di opere edilizie (da ufficio a residenziale)"*
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. 27/2019 protocollata in data 17/04/2019 per opere di *"nuova distribuzione interna e creazione nuova camera"*



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (SCIA alternativa) n. 18/2019 protocollata in data 16/05/2019 n. 7110 per opere di "ampliamento volumetrico e conseguente spostamento del serramento"

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione delle spallette nel disimpegno "zona notte" in corrispondenza delle camere da letto e mancata installazione dei serramenti interni
- Realizzazione di controsoffitto per l'installazione di faretti, nei locali soggiorno e cucina. L'altezza interna rilevata è di 2,65 mt

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. MI0275300 del 12/08/2019 (allegato 3.a)

Dalla visura storica per immobile (allegato 2.a) si osserva che l'unità immobiliare in esame ha assunto l'attuale identificativo fg. 1 part. 94 sub 1667 in forza di "Variazione del 09/08/2019 pratica n. MI0275300 in atti dal 12/08/2019 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79256.1/2019)", derivante dall'ex subalterno 92.

L'unità immobiliare precedentemente identificata al fg. 1 part. 94 sub 92 è stato generato dall'ex subalterno 50 in forza di "Variazione del 15/10/2010 Pratica n. MI0790315 in atti dal 15/10/2010 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 62986.1/2010)"

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in:

- Demolizione delle spallette nel disimpegno "zona notte" in corrispondenza delle camere da letto e mancata installazione dei serramenti interni
- Realizzazione di controsoffitto per l'installazione di faretti, nei locali soggiorno e cucina. L'altezza interna rilevata è di 2,65 mt

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerato che le opere di modifica non sono conformi al Regolamento Edilizio del Comune di Basiglio e al Regolamento Locale d'Igiene, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario provvedere alle seguenti opere:

- Rimozione del controsoffitto nei locali soggiorno e cucina
- Formazione spallette in muratura e installazione porta per la formazione del disimpegno tra le camere ed il servizio igienico

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Basiglio



Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è sito nel quartiere residenziale denominato "Milano 3" in una zona caratterizzata da scarso traffico e ampia disponibilità di parcheggi oltre che ampi spazi verdi costituiti da parchi di interconnessione tra i vari edifici che costituiscono il quartiere.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Milano 3 dispone infatti di attività di vendita al dettaglio, un centro diurno, scuole materne, scuola elementare, una scuola secondaria e un centro sportivo con diversi campi da gioco.

Gli istituti universitari invece, sono raggiungibili, grazie ai collegamenti dei mezzi pubblici, solamente nel Comune di Milano.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è limitatamente servita da mezzi pubblici di superficie. È presente nelle vicinanze la fermata del bus 230 che collega il Comune di Basiglio a Milano in piazzale Abbiategrasso da cui si può raggiungere il centro di Milano mediante l'utilizzo della Metropolitana Milanese della Linea Verde M2.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale denominato "Residenza Querce", è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra oltre autorimesse suddiviso in n° 5 scale.

L'insieme dei complessi immobiliari fa parte dell'ampio centro residenziale denominato Milano 3, che è stato concepito e realizzato a cavallo degli anni '80 / '90', con un sistema di viabilità esterno che non interferisce con gli ampi spazi verdi di interconnessione.

L'edificio è ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: sistema di semi-prefabbricazione a setti portanti in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso: portone a doppio battente in cristallo di sicurezza
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale resiliente
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Un vialetto pedonale, immerso all'interno di un ampio giardino del comprensorio e di interconnessione del centro residenziale, dà accesso ai vari corpi scala del fabbricato (condominio) stesso.

Dall'androne condominiale posto al piano terreno, attraverso l'ascensore e il vano scala, si accede ai pianerottoli di sbarco che distribuiscono due appartamenti per piano.

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, che è posta al 5° piano della scala 2, si presenta generalmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare è stata recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione.

L'ingresso da accesso direttamente all'ampio e luminoso soggiorno, dotato di accesso alla loggia e alla cucina, oltre un servizio igienico (sprovvisto di finestra e regolarmente disimpegnato dagli altri locali di soggiorno).

Dal soggiorno si accede al disimpegno "notte" che distribuisce una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola dotata di balcone e un servizio igienico.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nei servizi igienici le pareti sono rivestite a tutt'altezza in gres porcellanato effetto "marmo"



- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato in tutti i locali ad eccezione dei servizi igienici dove sono presenti piastrelle in marmo
- infissi esterni: serramenti in pvc dotati di doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte in legno tamburato tipologia "anta a battente" o "a scorrimento"
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia
- impianto idrico: presente sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del riscaldamento mediante radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- servizio igienico:
 bagno di servizio: attrezzato con lavabo, vasca, WC e bidet
 bagno principale: attrezzato con lavabo, doccia, WC e bidet
- impianto di condizionamento: presente con diffusione a "split" e unità esterna installata sul balcone
- altezza dei locali: 2,70 mt. Nel locale soggiorno e cucina è stata rilevata un'altezza di 2,65 mt
- condizioni generali: ottime

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	93,7	100%	93,7
Balconi	mq.	8,6	30%	2,6
		102,3		96,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.



Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **3.500,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 1, Part. 94, Sub 1667 categoria A/2	96,3	€ 3 500,00	€ 337 050,00
				€ 337 050,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 337 050,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 16 852,50
• Opere edili di ripristino	-€ 3 500,00
• Spese condominiali scadute ed insolte (ultimi due anni)	-€ 7 317,41
	<hr style="border-top: 3px double #000;"/>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 309 380,09

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1



Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Querce" n. 30/10

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 309 400,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 247 500,00

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



Bene in **Basiglio**
via Alessandro Manzoni Res. Querce n. 30/10

LOTTO 2 (appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Basiglio, località Romano Paltano, nel complesso denominato "Milano 3" ed a parte del complesso residenziale denominato "Residenza delle Querce" in via Alessandro Manzoni n. 30/10, appartamento ad uso abitazione al piano quinto della scala "4" composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegni, due servizi igienici e due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di Immobiliare Carlo Felice s.r.l.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue: (allegato 2.b)

Intestati: **Immobiliare Carlo Felice s.r.l.** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 94 sub. 78**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Superficie Catastale Totale: 117 m², Totale escluse aree scoperte: 113 m²

Rendita € 1.162,03

Indirizzo: via Alessandro Manzoni Res. Querce n. 30/10 Scala 4 Interno 452 Piano 5

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su cortile, altra unità immobiliare, affaccio su cortile, parti comuni, altra unità immobiliare

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31/05/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone o cose.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.b) effettuata in capo all'unità immobiliare (sub 78) oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**



- NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 27/04/2011 – Registro Particolare 10504 Registro Generale 47313
Pubblico ufficiale Repertorio 555168/83361 del 27/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

Contro:

Capitale: € 16.747.176,00 Ipotecca: € 30.145.000,00

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78 + altri

ANNOTAZIONE del 14/11/2011 – Registro Particolare 22742 Registro Generale 129683
Pubblico Ufficiale Repertorio 560913/84482 del 25/10/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRANZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10504 del 2011

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78 Capitale: € 162.197,45 Ipotecca: € 291.955,41

TRASCRIZIONE del 11/09/2019 – Registro Particolare 73943 Registro Generale 113515
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 36840 del 16/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78 + altri

ISCRIZIONE del 05/11/2019 – Registro Particolare 26373 Registro Generale 136807
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 11774 del 18/07/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

Capitale: € 11.590,00 Ipotecca: € 14.088,93

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78

ISCRIZIONE del 05/11/2019 – Registro Particolare 26374 Registro Generale 136808
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13465 del 29/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

Capitale: € 8.997,50 Ipotecca: € 10.888,83

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78

ISCRIZIONE del 05/11/2019 – Registro Particolare 26375 Registro Generale 136809
Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 8153 del 03/07/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

Capitale: € 1.830,00 Ipotecca: € 2.995,80

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78



TRASCRIZIONE del 17/01/2020 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 5096
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO Repertorio 38300 del 10/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 78 + altri

4. CONDOMINIO e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo _____ che in data 24/06/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà:	16,5680/1000,00
Millesimi di gestione:	16,5680/1000,00
Millesimi Comprensorio MI3:	16,5680/1000,00
Millesimi Ascensore Scala 4:	114,1700/1000,00
Millesimi Riscaldamento:	18,7910/1000,00
Millesimi Acqua Calda Sanitaria:	18,7910/1000,00
Millesimi Gestione Scala 4:	95,4580/1000,00

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare)

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.600,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolte negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/11/2022

- Spese insolte anno in corso: € 4.016,75
- Spese insolte anno precedente: € 5.048,37

Dall'estratto conto del Condominio, si osserva che risultano ulteriori "conguagli precedenti" a debito, risalenti a gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio "Residenza Querce" è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi presso il Comune di Basiglio ed è visionabile all'allegato 16. Non sono note eventuali variazioni al Regolamento stesso

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il complesso condominiale è dotato di ascensore

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili



4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il Comune di Basiglio

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Alla società _____ per l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti con atto di compravendita a firma del Notaio _____ in data 31/12/2013 repertorio 572530/87052, trascritto in data 14/01/2014 ai nn. 2512/1646, per acquisto dalla società _____ (allegato 6)
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di compravendita a firma del notaio _____ in data 27/04/2011, Repertorio 555167/83360 trascritto in data 27/04/2011 ai nn. 47311/27245, per acquisto dalla società _____
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di "apporto a fondo comune di investimento immobiliare" a firma del notaio _____ in data 28/12/2009 Repertorio 48857/13386 trascritto in data 18/01/2010 ai nn. 4144/2205 dalla società _____ e successiva nota di rettifica notaio _____ del 31/05/2010 Repertorio 49193/13520 trascritto il 14/06/2010 ai nn. 74331/43871 e successivo atto di conferma Notaio _____ del 10/12/2010 Repertorio 550615/82450 trascritto il 14/12/2010 ai nn. 152105/90083
- Alla _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta così pervenuti:
 - In parte (le particelle 99-100) con atto di compravendita notaio _____ in data 13/04/1981 Repertorio 38022/8441 trascritto in data 13/05/1981 ai nn. 30490/23838 dalla società _____
 - In parte (la particella 94) con atto di compravendita notaio _____ del 18/11/1982 Repertorio 43259/9249 trascritto in data 22/11/1982 ai nn. 62791/49860 dalla società _____

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Basiglio (allegati 10 – 11 – 12)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 8 del 04/08/1976 prot. 791 per l'autorizzazione a costruire: "un fabbricato di civile abitazione 30.10 con annessi box singoli, in batteria, seminterrati"
- Concessione Edilizia n. 46/82 del 01/10/1982 prot. 4556 per lavori di: "varianti interne di un fabbricato di civile abitazione (con annessi box singoli in batteria) denominato 30.10"
- Autorizzazione di abitabilità rilasciato in data 10/11/1982
- Comunicazione Opere di Manutenzione Straordinaria (ai sensi dell'art. 6 DPR 380/2001) del 01/10/2010 prot. 15070 per opere di: "demolizione e ricostruzione tramezzature per nuova distribuzione interna; apertura e chiusura porte di comunicazione tra i vari ambienti interni"



6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tale difformità consiste in:

- Edificazione di tramezzatura nella camera da letto per la formazione di un secondo locale ripostiglio

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. MI0784062 del 14/10/2010 (allegato 3.b)

Dalla visura storica per immobile (allegato 2.b) si osserva che l'unità immobiliare in esame ha assunto l'attuale identificativo fg. 1 part. 94 sub 78 in forza di "Variazione del 14/10/2010 pratica n. MI0784062 in atti dal 14/10/2010 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 62559.1/2010)", derivante dall'ex subalterno 29.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in:

- Edificazione di tramezzatura nella camera da letto per la formazione di un secondo locale ripostiglio

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): € 2.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Basiglio

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è sito nel quartiere residenziale denominato "Milano 3" in una zona caratterizzata da scarso traffico e ampia disponibilità di parcheggi oltre che ampi spazi verdi costituiti da parchi di interconnessione tra i vari edifici che costituiscono il quartiere.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Milano 3 dispone infatti di attività di vendita al dettaglio, un centro diurno, scuole materne, scuola elementare, una scuola secondaria e un centro sportivo con diversi campi da gioco.

Gli istituti universitari invece, sono raggiungibili, grazie ai collegamenti dei mezzi pubblici, solamente nel Comune di Milano.



La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è limitatamente servita da mezzi pubblici di superficie. È presente nelle vicinanze la fermata del bus 230 che collega il Comune di Basiglio a Milano in piazzale Abbiategrasso da cui si può raggiungere il centro di Milano mediante l'utilizzo della Metropolitana Milanese della Linea Verde M2.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale denominato "Residenza Querce", è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra oltre autorimesse suddiviso in n° 5 scale.

L'insieme dei complessi immobiliari fa parte dell'ampio centro residenziale denominato Milano 3, che è stato concepito e realizzato a cavallo degli anni '80 / '90', con un sistema di viabilità esterno che non interferisce con gli ampi spazi verdi di interconnessione.

L'edificio è ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: sistema di semi-prefabbricazione a setti portanti in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso: portone a doppio battente in cristallo di sicurezza
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale resiliente
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Un vialetto pedonale, immerso all'interno di un ampio giardino del comprensorio e di interconnessione del centro residenziale, dà accesso ai vari corpi scala del fabbricato (condominio) stesso.

Dall'androne condominiale posto al piano terreno, attraverso l'ascensore e il vano scala, si accede ai pianerottoli di sbarco che distribuiscono due appartamenti per piano.

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, che è posta al 5° piano della scala 4, si presenta generalmente in discrete condizioni di manutenzione conservazione.

Nel corso del sopralluogo si è osservata la presenza di una porzione di pavimento in parquet nella camera da letto in fase di distacco, in alcuni punti la presenza di infiltrazioni provenienti presumibilmente dalla copertura.

L'ingresso da accesso direttamente all'ampio e luminoso soggiorno dotato di accesso al balcone. Dal soggiorno si accede a due differenti disimpegni.

Un disimpegno distribuisce una camera da letto e un bagno "cieco" mentre il secondo disimpegno distribuisce la cucina abitabile dotata di balcone, un servizio igienico con finestra, due camere da letto e due ripostigli.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nei servizi igienici le pareti sono rivestite a tutt'altezza in piastrelle in ceramica con un controsoffitto in doghe
nella cucina le pareti sono rivestite in piastrelle in ceramica sino ad h 2,00 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da parquet in tutti i locali ad eccezione dei servizi igienici dove sono presenti piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti con profili in metallo
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte in legno tamburato tipologia "anta a battente"
- impianto citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: presente sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)



- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del riscaldamento mediante ventil-convettori
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- servizio igienico:
bagno 1: attrezzato con lavabo, vasca, WC e bidet
bagno 2: attrezzato con lavabo, doccia, WC e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,70 mt
- condizioni generali: discrete

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	113,1	100%	113,1
Balconi	mq.	15,1	30%	4,5
		128,2		117,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.700,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 1, Part. 94, Sub 78 categoria A/2	117,6	€ 2 700,00	€ 317 520,00
				€ 317 520,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 2	€ 317 520,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 15 876,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 9 101,12
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 290 042,88

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Querce" n. 30/10	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":	€ 290 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	€ 232 000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Bene in **Basiglio**
via Alessandro Manzoni Res. Olmi n. 30/20

LOTTO 3 (autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Basiglio, località Romano Paltano, nel complesso denominato "Milano 3" ed a parte del complesso residenziale denominato "Residenza Olmi" in via Alessandro Manzoni n. 30/20, autorimessa doppia.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue: (allegato 2.c)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 99 sub. 4**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 27 m²

Superficie Catastale Totale: 27 m²

Rendita € 93,43

Indirizzo: via Alessandro Manzoni Res. Olmi n. 30/20, piano T

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'autorimessa: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, terrapieno

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31/05/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di materiale edile accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.c) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 27/04/2011 – Registro Particolare 10504 Registro Generale 47313
Pubblico ufficiale Repertorio 555168/83361 del 27/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore:

Contro:

Capitale: € 16.747.176,00 Ipoteca: € 30.145.000,00

Immobile: fg. 1 part. 99 sub 4 + altri

ANNOTAZIONE del 14/11/2011 – Registro Particolare 22742 Registro Generale 129683
Pubblico Ufficiale Repertorio 560913/84482 del 25/10/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRANZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10504 del 2011

Immobile: fg. 1 part. 99 sub 4 Capitale: € 15.916,23 Ipoteca: € 28.649,21

TRASCRIZIONE del 11/09/2019 – Registro Particolare 73943 Registro Generale 113515
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 36840 del 16/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 99 sub 4 + altri

TRASCRIZIONE del 17/01/2020 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 5096
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO Repertorio 38300 del 10/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 99 sub 4 + altri

3.3. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio "Residenza Olmi" è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi presso il Comune di Basiglio ed è visionabile all'allegato 17 Non sono note eventuali variazioni al Regolamento stesso

3.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'autorimessa è sita al piano terra nel cortile interno, con accesso dal piano stradale

3.5. Attestazione APE:

NON NECESSITA

3.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

3.7. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il Comune di Basiglio



4. CONDOMINIO e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo _____ che in data 08/11/2022 ha comunicato quanto segue: *“siamo da poco subentrati come amministratori e i dati documentali/contabili sono ancora in fase di trasferimento”*. Ad oggi è possibile riportare le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà generale: 1,96560/1000,00
Millesimi di gestione generale: 1,96560/1000,00
Millesimi box: 25,3770/1000,00

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 180,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 08/11/2022

- Spese insolute anno in corso: € 182,61
- Spese insolute anno precedente: € 182,61

Relativamente all'importo insoluto di cui all'anno precedente, si riporta il medesimo importo dell'anno in corso in quanto, dall'estratto conto del Condominio, aggiornato alla data del 31/10/2022 si osserva che risultano ulteriori *“conguagli precedenti”* a debito, risalenti a gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente e pertanto non *“conteggiabili”* ai fini della presente perizia

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio *“Residenza Olmi”* è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi presso il Comune di Basiglio ed è visionabile all'allegato 17. Non sono note eventuali variazioni al Regolamento stesso.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'autorimessa è sita al piano terra nel cortile interno, con accesso dal piano stradale

4.4. Attestazione APE:

NON NECESSITA

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il Comune di Basiglio

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Alla società _____ per l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti con atto di compravendita a firma del Notaio _____ in data 31/12/2013 repertorio 572530/87052, trascritto in data 14/01/2014 ai nn. 2512/1646, per acquisto dalla società

(allegato 6)

- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di compravendita a firma del notaio _____ in data 27/04/2011, Repertorio 555167/83360 trascritto in data 27/04/2011 ai nn. 47311/27245, per acquisto dalla società
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di "apporto a fondo comune di investimento immobiliare" a firma del notaio _____ in data 28/12/2009 Repertorio 48857/13386 trascritto in data 18/01/2010 ai nn. 4144/2205 dalla società _____ e successiva nota di rettifica notaio _____ del 31/05/2010 Repertorio 49193/13520 trascritto il 14/06/2010 ai nn. 74331/43871 e successivo atto di conferma Notaio _____ del 10/12/2010 Repertorio 550615/82450 trascritto il 14/12/2010 ai nn. 152105/90083
- Alla _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta così pervenuti:
 - In parte (le particelle 99-100) con atto di compravendita notaio _____ in data 13/04/1981 Repertorio 38022/8441 trascritto in data 13/05/1981 ai nn. 30490/23838 dalla società _____
 - In parte (la particella 94) con atto di compravendita notaio _____ del 18/11/1982 Repertorio 43259/9249 trascritto in data 22/11/1982 ai nn. 62791/49860 dalla società _____

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Basiglio (allegato 15)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 12 del 20/11/1976 prot. 1891 per l'autorizzazione a costruire: *"un fabbricato di civile abitazione con annessi box singoli e in batteria seminterrati, di cui al progetto n. 30.20"*
- Concessione Edilizia n. 2 del 05/03/1981 prot. 248 per lavori di: *"varianti interne in corso d'opera di un fabbricato di civile abitazione (con annessi box singoli in batteria) denominato 30.20"*
- Autorizzazione di abitabilità rilasciato in data 14/04/1981

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Considerate le disposizioni adottate dal comune di Basiglio, l'esperto nominato non ha potuto accedere di persona ai fascicoli cartacei per la verifica delle pratiche edilizie. All'interno dei fascicoli edilizi di costruzione del complesso "Residenza Olmi", ottenuti in formato digitale attraverso il portale del Comune di Basiglio, non è risultata reperibile la pianta del piano terra del corpo autorimessa. Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e, in assenza delle tavole di progetto, la planimetria catastale in atti.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 25/03/1981 (allegato 3.c)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto no PE ha rilevato



alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

non necessita

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Basiglio

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è sito nel quartiere residenziale denominato "Milano 3" in una zona caratterizzata da scarso traffico e ampia disponibilità di parcheggi oltre che ampi spazi verdi costituiti da parchi di interconnessione tra i vari edifici che costituiscono il quartiere.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Milano 3 dispone infatti di attività di vendita al dettaglio, un centro diurno, scuole materne, scuola elementare, una scuola secondaria e un centro sportivo con diversi campi da gioco.

Gli istituti universitari invece, sono raggiungibili, grazie ai collegamenti dei mezzi pubblici, solamente nel Comune di Milano.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è limitatamente servita da mezzi pubblici di superficie. È presente nelle vicinanze la fermata del bus 230 che collega il Comune di Basiglio a Milano in piazzale Abbiategrasso da cui si può raggiungere il centro di Milano mediante l'utilizzo della Metropolitana Milanese della Linea Verde M2.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale denominato "Residenza Olmi", è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra oltre autorimesse suddiviso in n° 5 scale.

L'insieme dei complessi immobiliari fa parte dell'ampio centro residenziale denominato Milano 3, che è stato concepito e realizzato a cavallo degli anni '80 / '90', con un sistema di viabilità esterno che non interferisce con gli ampi spazi verdi di interconnessione.

L'edificio è ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: sistema di semi-prefabbricazione a setti portanti in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso carraio: cancello in ferro ad apertura motorizzata con accesso da via Manzoni
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è sita al piano terra con accesso da via Manzoni. L'autorimessa si sviluppa in lunghezza e consente il ricovero di due vetture disposte in fila.

Si rileva che l'autorimessa presenta al suo interno numeroso materiale edile di risulta e l'anta basculante in lamiera ad apertura manuale risulta malfunzionante

Autorimessa

- pareti: intonaco rustico
- pavimenti: calcestruzzo
- porta d'accesso: anta in lamiera ad apertura manuale (malfunzionante al momento del sopralluogo)



- impianto elettrico: presente sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dell'autorimessa: 2,05 mt (circa)
- condizioni generali: Buone. Si rileva la presenza di materiale edile di risulta accatastato all'interno dell'autorimessa

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	27,8	100%	27,8
		27,8		27,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Listino disponibile 1° semestre 2022

- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.400,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	Fg. 1, Part. 99, Sub 4 categoria C/6	27,8	€ 1 400,00	€ 38 920,00
				€ 38 920,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 3	€ 38 920,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 1 946,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 365,22
	<hr/>
Valore LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	€ 36 608,78

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Olmi" n. 30/20	
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "libero":	€ 36 600,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Bene in **Basiglio**
via Alessandro Manzoni Res. Olmi n. 30/20

LOTTO 4 (autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Basiglio, località Romano Paltano, nel complesso denominato "Milano 3" ed a parte del complesso residenziale denominato "Residenza Olmi" in via Alessandro Manzoni n. 30/20, autorimessa doppia.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue: (allegato 2.d)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 100 sub. 17**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 27 m²

Superficie Catastale Totale: 27 m²

Rendita € 93,43

Indirizzo: via Alessandro Manzoni Res. Olmi n. 30/20, piano T

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'autorimessa: cortile comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31/05/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso ad altri soggetti in qualità di promissari acquirenti in forza dell'atto di preliminare di compravendita del 05/02/2019 a firma del notaio

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.d) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



TRASCRIZIONE del 28/04/2022 – Registro Particolare 39697 Registro Generale 58718
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 438/2022 del 20/01/2022
DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 17 + altri

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**

TRASCRIZIONE del 11/02/2019 – Registro Particolare 11066 Registro Generale 16395
Pubblico ufficiale Repertorio 57230/87052 del 31/12/2013
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 94 sub 92 (ora sub 1667 – LOTTO 1) + fg. 1 part. 100 sub 17 (LOTTO 4)
+ altri non oggetto della presente relazione

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

ISCRIZIONE del 27/04/2011 – Registro Particolare 10504 Registro Generale 47313
Pubblico ufficiale Repertorio 555168/83361 del 27/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

Contro:

Capitale: € 16.747.176,00 Ipoteca: € 30.145.000,00

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 17 + altri

ANNOTAZIONE del 14/11/2011 – Registro Particolare 22742 Registro Generale 129683
Pubblico Ufficiale Repertorio 560913/84482 del 25/10/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRANZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10504 del 2011

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 17 Capitale: € 15.916,23 Ipoteca: € 28.649,21

TRASCRIZIONE del 17/01/2020 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 5096
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO Repertorio 38300 del 10/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 17 + altri

4. CONDOMINIO e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo _____ che in data 08/11/2022 ha comunicato quanto segue: *“siamo da poco subentrati come amministratori e i dati documentali/contabili sono ancora in fase di trasferimento”*. Ad oggi è possibile riportare le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà generale:	1,96560/1000,00
Millesimi di gestione generale:	1,96560/1000,00
Millesimi box:	25,3770/1000,00

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 180,00 circa

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 08/11/2022

- Spese insolute anno in corso: € 182,61
 - Spese insolute anno precedente: € 182,61
- Relativamente all'importo insoluto di cui all'anno precedente, si riporta il medesimo importo dell'anno in corso in quanto, dall'estratto conto del Condominio, aggiornato alla data del 31/10/2022 si osserva che risultano ulteriori "conguagli precedenti" a debito, risalenti a gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente e pertanto non "conteggiabili" ai fini della presente perizia

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio "Residenza Olmi" è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi presso il Comune di Basiglio ed è visionabile all'allegato 17 Non sono note eventuali variazioni al Regolamento stesso

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'autorimessa è sita al piano terra nel cortile interno, con accesso dal piano stradale

4.4. Attestazione APE:

NON NECESSITA

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il Comune di Basiglio

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

Alla società _____ per l'intera
proprietà degli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti con atto di
compravendita a firma del Notaio _____ in data 31/12/2013 repertorio 572530/87052,
trascritto in data 14/01/2014 ai nn. 2512/1646, per acquisto dalla società

(allegato 6)

- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con
atto di compravendita a firma del notaio _____ in data 27/04/2011, Repertorio
555167/83360 trascritto in data 27/04/2011 ai nn. 47311/27245, per acquisto dalla società
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti
con atto di "apporto a fondo comune di investimento immobiliare" a firma del notaio



in data 28/12/2009 Repertorio 48857/13386 trascritto in data 18/01/2010 ai nn. 4144/2205 dalla società
e successiva nota di rettifica notaio del 31/05/2010
Repertorio 49193/13520 trascritto il 14/06/2010 ai nn. 74331/43871 e successivo atto di conferma Notaio del 10/12/2010 Repertorio 550615/82450 trascritto il 14/12/2010 ai nn. 152105/90083

- Alla gli immobili in oggetto erano a sua volta così pervenuti:
 - In parte (le particelle 99-100) con atto di compravendita notaio in data 13/04/1981 Repertorio 38022/8441 trascritto in data 13/05/1981 ai nn. 30490/23838 dalla società
 - In parte (la particella 94) con atto di compravendita notaio del 18/11/1982 Repertorio 43259/9249 trascritto in data 22/11/1982 ai nn. 62791/49860 dalla società
- **N.B:** si rileva la presenza della seguente trascrizione:
Preliminare di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio del 05/02/2019 Repertorio 60951/12048 trascritto in data 11/02/2019 ai nn. 16395/11066, a favore
e nata a (il c.f. contro
gravante sugli immobili:
fg. 1, part. 94, sub. 92 – attuale sub 1667 (LOTTO 1)
fg. 1, part. 94, sub 99 (non oggetto della presente procedura)
fg. 1, part. 100, sub 17 (LOTTO 4)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Basiglio (allegato 15)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 12 del 20/11/1976 prot. 1891 per l'autorizzazione a costruire: *"un fabbricato di civile abitazione con annessi box singoli e in batteria seminterrati, di cui al progetto n. 30.20"*
- Concessione Edilizia n. 2 del 05/03/1981 prot. 248 per lavori di: *"varianti interne in corso d'opera di un fabbricato di civile abitazione (con annessi box singoli in batteria) denominato 30.20"*
- Autorizzazione di abitabilità rilasciato in data 14/04/1981

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Considerate le disposizioni adottate dal comune di Basiglio, l'esperto nominato non ha potuto accedere di persona ai fascicoli cartacei per la verifica delle pratiche edilizie. All'interno dei fascicoli edilizi di costruzione del complesso "Residenza Olmi", ottenuti in formato digitale attraverso il portale del Comune di Basiglio, non è risultata reperibile la pianta del piano terra del corpo autorimesse. Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e, in assenza delle tavole di progetto, la planimetria catastale in atti.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 25/03/1981 (allegato 3.d)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto no PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



non necessita

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Basiglio

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è sito nel quartiere residenziale denominato "Milano 3" in una zona caratterizzata da scarso traffico e ampia disponibilità di parcheggi oltre che ampi spazi verdi costituiti da parchi di interconnessione tra i vari edifici che costituiscono il quartiere.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Milano 3 dispone infatti di attività di vendita al dettaglio, un centro diurno, scuole materne, scuola elementare, una scuola secondaria e un centro sportivo con diversi campi da gioco.

Gli istituti universitari invece, sono raggiungibili, grazie ai collegamenti dei mezzi pubblici, solamente nel Comune di Milano.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è limitatamente servita da mezzi pubblici di superficie. È presente nelle vicinanze la fermata del bus 230 che collega il Comune di Basiglio a Milano in piazzale Abbiategrasso da cui si può raggiungere il centro di Milano mediante l'utilizzo della Metropolitana Milanese della Linea Verde M2.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale denominato "Residenza Olmi", è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra oltre autorimesse suddiviso in n° 5 scale.

L'insieme dei complessi immobiliari fa parte dell'ampio centro residenziale denominato Milano 3, che è stato concepito e realizzato a cavallo degli anni '80 / '90', con un sistema di viabilità esterno che non interferisce con gli ampi spazi verdi di interconnessione.

L'edificio è ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: sistema di semi-prefabbricazione a setti portanti in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso carraio: cancello in ferro ad apertura motorizzata con accesso da via Manzoni
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è sita al piano terra con accesso da via Manzoni. L'autorimessa si sviluppa in lunghezza e consente il ricovero di due vetture disposte in fila.

In corrispondenza della parete "di fondo" dell'autorimessa si osserva la presenza di due tubazioni a servizio di impianti presumibilmente di carattere condominiale.

Autorimessa

- pareti: intonaco rustico
- pavimenti: calcestruzzo
- porta d'accesso: anta in lamiera ad apertura manuale
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dell'autorimessa: 2,05 mt (circa)
- condizioni generali: buone



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	27,8	100%	27,8
		27,8		27,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi



Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.400,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 4

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	Fg. 1, Part. 100, Sub 17 categoria C/6	27,8	€ 1 400,00	€ 38 920,00
				€ 38 920,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 4	€ 38 920,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 1 946,00
• Spese condominiale scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 365,22
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO 4 al netto delle decurtazioni	€ 36 608,78

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 4

Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Olmi" n. 30/20	
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "libero":	€ 36 600,00
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "occupato":	€ 29 300,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Bene in **Basiglio**
via Alessandro Manzoni Res. Olmi n. 30/20

LOTTO 5 (autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Basiglio, località Romano Paltano, nel complesso denominato "Milano 3" ed a parte del complesso residenziale denominato "Residenza Olmi" in via Alessandro Manzoni n. 30/20, autorimessa doppia.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue: (allegato 2.e)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 100 sub. 22**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 27 m²

Superficie Catastale Totale: 27 m²

Rendita € 93,43

Indirizzo: via Alessandro Manzoni Res. Olmi n. 30/20, piano T

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'autorimessa: cortile comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31/05/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso in assenza di titolo

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.e) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**



- NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 27/04/2011 – Registro Particolare 10504 Registro Generale 47313
Pubblico ufficiale Repertorio 555168/83361 del 27/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

Contro:

Capitale: € 16.747.176,00 Ipoteca: € 30.145.000,00

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 22 + altri

ANNOTAZIONE del 14/11/2011 – Registro Particolare 22742 Registro Generale 129683
Pubblico Ufficiale Repertorio 560913/84482 del 25/10/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRANZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10504 del 2011

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 22 Capitale: € 15.916,23 Ipoteca: € 28.649,21

TRASCRIZIONE del 11/09/2019 – Registro Particolare 73943 Registro Generale 113515
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 36840 del 16/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 22 + altri

TRASCRIZIONE del 17/01/2020 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 5096
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MILANO Repertorio 38300 del 10/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobile: fg. 1 part. 100 sub 22 + altri

4. CONDOMINIO e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo _____ che in data 08/11/2022 ha comunicato quanto segue: *“siamo da poco subentrati come amministratori e i dati documentali/contabili sono ancora in fase di trasferimento”*. Ad oggi è possibile riportare le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà generale:	1,96560/1000,00
Millesimi di gestione generale:	1,96560/1000,00
Millesimi box:	25,3770/1000,00

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 180,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 08/11/2022

- Spese insolte anno in corso: € 182,61
- Spese insolte anno precedente: € 182,61

Relativamente all'importo insoluto di cui all'anno precedente, si riporta il medesimo importo dell'anno in corso in quanto, dall'estratto conto del Condominio, aggiornato alla data del 31/10/2022 si osserva che risultano ulteriori *“conguagli precedenti”* a debito,



risalenti a gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente e pertanto non "conteggiabili" ai fini della presente perizia

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio "Residenza Olmi" è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi presso il Comune di Basiglio ed è visionabile all'allegato 17 Non sono note eventuali variazioni al Regolamento stesso

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'autorimessa è sita al piano terra nel cortile interno, con accesso dal piano stradale

4.4. Attestazione APE:

NON NECESSITA

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il Comune di Basiglio

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 8), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Alla società _____ per l'intera proprietà degli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti con atto di compravendita a firma del Notaio _____ in data 31/12/2013 repertorio 572530/87052, trascritto in data 14/01/2014 ai nn. 2512/1646, per acquisto dalla società _____ (allegato 6)
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di compravendita a firma del notaio _____ in data 27/04/2011, Repertorio 555167/83360 trascritto in data 27/04/2011 ai nn. 47311/27245, per acquisto dalla società _____
- Alla società _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta pervenuti con atto di "apporto a fondo comune di investimento immobiliare" a firma del notaio _____ in data 28/12/2009 Repertorio 48857/13386 trascritto in data 18/01/2010 ai nn. 4144/2205 dalla società _____ e successiva nota di rettifica notaio _____ del 31/05/2010 Repertorio 49193/13520 trascritto il 14/06/2010 ai nn. 74331/43871 e successivo atto di conferma Notaio _____ del 10/12/2010 Repertorio 550615/82450 trascritto il 14/12/2010 ai nn. 152105/90083



- Alla _____ gli immobili in oggetto erano a sua volta così pervenuti:
 - In parte (le particelle 99-100) con atto di compravendita notaio _____ in data 13/04/1981 Repertorio 38022/8441 trascritto in data 13/05/1981 ai nn. 30490/23838 dalla società _____
 - In parte (la particella 94) con atto di compravendita notaio _____ del 18/11/1982 Repertorio 43259/9249 trascritto in data 22/11/1982 ai nn. 62791/49860 dalla società _____

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Basiglio (allegato 15)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 12 del 20/11/1976 prot. 1891 per l'autorizzazione a costruire: *"un fabbricato di civile abitazione con annessi box singoli e in batteria seminterrati, di cui al progetto n. 30.20"*
- Concessione Edilizia n. 2 del 05/03/1981 prot. 248 per lavori di: *"varianti interne in corso d'opera di un fabbricato di civile abitazione (con annessi box singoli in batteria) denominato 30.20"*
- Autorizzazione di abitabilità rilasciato in data 14/04/1981

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Considerate le disposizioni adottate dal comune di Basiglio, l'esperto nominato non ha potuto accedere di persona ai fascicoli cartacei per la verifica delle pratiche edilizie.

All'interno dei fascicoli edilizi di costruzione del complesso "Residenza Olmi", ottenuti in formato digitale attraverso il portale del Comune di Basiglio, non è risultata reperibile la pianta del piano terra del corpo autorimesse.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e, in assenza delle tavole di progetto, la planimetria catastale in atti.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 25/03/1981 (allegato 3.e)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto no PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

non necessita

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Basiglio

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è sito nel quartiere residenziale denominato "Milano 3" in una zona caratterizzata da scarso traffico e ampia disponibilità di parcheggi oltre che ampi spazi verdi costituiti da parchi di interconnessione tra i vari edifici che costituiscono il quartiere.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Milano 3 dispone infatti di attività di vendita al dettaglio, un centro diurno, scuole materne, scuola elementare, una scuola secondaria e un centro sportivo con diversi campi da gioco.



Gli istituti universitari invece, sono raggiungibili, grazie ai collegamenti dei mezzi pubblici, solamente nel Comune di Milano.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è limitatamente servita da mezzi pubblici di superficie. È presente nelle vicinanze la fermata del bus 230 che collega il Comune di Basiglio a Milano in piazzale Abbiategrasso da cui si può raggiungere il centro di Milano mediante l'utilizzo della Metropolitana Milanese della Linea Verde M2.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale denominato "Residenza Olmi", è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra oltre autorimesse suddiviso in n° 5 scale.

L'insieme dei complessi immobiliari fa parte dell'ampio centro residenziale denominato Milano 3, che è stato concepito e realizzato a cavallo degli anni '80 / '90', con un sistema di viabilità esterno che non interferisce con gli ampi spazi verdi di interconnessione.

L'edificio è ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: sistema di semi-prefabbricazione a setti portanti in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso carraio: cancello in ferro ad apertura motorizzata con accesso da via Manzoni
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è sita al piano terra con accesso da via Manzoni. L'autorimessa si sviluppa in lunghezza e consente il ricovero di due vetture disposte in fila.

In corrispondenza della parete "di fondo" dell'autorimessa si osserva la presenza di due tubazioni a servizio di impianti presumibilmente di carattere condominiale

Autorimessa

- pareti: intonaco rustico
- pavimenti: calcestruzzo
- porta d'accesso: anta in lamiera ad apertura manuale
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- altezza dell'autorimessa: 2,05 mt (circa)
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	27,8	100%	27,8
			27,8	27,8
			mq. lordi	mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.400,00 €/mq commerciale**



9.4. Valutazione LOTTO 5

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	Fg. 1, Part. 100, Sub 22 categoria C/6	27,8	€ 1 400,00	€ 38 920,00
				€ 38 920,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 5	€ 38 920,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 1 946,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 365,22
<hr/>	
Valore LOTTO 5 al netto delle decurtazioni	€ 36 608,78

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 5

Basiglio, via Alessandro Manzoni "Residenza Olmi" n. 30/20	
Prezzo di vendita del LOTTO 5 nello stato di "libero":	€ 36 600,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Il sottoscritto arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizioni del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano, 13 dicembre 2022

L'Esperto nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1.a:	elaborato fotografico sub 1667	LOTTO 1
- Allegato 2.a:	Visura storica sub 1667	LOTTO 1
- Allegato 3.a:	Planimetria catastale sub 1667	LOTTO 1
- Allegato 4.a:	Ispezione ipotecaria sub 1667 + ex sub 92	LOTTO 1
- Allegato 5.a:	APE sub 1667	LOTTO 1
- Allegato 1.b:	elaborato fotografico sub 78	LOTTO 2
- Allegato 2.b:	Visura storica sub 78	LOTTO 2
- Allegato 3.b:	Planimetria catastale sub 78	LOTTO 2
- Allegato 4.b:	Ispezione ipotecaria sub 78	LOTTO 2
- Allegato 1.c:	elaborato fotografico sub 4	LOTTO 3
- Allegato 2.c:	Visura storica sub 4	LOTTO 3
- Allegato 3.c:	Planimetria catastale sub 4	LOTTO 3
- Allegato 4.c:	Ispezione ipotecaria sub 4	LOTTO 3
- Allegato 1.d:	elaborato fotografico sub 17	LOTTO 4
- Allegato 2.d:	Visura storica sub 17	LOTTO 4
- Allegato 3.d:	Planimetria catastale sub 17	LOTTO 4
- Allegato 4.d:	Ispezione ipotecaria sub 17	LOTTO 4
- Allegato 1.e:	elaborato fotografico sub 22	LOTTO 5
- Allegato 2.e:	Visura storica sub 22	LOTTO 5
- Allegato 3.e:	Planimetria catastale sub 22	LOTTO 5
- Allegato 4.e:	Ispezione ipotecaria sub 22	LOTTO 5
- Allegato 6:	Atto di provenienza 31.12.2013	
- Allegato 7:	Agenzia delle Entrate: no contratti	
- Allegato 8:	Certificato Notarile	
- Allegato 9:	Estratto di mappa	
- Allegato 10:	Pratica Edilizia "Residenza Querce"	
- Allegato 11:	Pratica Edilizia "cambio destinazione d'uso" e "ripristino"	
- Allegato 12:	Pratica Edilizia 86/2010	LOTTO 2
- Allegato 13:	Pratica Edilizia 27/2019	LOTTO 1
- Allegato 14:	Pratica Edilizia 18/2019	LOTTO 1
- Allegato 15:	Pratica Edilizia "Residenza Olmi"	
- Allegato 16:	Regolamento Condominio "Residenza Querce"	
- Allegato 17:	Regolamento Condominio "Residenza Olmi"	
- Allegato 18:	Preliminare di compravendita	LOTTO 1 + 4

