

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

contro: **sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **1319/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2017 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 5, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Roma n.19 - Basiano (Mi) - 20060

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 107.267,13

Prezzo da occupato: € 107.267,13



Beni in **Basiano (Mi)**
Località/Frazione **Basiano**
via Roma n.19

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Basiano (Mi) CAP: 20060 - Via Roma n.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (risultanze espresse nella visura catastale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXX
foglio 6, particella 5, subalterno 5, scheda catastale MI0150348, indirizzo via Roma 19, piano 1-
S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie 81mq, rendita € 227.76

Derivante da:

variazione del 09.11.15 - inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del 17.09.04 – variazione classamento

variazione del 20.03.03 – diversa distribuzione degli spazi interni

variazione del 01.01.92 - variazione del quadro tariffario

variazione del 10.02.65 – variazione classamento

Millesimi di proprietà di parti comuni: valori espressi nelle tabelle millesimali del condominio
in possesso dell'amministratore dello stabile

Confini appartamento da atto notarile:

a nord-est: proprietà di terzi int.6. pianerottolo comune e a salto rientrante vano ascensore
comune

a sud-est: vano ascensore comune e a salto saliente proprietà di terzi int. 4

a sud ovest e a nord-ovest: prospetto su cortile comune

Confini cantina da atto notarile:

a nord-est: corridoio comune dal quale si accede

a sud-est: cantina di proprietà di terzi int. 11

a sud-ovest: cortile comune

a nord-ovest: cantina di proprietà di terzi int. 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'elaborato catastale redatto in data 20.03.03
non rispecchia lo stato di fatto dei luoghi osservato durante il sopralluogo nell'appartamento.



Durante l'accesso ai luoghi è stata rilevata la chiusura della cabina armadio posta in aderenza alla camera da letto mediante la costruzione di due mazzette laterali in muratura e di una porta in legno (la stanza cieca è dotata di sopraluce ricavato sul tavolato di separazione con la camera).

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per opere interne.

Descrizione delle opere da sanare: le opere realizzate rispettano il regolamento edilizio vigente del Comune di Basiano quindi è possibile presentare una CILA in sanatoria versando un'oblazione a partire da 1000.00€ oltre alle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato. Ottenuta la sanatoria (senza eseguire opere edili) si dovrà redigere la variazione catastale della planimetria.

Onorario tecnico abilitato e spese: a partire da € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Non Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile: Basiano è un comune italiano di 3.678 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia.

Dal punto di vista geografico, è situato a 27 km a est di Milano, quasi al confine con la provincia di Bergamo. Il comune di Basiano è situato nella Pianura padana e si trova, all'incirca, a metà strada tra le città di Milano, Bergamo e Monza. Dal punto di vista fluviale, il paese è attraversato dal torrente Trobbia che prosegue con il suo corso anche nei paesi vicini. Il territorio è inserito nell'area del parco del Rio Vallone, torrente ormai prosciugato, la cui area è stata nominata di interesse sovracomunale.

Dal punto di vista economico, Basiano è un territorio ricco di attività produttive. Le maggiori attività sono quelle legate alla produzione di vari oggetti in metallo, gli uffici immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, e quelle professionali ed imprenditoriali.

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile situato dalla zona centrale del paese, nelle dirette vicinanze del comune. La costruzione dello stabile è risalente all'inizio degli anni sessanta e presenta finiture generali di tipo economico. La zona intorno all'immobile è caratterizzata da un tessuto urbano a media densità insediativa con prevalente destinazione residenziale. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Istituto Scolastico Comprensivo di Basiano, Biblioteca Comunale, Palestra Comunale, Centro sportivo, Ambulatori medici e Farmacie.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali.

Importanti centri limitrofi: centro storico di Masate.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Rio Vallone.

Attrazioni storiche: chiesa parrocchiale di San Gregorio.

Principali collegamenti pubblici: discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale.

In auto: autostrada Milano Venezia uscita di Cambiagio.

In Metropolitana: linea MM2 capolinea di Gessate.

In autobus: linee autobus net. Le linee che attraversano il territorio dell'Unione sono la Z310 e Z313. Per informazioni, news, orari e percorsi temporanei Sito Net-Nordest Trasporti.

Altri collegamenti: Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze: km 27 da MILANO



3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato il 19.04.17, in presenza del proprietario e del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta Libero.

Lo scrivente ha fornito all'esecutato le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo il debitore, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre veniva avvisato altresì il debitore esecutato che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 24.03.17 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2 - per ricercare l'eventuale esistenza di contratti di locazione intestati al sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di locatario, contratti con decorrenza dal 24.03.17 al 24.03.17. Dalla ricerca effettuata (utilizzando il codice fiscale del proprietario) non è risultata l'esistenza di contratti d'affitto registrati ed intestati (relativi al subalterno in oggetto).

Allegato n.2 – ricerca contratto di locazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno venuto a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria del 24/07/2008; A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Trascritta a Milano il 12/08/2008 ai nn. RG 110279 RP 27925 Importo ipoteca: € 250000,00 capitale di € 125000,00;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 13/05/2016; a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 01/07/2016 ai nn. RG 75814 RP 47830;

4.2.3 Altre trascrizioni recenti (non presenti nel fascicolo di causa):

-Trascrizione del 30/01/2017; a favore di Mattavelli Carlo Giovanni. Derivante da Accettazione tacita di eredità per atto per causa di morte del 09/04/2003. Trascritta a Milano ai nn. RG 9985 RP 6256;

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata del 02.05.17 eseguita dallo scrivente

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.400,00€ medie

Spese condominiali scadute ed insolute: riguardo alle spese condominiali arretrate totali si apprende dal saldo inviato dall'amministratore in data 04.05.17 che l'importo degli ultimi due anni è di 4.874,00€

Millesimi di proprietà: valori espressi nelle tabelle millesimali del Condominio in possesso dell'amministratore dello stabile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (cabina ascensore non fruibile da persone in sedia a rotelle). Per rendere accessibile l'appartamento da una persona su sedia a rotelle bisognerà montare due servo scala (uno nell'androne e l'altro dal piano rialzato al piano primo). Il costo ipotizzato per tali apparecchiature meccaniche può essere preventivato con un importo a partire da 5000.00€.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna rilevante

Attestazione Prestazione Energetica: assente nella banca dati del Cened

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 estratto conto delle spese condominiali redatto in data 04.05.17

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. Mattavelli Carlo Giovanni **proprietario ante ventennio** fino al **09/04/2003**. In forza di atto di successione del 26/07/1974 e del 30/10/1992.

Titolare/Proprietario: Sig. Calandra Giuseppe Giovanni dal 09/04/2003 al 28/04/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Battista Mattarella, in data 09/04/2003, rep. 52946; trascritto a Milano, in data 14/04/2003, ai nn. 60355/382444.

Titolare/Proprietario: Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 28/04/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di permuta del Notaio Paola Bottini, in data 28/04/2008, rep. 2069/1615; trascritto a Milano, in data 07/05/2008, ai nn. 58557/32544.

Allegato n.5 – atto notarile di permuta

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.5/1963

Intestazione: /

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: autorizzazione a costruire casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/06/1963

Successivamente a tale data non sono state apportate alla porzione in oggetto modifiche tali che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi ovvero Denunce di Inizio Attività ad eccezione delle



opere (modifiche interne) per le quali è stata presentata al Comune di Basiano la DIA protocollata il 18.03.2003.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'elaborato catastale redatto in data 20.03.2003 non rispecchia lo stato di fatto dei luoghi osservato durante il sopralluogo nell'appartamento.

Descrizione delle opere da sanare: durante l'accesso ai luoghi è stata rilevata la chiusura della cabina armadio posta in aderenza alla camera da letto mediante la costruzione di due mazzette laterali in muratura e di una porta in legno (la stanza cieca è dotata di sopraluce ricavato sul tavolato di separazione con la camera).

In data 11.05.2017 lo scrivente eseguiva un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano per visionare la DIA del 18.03.2003 prot. 1585 presentata dal precedente proprietario.

La planimetria di progetto presente nella pratica edilizia del 18.03.2003 rispecchia la planimetria catastale ma non lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo.

Le opere realizzate senza pratica edilizia rispettano in regolamento edilizio vigente del Comune di Basiano quindi è possibile presentare una CILA in sanatoria versando un'oblazione a partire da 1000.00€ oltre alle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato. Ottenuta la sanatoria (senza eseguire opere edili) si dovrà redigere l'aggiornamento catastale della planimetria.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Onorario tecnico abilitato: a partire da € 1.000,00

Oblazione sanatoria: a partire da € 1000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Allegato n.6 – accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano del 11.05.17

Allegato n.7 – variazioni planimetriche eseguite da sanare con pratica edilizia

Note sulla conformità edilizia: sull'ultimo atto notarile di permuta (allegato alla presente perizia) a pag.10 il Notaio riporta la dichiarazione della parte venditrice in cui si apprende che:
- la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
- relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate ulteriori opere che richiedano provvedimenti autorizzativi e che non sussistono cause di incommerciabilità.

Il certificato di abitabilità (oggi agibilità) della concessione Edilizia originaria ante '67 era presente all'interno dell'atto notarile contenente le pratiche edilizie del fabbricato (rilasciato in data 26.06.1964).

Note generali sulla conformità: non conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 21 del 13.05.2016 è stata approvata definitivamente la variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto urbano consolidato - insediamento pluripiano con edifici in linea a media ed ad alta densità
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 40 del 21.10.2015 è stata adottata la variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto urbano consolidato - insedia-



	mento pluripiano con edifici in linea a media ed ad alta densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: conforme

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da due locali (con cucina abitabile e cabina armadio) oltre servizi e vano cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **77,90+accessori**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'appartamento è stato ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5 ha un'altezza utile interna di circa m. 300

L'intero fabbricato è composto da una struttura in cemento armato di n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1. Le murature perimetrali sono costituite da mattoni forati con intercapedine aerata.

Stato di manutenzione generale edificio: sufficiente

Stato di manutenzione appartamento: buono

Condizioni generali dell'immobile: la facciata sud-ovest dell'edificio (affaccio appartamento) si trova in condizioni manutentive sufficienti. Invece quella nord-est denota la presenza di fenomeni di carbonatazione diffusa in atto. Le parti comuni come vano scala, androne di ingresso e pianerottolo al piano denotano un manutenzione discreta.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **tegole laterizio** condizioni: **scarse**

Fondazioni materiale: **c.a.**



Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti e pignatte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Portone edificio	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: buone - Note: portone pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e alluminio (vetro doppio) protezione: tapparelle condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: laterizio forato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portoncino appartamento	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con pannello in legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Ascensore	ascensore presente condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: ripristinato nel 2003



Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: ripristinato nel 2003
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in pvc condizioni: ripristinato nel 2003
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: ripristinato nel 2003
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano - Note: Caldaietta murale interna posta in cucina per acqua calda.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico tipologia: moto condensante e split condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1475,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazione civile, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Basiano).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	Sup. commerciale lorda di pavimento	77,90	1,00	77,90
		77,90		77,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2016

Zona: Basiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Accessori

Appartamento

1. Balcone

identificato al prospetto sud/ovest - Sviluppa una superficie complessiva di



5 mq

Valore a corpo: € 2433

2. Cantina

posta al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 4.6 mq

Valore a corpo: € 3392

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento impianto: impianto ripristinato nel 2003

Impianto esistente.

Certificazioni la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive non consegnate allo scrivente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato condominiale

Stato impianto: in uso

Note: certificazioni in possesso dell'amministratore del condominio

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento

Certificazioni e dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive non consegnate allo scrivente.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensore.

Note ascensori: certificazioni in possesso dell'amministratore del condominio

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia del Territorio del II semestre 2016, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;
- la porzione di fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano del Comune di Basiano;
- l'immobile si trova nelle vicinanze del Municipio ed il quartiere è composto da una commistione di aggregati residenziali a media densità;
- in corrispondenza del centro storico sono presenti le fermate di linee urbane (autobus) che collegano il paese al centro di Milano o alla Metropolitana di Gessate;
- l'unità abitativa è dotata di un unico affaccio finestrato esposto a sud/ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano molti servizi commerciali utili alla residenza;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '60;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato



immobiliare in zona, per proprietà consimili;

- l'appartamento si trova al primo piano e l'edificio è dotato di ascensore;
- l'appartamento è stato ristrutturato nel 2003;
- lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili. Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 1475,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo civile, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Basiano) per l'unità abitativa che presenta una dotazione di finiture di tipo economico ed è parzialmente da ristrutturare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Basiano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annessi Balcone e Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	77,90	€ 1.475,00	€ 114.902,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.902,50
Valore corpo			€ 114.902,50
Valore Accessori			€ 5.825,00
Valore complessivo intero			€ 120.727,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.727,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi Balcone e Cantina	77,90	€ 120.727,50	€ 120.727,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 6.036,37

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.874,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 2.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.519,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.267,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 107.267,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 107.267,13

Milano il 26/07/2017

L'Esperto - Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata eseguita dallo scrivente
- 4) estratto conto spese condominiali
- 5) atto notarile di permuta
- 6) accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano
- 7) variazioni planimetriche eseguite da sanare con pratica edilizia
- 8) foto esterne ed interne

