

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 42/2020

data prima udienza comparizione: **19 gennaio 2021, ore 12.30** (*rinvio*)

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE GIUDIZIALE: dott. Ivan META

Creditore procedente: **CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO**

Debitori: XXXXXXXXXX

Creditori intervenuti: **BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A**

Creditori non intervenuti: **Consorzio Provinciale della Brianza Milanese per lo smaltimento dei rifiuti solidi Urbani in Liquidazione + Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.**

Oggetto della stima:

LOTTO 1 – Fg 5 Part 184 Sub 16 (A/3)

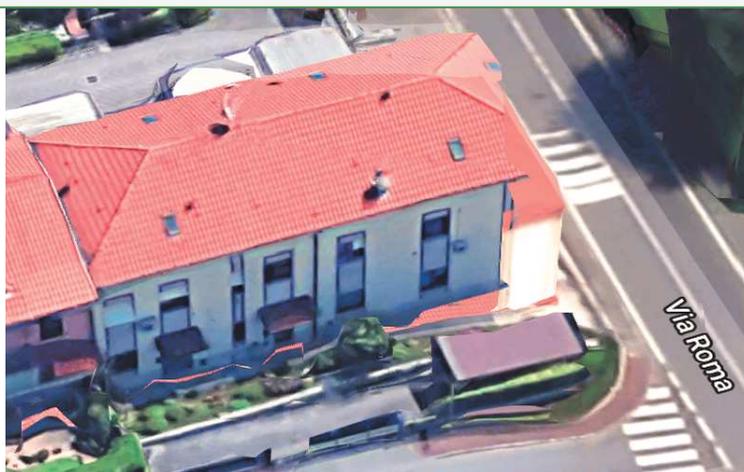
LOTTO 2 – Fg 1 Part 73 sub 1 (D/7) + Fg 1 Part 73 sub 2 (A/3) + Fg 1 Part 75 sub 2 + part 156 +157 (C/3)

LOTTO 3 - Fg 1 Part 75 sub 1 & Part 158 (D/7)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 1 corpo A

IMMOBILE 2 - Liscate - via Roma, 38 Fg 5 Part 184 Sub 16 – piano T - A/3

(Abitazioni di tipo economico) - proprietà 1/1 - ~~XXXXXXXXXX~~



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi
Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 11983
Albo Architetti Milano n. 6598
Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: ebianchiarch@gmail.com - Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INTESTAZIONE

INDICE ANALITICO

INDICE SINTETICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio

1.2 - Descrizione del bene Coerenze

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene

3.2 - Esistenza contratti di locazione

3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

4 PROVENIENZA

4.1 - Attuali proprietari

4.2 - Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - Iscrizioni

5.2 - Trascrizioni

6 CONDOMINIO

6.1 - Spese di gestione condominiale

6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

7.2 - Conformità edilizia

7.3 - Conformità catastale

8 CONSISTENZA

8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

9 STIMA

9.1 - Criterio di stima

9.2 - Fonti d'informazione

9.3 - Valutazione LOTTO 04 (corpo A)

9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

CRITICITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI

INDICE SINTETICO

Indirizzo: **Liscate (MI) via Roma, 38** (*già civico 20*)

Categoria: **A/3 abitazioni di tipo economico**

Dati Catastali: **foglio 5 particella 184 subalterno 16**

Nota di Trascrizione: Unità negoziale 1 Immobile n.2

Piano **T, 1**

Stato occupativo : **LIBERO**

Corpo A: al sopralluogo libero occupato da uno degli esecutati non in possesso di proprietà del bene in stima

Contratti di locazione in essere: **NO**

Comproprietari: **NO**

PREZZI

Prezzo di mercato libero: Lotto 01 corpo A - €

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € (117.000) da occupato: € (103.000)

(*) *per difetto*

(**) *per eccesso*

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 1 corpo A

IMMOBILE 2 - Liscate - via Roma, 38 - Fg 5 Part 184 Sub 16 – piano T - A/3

(Abitazioni di tipo economico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Milano:

corpo A – via Roma, 38 - Fg 5 Part 184 Sub 16 – piano T - 1 (*Abitazioni di tipo economico*) - abitazione di tipo economico:, categoria A/3, classe 5, 4 vani, sup catastale 88 mq, (*tot escluse aree scoperte mq 88*) Rendita catastale euro 216,91

L'appartamento, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 87,40** comprensivo della quota parametrata di sottotetto rappresentato in scheda catastale; (*vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione*)

- metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 07/04/1992 estratta il 13/05/2020 oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto (*ALLEGATO CTU n.1*)

NB *Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (ALLEGATO CTU n.9)*

1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini (da rogito e verificati in loco e planimetricamente):

corpo A: *“in comune di Liscate (MI) nello stabile condominiale avente accesso dalla via Roma n. 38 (già n.20), un appartamento al piano terreno composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annessa area esclusiva di pertinenza e porzione di sottotetto esclusiva al piano secondo” (ALLEGATO CTU n.3)*

Confini in contorno (da rogito): *“Da Nord in senso orario: per appartamento e area esclusiva: restante proprietà della venditrice da due lati, appartamento di proprietà Bresciani e vano scala comune ed infine cortile comune da cui si accede; per il sottotetto: area della Società Venditrice sottotetto di proprietà Moggia, corridoio comune e vano scala ed infine cortile comune;*

Confini CTU rilevabili in loco e da scheda catastale: da Nord in senso orario – altra u.i, area di pertinenza condominio, altra u.i. stesso edificio, blocco scale e parte comune cortile; per il sottotetto u.i. contigue, cortile affaccio, blocco scale, cortile affaccio.

1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili

Abitazioni popolari A/3 economico contro ██████████ per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

L'immobile è sito in Liscate, paese che fa parte del comprensorio della Martesana e Città Metropolitana di Milano sulla direttrice Milano, Novegro est di Milano. Il bene sorge in un comprensorio derivato dall'abbattimento di precedenti immobili e creato, in successive trasformazioni, con convenzione e Piano di Lottizzazione nel 1994/96; via Roma è posta alla periferia ovest del seppur piccolo paese quasi a ridosso della vicina campagna e del laghetto di Liscate.

Piani fuori terra: 2 più sottotetto

copertura: (*tegola portoghese*), deduzione da aerofotogrammetria Google Maps e rilievo visivo in loco;

Ingresso: su via Roma

Custode: NO

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto sia interno che esterno;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali, (*10 a piedi*), nell'immediata vicinanza.

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Componenti edilizie e costruttive:

Struttura fondazioni: murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi; solai misti in latero cemento (*desunte dal periodo costruttivo*);

Infissi esterni tipologia: legno con doppio vetro e tapparelle a rullo esterne color grigio chiaro

Pareti esterne edificio: laterizi
NB: Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;

Pareti interne laterizi intonacati e pitturati –

Pavim. Interna Bagno e cucina: ceramiche monocottura beige; cucina monocottura 40x40, screziate beige; entrata e ambienti giorno parquet di pregiata finitura in ottime condizioni;

Plafoni Stabilitura e pittura bianca

Porta di ingresso Finiture in legno e vetro

Esiste impianto elettrico	si
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Impianto a norma	Non presenti certificati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non presente agli atti

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaietta murale ad accensione elettronica, impianto di riscaldamento: di tipo privato autonomo con emissione attraverso radiatori in ghisa modulari
Stato impianto	In funzione – modalità estiva
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO - Non rilevato a vista
--	----------------------------------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Note ascensori montacarichi	/

2.3 – Descrizione immobili da atto di provenienza

Come da punto 1.2

3. STATO OCCUPATIVO:

3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene: è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 06/07/2020 alle ore 17.30 in presenza del custode nominato dott. Meta, della madre dell'esecutato (██████████), dall'esecutato stesso ██████████ (assistente di fiducia del sig. ██████████ non investita di nessun ruolo ufficiale nella procedura); si è avuto accesso a tutti i locali del bene tranne al sottotetto, del quale l'esecutato non trovava le chiavi; Il bene risultava completamente funzionante ed arredato con finiture di pregio, senza particolari problemi rilevabili al rilievo visivo;

3.2 - Esistenza contratti di locazione:

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione ai beni staggiti e ai documenti forniti dall'esecutato **NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE** relativi al bene staggito; Il bene risultava abitato dalla madre senza titolo opponibile (**LIBERO**) (Si precisa che in relazione all'accesso non sono emersi i presupposti per l'applicazione dell'art. 54 ter l. n. 27/2020)

3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso all'immobile sottoposto a pignoramento della presente procedura, del 13/02/2020, redatto dal dott. Notaio Antonio Trotta in Pavia oltre alla Ispezione

Ipotecaria del 19/08/2020 condotta dal sottoscritto su Fg 5 Part 184 Sub 16 dal 01/01/1967 al 19/08/2020)

4. PROVENIENZA: *(desunta dal confronto tra Certificazione notarile e Ispezione ipotecaria)*

- **Fg 5 Part 184 Sub 16** è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 24/07/1992;

4.1 4.2 – Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- [REDACTED] quota (1/1) per titolo di atto compravendita del **24/07/1992** trascritto a Milano 2 il 30/07/1992 al numero **RP 44664 RG 63488** Repertorio n.: 7198/661 - Rogante: notaio Giovanni Battista Mattarella in Trezzo sull'Adda (MI), beni in Milano relativi al procedimento in oggetto provenienti da **PAC srl sede Liscate CF 03248140158** per la quota di 1/1 di proprietà;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

PROCEDURA

Periodo ispezionato: dal 01/01/1967 al 19/08/2020 (**ALLEGATO CTU 2**), esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate oltre a relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti della procedura, oltre ai citati documenti catastali, è risultato quanto segue:

5.1 – Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 25/05/2009 - **Registro Particolare 12512 Registro Generale 62616** Pubblico ufficiale Bandi Riccardo Repertorio 12916/7538 del 12/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO a favore di Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop. contro [REDACTED]** [REDACTED] quota (1/1) (*capitale € 600.000 totale € 780.000*) relativa ai beni staggiti (*oltre a Fg 1 Part 75 Sub 1 graffato Part 158*);
- ISCRIZIONE del 23/09/2013 - **Registro Particolare 15175 Registro Generale 86151** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d'Adda Bergamo - Repertorio 219/149 del 19/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO a favore di Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop. contro**

[REDACTED] quota (1/2) e [REDACTED]
[REDACTED] (capitale € 300.000 totale € 390.000) relativa ai beni
staggiati; Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] sede
Liscate CF 037999709611

- ISCRIZIONE del 24/09/2013 - **Registro Particolare 15238 Registro Generale 86530** Pubblico ufficiale Carioni Sara – Fara Gera d’Adda Bergamo - Repertorio 220/150 del 19/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.** contro [REDACTED] quota (1/2) e [REDACTED]
[REDACTED] quota (1/2) (capitale € 360.000 totale € 468.000) relativa ai beni staggiati; Debitore non datore di ipoteca ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~. sede Liscate ~~XXXXXXXXXXXX~~

5.2 – Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE del 29/01/2020** - Registro Particolare 6224 Registro Generale 10450 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO Repertorio 39791 del 20/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
Banca Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop. contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà dei beni staggiati dalla presente
procedura 1/2

6. CONDOMINIO

6.1 - Spese di gestione condominiale

In base a una dichiarazione autografa dell’amministrazione, Studio Salomone, non sussistono spese sospese a carico dell’esecutato nei confronti del condominio:

- eventuali sospesi/spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno precedente: *le rate scadute ad oggi sono tutte saldate, non riporta debito dell’anno precedente*
- **l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie** relative alle proprietà del sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~, sita in via Roma 38 Liscate Preventivo annuo è di **€ 650,00**

- i millesimi relativi all'abitazione = **Mill. 211,62**

- L'eventuale presenza di un altro amministratore di un supercondominio che possa vantare altre spese in carico alla presente abitazione; **“Non ci sono altri Amministratori (ALLEGATO CTU n.5)**

6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso

6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accesso possibile perché al piano terra. Eventuale installazione di rampetta conformata amovibile per superare il gradino che dal giardino/cortile da accesso all'unità immobiliare. Non è comunque agibile il secondo piano dell'abitazione per via della presenza delle scale non superabili da portatori di handicap.

6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

Non sono stati reperiti dal sottoscritto, ne **ACE** ne **APE** **presso la consultazione all'UT del Comune di Liscate.**

Non è presente agli atti del bene il **C.I.S.**

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La richiesta è stata inoltrata il 13/05/2020; prima, per via della situazione sanitaria in corso, non venivano accettate richieste.

L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967, come indicato nell'atto di provenienza che si riporta in parte come segue (notaio Mattarella compravendita 24/07/1992 N.7.198/661/9.289 Rep pag. 4):

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e sue successive modifiche ed integrazioni, la Parte Alienante, ben consapevole delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o reticenti, dichiara che la costruzione del fabbricato compravenduto e' iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che, successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della Legge suddetta, fatta eccezione per le modifiche per le quali e' stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Liscate la concessione in sanatoria (pratica n. 132) in data 31 maggio 1988, in dipendenza di domanda presentata in data 31 dicembre 1986, prot. n. 7371.

- *che l'immobile in oggetto venne originariamente eretto **prima del settembre 1967***
- *che per le opere eseguite **PREVIA** autorizzazione edilizia **RILASCIATA**, il 12/4/1961; nel fascicolo rinvenuto all'UT di Liscate, viene menzionata la concessione ma nel fascicolo non c'è copia. Esiste una richiesta di Permesso di Abitabilità del 6.6.1961, il che fa presupporre che effettivamente ci fosse una pratica in essere relativa alla costruzione in via Roma, cinque locali con abitazione ed uffici.*
- *venne presentata al comune di Milano **CONCESSIONE IN SANATORIA** (pratica n.132) 31/5/1988, in dipendenza di domanda presentata in data 1 dicembre 1986, prot. 7371. **Di tale concessione vengono menzionati gli estremi nell'Atto di provenienza ma non si è potuto verificarne l'esistenza in comune perché non trovato dall'U.T.;***
- *che " il Comune di Liscate ha stipulato CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE rep. 23.816 Raccolta N. 2.320 il 16/01/1996 (trascritta il 31/01/1996) con la quale l'imm.re Orchidea si impegnava a costruire parcheggio pubblico di mq 188,50 con relativi impianti luce e e rete pubblica, ed accessori secondo quanto risulta in progetto..." Tale convenzione però "**per quanto riguarda i vincoli di convenzione non sono più invalidante su vendita e/o prezzo**"(mail UT di 26.11.20)*
- *che il proprietario ([REDACTED]) ha richiesto al comune di Liscate, con **Comunicazione Asseverata ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, concessione edilizia n. 33/93 del 28/4/1993** alcune variazioni planimetriche che corrispondono all'attuale disposizione planimetrica rilevata*
- *"demolizione e ricostruzione tavolati divisori bagno e soggiorno, demolizione e ricostruzione tavolato divisorio fra ingresso e cucina, demolizione e ricostruzione tavolato divisorio tra camera e cucina, spostamento porta comunicazione cucina/soggiorno e rifacimento pavimenti e rivestimenti" (ALLEGATO CTU n.4)*

7.2 - Conformità edilizia e catastale:

Si dichiara, sulla base di quanto reperito durante l'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico di Liscate, la **CONFORMITA' EDILIZIA** rispetto a quanto visitato il giorno del sopralluogo;

La situazione catastale – *dal rilievo svolto durante l'accesso* - è risultata avere la medesima disposizione del 1992 (*data di deposito della planimetria catastale*), quindi **non aggiornata** rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata in comune il 23/04/1993: si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' CATASTALE** (*ALLEGATO CTU n.1*)

La scheda catastale andrebbe quindi aggiornata alla disposizione planimetrica attuale con

un costo intorno ai 400 €.

7.3 - Conformità urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azzonato, dal vigente PGT del Comune di Liscate, nelle zone individuate "**art. pr 21 Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità**"; Sulla zona non ci sono vincoli se non quelli relativi alla specifica destinazione, riportati nell'allegato, parte integrante di questa CTU,

NB per i parametri di costruzione si rimanda alla consultazione del Piano delle Regole relativo al PGT in corso (**ALLEGATO CTU n.6**)

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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998); il sottotetto desunto planimetricamente dalla planimetria esistente al 1992 depositata in Catasto per le ragioni di cui al punto 3, come segue:

Foglio 5 Particella 184 Sub 16			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
App. piano T + sottotetto	78.05	100	78.05
Area di pertinenza	18.50	0.15	2,77
Piano secondo sottotetto	32.91	0.20	6,58
Totale metratura			87,40 mq

Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti"

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%

15%

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)

Altezza minima di mt 1,50

20%

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A (abitazione) – via Marco Polo, 8 – Milano (MI)

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.

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

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

9.2 – Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni tipo economico:

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Liscate

Agenzia delle Entrate – Banca quotazioni immobiliari

Milano, Liscate Centr intero, Codice zona: B1, Microzona catastale n.0, Tipologia prevalente:

Abitazioni civili/economiche

Destinazione: residenziale

Valore mercato prezzo **min. € 1.1000/** prezzo **max. € 1.350** (Euro/mq)

Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano

Appartamenti recenti (entro 30 anni): Provincia settore Est – Liscate compravendita

Periodo: 1° semestre 2020

Centro appartamenti vecchi impianti obsoleti o da ristrutturare prezzo min.€ **900** prezzo

max. € **1.400** (Euro/mq) + Periferia appartamenti recenti, ristrutturati, epoca o pregio
prezzo min.€ **1.400** prezzo max. € **1.850** (Euro/mq)

Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)

Abitazioni civili economico ottimo stato (> popolari x 1° fascia):

Periodo: 29/11/2020

Comune: Liscate

Appartamenti in stabili di seconda fascia

Valore mercato 2° fascia

min. **1.189,50** (Euro/mq)

Agenzie della zona limitrofa

Una media tra le offerte di Tecnoca/immobiliare.it/Etica imm.re/ **1237,33 €/mq**

N.B. AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari, **le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita** a carico dell'immobile acquisito, nonché **le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o deciso post indagine**. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le **spese di sanatorie di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali residenti presso l'U.T. di Liscate.** (12/12/2020). **Tutta la documentazione estratta dall'U.T. è a disposizione dell'acquirente presso il CTU e quindi consultabile.** La stessa non è stata depositata in PCT per la consistente **pesantezza (circa 1,26 Gb di dati)**. Farne menzione negli annunci di vendita affinché il futuro acquirente sia edotto di tutta la situazione

9.3 – Valutazione Lotto 01

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando i valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, un valore unitario pari a: **1.500,00 euro/mq** (abitazioni economiche), tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame (agenzie); non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4). Nel caso presente la evidente trasformazione del 1993 e

l'ottima manutenzione del bene ha reso la valutazione più vicina ai valori attuali del "ristrutturato" della zona (*considerando valori sia di abitazioni civili, dato l'effettivo stato di conservazione del bene non dimenticando che è comunque rimangono un A/3 cioè abitazioni di tipo economico, sebbene rivalutate*), Non è sembrata ragionevole una ulteriore decurtazione sui valori dei prezzi di mercato.

Corpo A – Abitazioni popolari (A/3) = € mq 84,70 x 1.450 € = **€ 122.815,00**

9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

corpo A – Fg 5 part 184 sub 16 - Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%)**€ 6.140,75**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura **€ 0,0 +**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 116.674,25

Valore Lotto 1 corpo A (). € 117.000,00**

Occupato € 103.000,00 ()**

() arr. per difetto (**) arr. per eccesso*

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: non divisibile

CRITICITÀ DA SEGNALARE

La presenza di difformità rispetto alla precedente planimetria depositata in catasto. L'aggiornamento dell'attuale disposizione planimetrica dovrà essere sviluppato con apposito DOCFA. Costo presumibile € 600.00

ALLEGATI

1. PLANIMETRIA + ESTRATTO DI MAPPA
2. VISURA + IPOTECARIA + PROPRIETA'
3. ATTO DI PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE.pdf
4. CONCESSIONE ART. 26 - 28/04/1996 VIA ROMA + CONCESSIONE 6/61 APP. VIA ROMA
5. SOSPESI AMMINISTRAZIONE E MILLESIMI
6. ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE + NORME D'ATTUAZIONE
7. CALCOLI E CONSISTENZE
8. CONTATTO CUSTODE
9. ALLEGATO FOTO 42/20 - WILMA
10. VALUTAZIONI PUBBLICATE

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

ELABORATO PERITALE inviato a:

Cassa Rurale Banca di Credito Coop. Di Treviglio/avv. Savanco:

furioalessandro.savanco@milano.pecavvocati.it + studiosavanco@studiosavanco.it,

emanuela.nobile@milano.pecavvocati.it

custode Giudiziale: dott. Ivan Meta: ivan18meta@gmail.com

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 16/12/2020

arch. Emanuele Bianchi