
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1257/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
10-10-2019 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
COPIA PRIVACY
Lotto 001 – LISCATE (MI)
Via San Paolo Della Croce N.22

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: foglio 1, particella 213, subalterno 11 graffato particella 196, subalterno 703

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Categoria: Box autorimessa [C/6]

Dati Catastali: foglio 1, particella 196, subalterno 3

2. Stato di possesso

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Possesso: Occupato da **OMISSIS**

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Possesso: Occupato da **OMISSIS**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO** (la cantina P.S1 SI)

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Creditori Iscritti: **OMISSIS**



5. Comproprietari

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Comproprietari: NESSUNO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Misure Penali: NO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via San Paolo Della Croce n. 22 – LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

Prezzo da libero: € 108.500,00

Prezzo da occupato:



Beni in Via San Paolo Della Croce n. 22
Località/Frazione
LISCATE (MI) - 20060

Lotto: 001 - Via San Paolo Della Croce n. 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI)

Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Abitazione di tipo civile [A/2]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Liscate (MI) Via San Paolo Della Croce n.22 - Stato Civile: **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1, foglio 1, particella 213, subalterno 11 graffata con particella 196, subalterno 703, indirizzo Via San Paolo Della Croce n.SC , piano 1-2-S1, edificio C; categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie non riportata in scheda, rendita € 307,29;

Derivante da: Variazione classamento del 11-09-2009 protocollo n.MI0863980 in atti da 11-09-2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.211996.1/2009); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21-10-2009 nota presentata con modello unico in atti dal 28-10-2009 repertorio n.20017 rogante : **OMISSIS** sede: Milano; registrazione: sede COMPRAVENDITA (n.91372.1/2009).

Confini: Da nord in senso orario : APPARTAMENTO PIANO PRIMO: altra unità-ballatoio comune; ballatoio comune-altra unità; altra unità-altra unità (giardino); altra unità (giardino)-altra unità; PIANO SECONDO: altra unità-cortile comune; cortile comune-altra unità; altra unità-altra unità (giardino); altra unità (giardino)-altra unità; CANTINA PIANO S1: altra unità-altra unità; altra unità-altra unità; altra unità-corsello pedonale comune; corsello pedonale comune-altra unità.

Conformità catastale : **SI**

Nota :

Sia nella visura per immobile che in quella storica, non è riportato il numero civico e non è indicata la superficie catastale; per sistemare le mancanze occorrerà presentare un modulo a rettifica in Catasto; rettifica catastale €. 300,00 = TOTALE COSTO circa €. 300,00.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San

Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Box autorimessa [C/6]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Liscate (MI) Via San Paolo Della Croce n.22 - Stato Civile: **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1, foglio 1, particella 196, subalterno 3, indirizzo Via San Paolo Della Croce n.SC , piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17,0 mq, superficie MQ. 18, rendita € 42,14;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21-10-2009 nota presentata con modello unico in atti dal 28-10-2009 repertorio n.20017 rogante : **OMISSIS** sede: Milano; registrazione: sede COMPRAVENDITA (n.91372.1/2009).



Confini: Da nord in senso orario : BOX autorimessa: corsello carraio comune; altre unità; terrapieno; altra unità.

Conformità catastale : SI

Nota :

Sia nella visura per immobile che in quella storica, non è riportato il numero civico; per sistemare le mancanze occorrerà presentare un modulo a rettifica in Catasto; rettifica catastale da inserire nel medesimo modulo per appartamento e cantina, già valutato costo unico per entrambi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di LISCATE (MI) in una area residenziale-industriale; in zona periferica, edificate nel **2007**; nello specifico trattasi di un appartamento con cantina e box autorimessa facente parte di un complesso di civile abitazione (corpo C), inserito in un supercondominio denominato **“Le Cascine di San Pietro”** composto da diversi corpi fabbrica, aree comuni interne, parcheggi e box autorimesse. Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale-industriale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: mista 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: Uffici Comunali (scarsi), Luoghi di culto (scarsi), Scuole materne ed asili (scarsi), Scuole primarie e secondarie (scarsi), Farmacie (scarse), Bar e ristoranti (scarsi), Negozi al dettaglio (scarsi), Supermercati (scarsi), Centro sportivo-ippici (buono), Ufficio postale (scarso).

Caratteristiche zone limitrofe: miste-agricole.

Importanti centri limitrofi: Melzo; Vignate; Pioltello; Cernusco sul Naviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio della Martesana; Parco Monzese di Vignate; Cascina Castagna.

Attrazioni storiche: Chiesa dei santi Giorgio e Lorenzo.

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale Est Milano circa km.15; Autolinee K511, K512, Z411, VIGNATE SP 14 – RIVOLTANA/BUOZZI nelle vicinanze; Aeroporto Milano Malpensa circa km.83, Aeroporto Milano Linate circa km.10, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.50.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Abitazione di tipo civile [A/2]

Occupato da **OMISSIS**.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di locazione registrati.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

Box autorimessa (C/6)

Occupato da **OMISSIS**.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Il perito tiene a precisare che come indicato nell'atto di compravendita terreni del 16-09-1960 nn.32038-12096 notaio **OMISSIS**, sono indicate al paragrafo **SERVITU' – PATTI E CONDIZIONI COMUNI ALLE VENDITE: all'articolo 1** si da atto che sui mappali n. 12d in Comune di Vignate ; n. 46e – 146a – in Comune di Liscate, esiste **servitù di passo a favore di terzi**; che deve essere mantenuta; **all'articolo 2** il fondo venduto è gravato dalla **servitù di acquedotto** relativa al fontanile “S. Pietro Donato”, per utilizzazione delle acque.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €. 189.828,00; Importo capitale: €. 94.914,00 ; A rogito notaio **OMISSIS** in data 21/10/2009 ai nn. 20018/10896; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/10/2009 ai nn. 144541-29007 ; Note: A FAVORE DI **OMISSIS**, CONTRO **OMISSIS** .

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- contro **OMISSIS**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 22/05/2018 ai nn. 18777-2018 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/06/2018 ai nn. 82295/54471; A FAVORE DI **OMISSIS**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: €. 1.400,00 circa.

Spese straordinarie annue di gestione condominiale: circa €. 500,00 (per riscaldamento)

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: ci sono altri morosi (n.5) oltre al soggetto in esecuzione; per un importo a debito di circa €.

21.000,00.
e come da comunicazione dell'Amministratore l'esecutato risulta regolarmente pagante le spese condominiali.

Millesimi di proprietà: 9,1569; mill. (appartamento con cantina 8,3779 e box 0,779)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO appartamento, SI cantina e box.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ve ne sono.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Occorre rispettare il Regolamento Condominiale (allegato), in tutte le sue parti compreso l'intero comprensorio, avente parti comuni accessibili a tutti (art. 4 cose comuni e indivisibili del fabbricato).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/1960 al 23/12/2004, in forza di atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS**, in data 16/09/1960, ai nn. 32038/12096; registrato a Milano in data 21-09-1960, ai nn. 8895 vol. 1310; trascritto a MILANO, in data 01/10/1960, ai nn. 42664/34476; da **OMISSIS**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2004 al 02/05/2007. In forza di atto di FUSIONE DI SOCIETA' a rogito notaio **OMISSIS**, in data 23/12/2004, ai nn. 8670; trascritto a MILANO 2, in data 18/01/2005, ai nn. 5301/2802; da **OMISSIS**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/05/2007 al 21/10/2009. In forza di atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE a rogito notaio **OMISSIS**, in data 02/05/2007, ai nn. 16713-8798; trascritto a MILANO 2, in data 15/05/2007, ai nn. 72483/38409; da **OMISSIS**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS**, in data 21/10/2009, ai nn. 20017-10895; trascritto a MILANO 2, in data 28/10/2009, ai nn. 144540/91372; da **OMISSIS**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

7. PRATICHE EDILIZIE:**Edificio "C" (appartamento)**

Numero pratica: 16/2007

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE



Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE "C" IN AMBITO DI PIANO DI RECUPERO "LE CASCINE DI SAN PIETRO".

Oggetto: nuova costruzione

Domanda : in data 07-03-2007 prot. 2476

Rilascio in data 14/05/2007 prot. 4801

C.A. Del 16-07-2007 N. 07/2007; Collaudo del 18-07-2008

Fine lavori : in data **03-10-2008**;

Richiesta Abitabilità/agibilità : del 08-10-2008 prot. 9041;

Edificio "D" e "Box Interrati" (box autorimessa e cantina)

Numero pratica: 80/2006

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: DEMOLIZIONE EDIFICIO "D" ED AMPLIAMENTO CORPO BOX INTERRATO ESISTENTE

Oggetto: modifiche

Richiesta in data 06-10-2003 prot. 9790

Rilascio in data 06/10/2006

Richiesta Abitabilità/agibilità : del 08-10-2008 prot. 9049.

Numero pratica: 2/2007

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: PERMESSO DI COTRUIRE

Per lavori: VARIANTE A D.I.A. N.80/2006 DEL 06-10-2006

Oggetto: modifiche

Richiesta in data 22-01-2007 prot. 759

Rilascio in data 01/03/2007 prot. 2259;

Richiesta Abitabilità/agibilità : del 08-10-2008 prot. 9049.

Numero pratica: 59-1/2008

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: VARIANTE A D.I.A. 80/06 E P.D.C. 2/07

Oggetto: modifiche

Richiesta in data 15-09-2008 prot. 8216

Rilascio in data 15/09/2008

Fine lavori : in data **03-10-2008**;

Richiesta Abitabilità/agibilità : del 08-10-2008 prot. 9049.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

e

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A/2] SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1

Box autorimessa [C/6] SI



Dati precedenti relativi ai corpi: **B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A/2] e Box autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	num. 39 del 06/09/ 2016 e num. 2 del 17/02/2017
Norme tecniche di attuazione:	TAV. PR2-A - PIANO DELLE REGOLE - CITTA' STORICA AMBITO DELLE CASCINE STORICHE (EX ZONA A) INTERNE AL PARCO AGRICOLO SUD MILANO; SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO – PARCO AGRICOLO SUD MILANO; TAV. PR3 – VINCOLI DEL PIANO DELLE REGOLE – SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO – AMBITO DELLE CASCINE STORICHE (EX ZONA A) INTERNE AL PARCO AGRICOLO SUD MILANO; VINCOLI ANTROPICI – VINCOLO EX L. 1089/39; TAV. DP1-1 – USO SUOLO E MORFOLOGIA URBANA – TIPOLOGIA EDILIZIA : CASCINA; TAV. DP1-2 – PATRIMONIO EDILIZIO – RAPPORTO DI COPERTURA – EDIFICIO PRECEDENTE AL 1888; TAV. DP2-1 – PATRIMONIO AMBIENTALE E SENSIBILITA' PAESISTICA – L'USO DEL SUOLO AGRICOLO – AREE URBANIZZATE; SENSIBILITA' PAESISTICA – MOLTO ALTA; TAV. DP5-1 – SISTEMA DEI VINCOLI – VINCOLI ANTROPICI – ART. 29-PTCP – INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO DI RECUPERO
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE TRA COMUNE DI LISCATE E OMISSIS . ATTO NOTAIO OMISSIS DEL 04-10-2006 NN. 15931- 8253 TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 26-10-2006 AI NN. 163835-85470.
Obblighi derivanti:	ESPLETATI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: **A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1**

e Dati precedenti relativi ai corpi: **B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1**



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2]** di cui al punto **A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1**

L'appartamento completo di cantina si trova nel Comune di Liscate (MI) più precisamente in Via San Paolo Della Croce N.22, entro un complesso di vari edifici ("**Le Cascine di San Pietro**"); nello specifico l'immobile in pignoramento si trova nell'edificio "**C**"; di tipologia abitativa residenziale; al piano primo e secondo (soppalco con collegamento interno); l'appartamento ed al piano interrato la cantina; l'accesso avviene strada comunale e via privata laterale; transitando da corsello pedonale comune al piano terra, successiva scala condominiale (senza ascensore nè montascale), ballatoio comune al piano primo; l'accesso al piano secondo avviene da scala interna privata (senza montascale); l'edificio è dotato di scala condominiale **C1 (NON HA ASCENSORE NE' MONTASCALE)**; l'accesso all'immobile avviene da porta blindata posta su ballatoio comune; l'immobile è composto da **(10)** : ingresso-soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno bagno, un servizio igienico; scala di collegamento interno al soppalco del piano secondo; una camera da letto (aperta ambo lati verso il piano sottostante); un ripostiglio-guardaroba con piccolo balconcino ove ubicata unità eterna cdz; l'appartamento affaccia su due lati. Alla cantina (P.S1.) (identificata con n.15) ci si accede tramite porta su scala condominiale in cortile; corsello carraio e pedonale comune; corsello pedonale comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Liscate (MI) Via San Paolo Della Croce n.22 - Stato Civile: **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: **2007**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h. 250 cm. l'area piano primo sotto soppalco, antibagno e bagno; mentre restante area soggiorno circa h 420 cm. e cucina circa h. 395 cm.; al piano secondo circa h 280 cm. al colmo e circa h. 210 cm. ai parapetti verso vuoti verso piano sottostante. (il tetto risulta a due falde, l'immobile risulta in parte mansarda ed in parte a doppia altezza).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0; la cantina si trova al piano interrato nel cortile comune, adiacende ai box autorimessa.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in ottime condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno-ferro con getto integrativo condizioni: buone
Copertura	tipologia: falde materiale: orditura travi in legno e pannello isolante condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno-ferro con getto integrativo condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mattoni portanti condizioni: buone
Travi	materiale: ferro e legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Nota : è presente un anta grande ed una piccola.



Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone . - Note : I serramenti sono completi di vetrocamera; e zanzariere; e ci sono anche inferriate in ferro pieghevole; è presente una finestra tipo velux in legno al piano secondo.
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante con isolamento rivestimento: intonaco civile condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti e cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone ; piano primo ed in parquet di legno al piano secondo Nota : La cantina ha una pavimentazione in battuto di cemento, in condizioni buone.
Plafoni	materiale: orditura in legno e ferro condizioni: buone Nota : La cantina risulta in blocchetti di cemento vibrocompresso senza intonaco; plafone in predalles prefabbricate cls,, condizioni buone .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con rivestimento in legno condizioni: buone . Nota : La cantina ha un portoncino d'ingresso metallico zincato, condizioni buone .
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: rivestimento in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Scala interna privata tra piano primo e secondo : in ferro e legno ; condizioni buone .
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilenea condizioni: buone
Antifurto	si
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone . Nota : alcune parti in vista.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone Nota: acqua calda condominiale centralizzata-
Telefonico	no



Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **fotovoltaico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio e radiante a pavimento**; condizioni: **buone**

Nota : Contatore gas in nicchia condominiale al piano terra; ventilazione in cucina.

Climatizzazione

tipologia: **si**

Nota : è presente uno split (zona cucina), con unità esterne sul piccolo balcone al piano secondo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 20% per cantina; con coefficiente al 25% per balconi, pertanto appartamento mq. 57,00 x 100%=mq.57,00; cantina mq 3,15 x 20%=mq.0,63; balcone mq.8,60 x 25%=mq.2,15; per un totale arrotondato di **MQ.60,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con cantina	sup lorda di pavimento	60	1,00	60
		60		60

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 2007

Impianto a norma. SI

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: 2007

Impianto a norma. SI

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. **NO (non c'è ascensore e non c'è montascale).**

Carri ponte non presenti.



Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

Descrizione: **Box autorimessa [C/6] di cui al punto B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1**

Il box autorimessa si trova nel Comune di Liscate (MI) più precisamente in Via San Paolo Della Croce N.22, di tipologia abitativa residenziale; nel comprensorio denominato "Le Cascine di San Pietro" ; al piano interrato; l'accesso avviene da Via San Paolo Della Croce N. 20 e 16, e da scala condominiale comune in cortile; l'accesso all'immobile avviene da portone basculante metallico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Liscate (MI) Via San Paolo Della Croce n.22 - Stato Civile: **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: **2006** e modificato nel **2008**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa m. h.240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Il box autorimessa risulta in buone condizioni; le facciate esterne, risultano in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto in cls. Preladde prefabbricate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. e blocchetti in cemento vibrocompresso condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Tipologia: doppia anta a battente : materiale: metallo condizioni: buone Nota : entrambi i portoni risultano automatizzati.
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: metallo zincato condizioni: buone Nota : tipologia manuale.
Manto di copertura	materiale: soffitto in predalles in cls prefabbricate condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchetti prefabbricati vibrocompresso autoportanti, condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Nota : le rampe sono in cemento industriale rigato antiscivolo; condizioni buone .
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: al rustico

Impianti:

Elettrico	tipologia: tipo esterno tensione: 220V condizioni: buone
-----------	---



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, si calcola con coefficiente al 100% per box autorimessa; pertanto box autorimessa mq. 18,00 = per un totale arrotondato di **MQ.18,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box autorimessa	sup lorda di pavimento	18	1,00	18
		18		18

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 2006-2008

Impianto a norma. SI

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

Impianto antincendio:

SI esiste impianto antincendio.

SI esiste certificato prevenzione incendi. Presentazione del 14-03-2019 per 10 anni. RIF. Pratica VV.F. N. 349784.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. NO

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Agosto 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del



registro di Milano; Ufficio tecnico di Liscate (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Liscate (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Liscate (MI), zona centrale-intero centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo civile ; stato conservativo ottimo : euro min.1.600,00 max 2.000,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Liscate (MI), zona centrale-intero centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.100,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Liscate (MI), zona centrale-intero centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo civile ; stato conservativo ottimo : euro min.1.600,00 max 2.000,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Liscate (MI), zona centrale-intero centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.100,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Liscate (MI), zona centrale-intero centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo civile ; stato conservativo ottimo : euro min.1.600,00 max 2.000,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Liscate (MI), zona centrale-intero centro urbano, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 850,00 max 1.100,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Liscate (MI), zona periferia, appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio: euro min.1.400,00 max 1.850,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Liscate (MI), zona periferia, box : euro a corpo min.13.000,00 max 17.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Liscate (MI), zona periferia, appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio: euro min.1.400,00 max 1.850,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Liscate (MI), zona periferia, box : euro a corpo min.13.000,00 max 17.000,00; Agenzie Immobiliari di zona; Liscate (MI), zona periferica, appartamenti : euro min.1.800,00 max 1.900,00; Agenzie Immobiliari di zona; Liscate (MI), zona periferica, BOX : euro a corpo min.14.000,00 max 16.000,00;

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1 Abitazione di tipo civile [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina	60	€ 1.700,00	€ 102.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.000,00
Valore corpo			€ 102.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.000,00



B Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1 Box autorimessa [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box autorimessa	18	€ 16.000,00	€ 16.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.000,00
Valore corpo	€ 16.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con cantina in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.1-2-S1	60	€ 102.000,00	€ 102.000,00
B	Box autorimessa in Comune di LISCATE (MI) Via San Paolo Della Croce n. 22 - P.S1	18	€ 16.000,00	€ 16.000,00

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%) (€ .118.000,00) € 5.900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 108.500,00

Data generazione:
03-09-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

