
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A. + UNICREDIT S.P.A.

contro:

N. Gen. Rep. 1792/2014 + 1018/2016
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/09/2018 - ore 13:00

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA CHIEFFO IDAMARIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN LISCATE (MI), VIA DON ENRICO CAZZANIGA NN. 2-4

Esperto alla stima: Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi
Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E
Partita IVA: 08168900960
Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano
telefono: 347.75.55.341
fax: 178.222.40.40
email: gaia.bertacchi@gmail.com
PEC: bertacchi.13754@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 3, subalterno 242**

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 3, subalterno 220**

2. Stato di possesso

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Possesso: LIBERI (unità immobiliari evidentemente disabitate da tempo; presenza, all'interno delle U.I., di alcuni arredi e masserizie abbandonate disordinatamente)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Creditori Iscritti: **(Unicredit Banca S.p.A.), Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A.**

5. Comproprietari

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – 20060, Liscate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Prezzo da "libero": € 96.000,00

(Prezzo da "occupato": € 72.000,00)



Beni in LISCATE (MI)
Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Liscate (MI), Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – c.a.p. 20060

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di () – Piena Proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: separato consensualmente da ()

Luogo/data del matrimonio:

Separazione: Tribunale di Milano, in data ()

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

500 / 1000 di () – Piena Proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: separata consensualmente da ()

Luogo/data del matrimonio:

Separazione: Tribunale di Milano, in data ()

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(), nato a ()
C.F.: (), Proprietà per 1/2;

(), nata a (), C.F.: ()
Proprietà per 1/2.

foglio 7, particella 3, subalterno 242

indirizzo: VIA PAGANI VALVASSORI piano: 2 scala: F, Comune di Liscate,
Provincia di Milano,



categoria: A/3, classe: 5, consistenza: 4,5 vani

superficie catastale totale: 63 mq – totale escluse aree scoperte: 60 mq

rendita catastale: € 244,03

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 11/1985)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2007 Repertorio n.: 237828 Rogante: DE GIOVANNI ORAZIO Sede: LODI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20976.1/2007)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2005 Repertorio n.: 79629 Rogante: CHIANESE VALERIO Sede: PIOLTELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47351.1/2005)
- VOLTURA D'UFFICIO del 10/12/2001 protocollo n. MI0535821 Voltura in atti dal 24/06/2009 Repertorio n.: 829 Rogante: MONTELEONE ANTONIO Sede: CESATE Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TRAS. 87420/01 (n. 52973.1/2009)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/2001 Trascrizione in atti dal 19/12/2001 Repertorio n.: 829 Rogante: MONTELEONE ANTONIO Sede: CESATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 87420.1/2001)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1989 Voltura in atti dal 07/07/1991 Repertorio n.: 44617 Rogante: MAGALDI CARLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 1V n: 948 del 15/01/1990 (n. 259562.1/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

5,85 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Confini:

Da Nord in senso orario: appartamento sub. 243 e cortile comune, pianerottolo comune, vano-scala e cortile comune, cortile comune.



Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in Atti sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2018, fatte salve le difformità di seguito elencate:

- Nella planimetria catastale, a sinistra della porta d'ingresso dell'unità immobiliare, è rappresentato un piccolo ripostiglio che non esiste nella realtà; è presente solo un basso muretto in vetrocemento parallelo alla suddetta porta d'ingresso;
- Nella planimetria catastale non sono rappresentati i pilastri / cavedii esistenti in corrispondenza delle pareti perimetrali delle due camere da letto e del bagno, né la contro-parete realizzata in corrispondenza del tavolato di separazione tra le suddette camere da letto.

Per quanto, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, le suddette difformità siano irrilevanti ai fini catastali, trattandosi di trasferimento della proprietà in ambito giudiziale, si consiglia di procedere comunque all'aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

aggiornamenti planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



B. Identificativo Corpo: 2 – Cantina (pertinenziale all' U.I. al "Corpo 1")

Magazzini e locali di deposito [C/2], sita in Liscate (MI), Via Don Enrico Cazzaniga nn. 2-4 – c.a.p. 20060

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di () – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ()

Residenza: ()

Stato Civile: separato consensualmente da () a ()

Luogo/data del matrimonio: ()

Separazione: Tribunale di Milano, in data ()

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

500 / 1000 di () – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ()

Residenza: ()

Stato Civile: separata consensualmente da ()

Luogo/data del matrimonio: ()

Separazione: Tribunale di Milano, in data ()

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

() nato a ()
C.F.: () Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

() nata a () C.F.: ()
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

foglio 7, particella 3, subalterno 220

indirizzo: VIA PAGANI VALVASSORI piano: S1 scala: E, Comune di Liscate, Provincia di Milano

categoria: C/2, classe: 3, consistenza: 5 mq

superficie catastale totale: 6 mq

rendita catastale: € 10,33

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 11/1985)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli INTESSTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2009 Repertorio n.: 85028 Rogante: CHIANESE VALERIO Sede: PIOLTELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 107484.1/2009)
- DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/2006 Trascrizione in atti dal 13/04/2006 Repertorio n.: 2773 Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 28430.1/2006)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1998 Trascrizione in atti dal 21/11/2000 Repertorio n.: 56887 Rogante: DOTT. CARLO MAGALDI Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1009.1/1999)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1996 protocollo n. 795336 Voltura in atti dal 13/09/2001 Repertorio n.: 68673 Rogante: MOJANA Sede: VARESE Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 423828.1/1997)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1996 Trascrizione in atti dal 22/02/2000 Repertorio n.: 68673 Rogante: DE MOJANA DI COLOG Sede: VARESE Registrazione: INCORPORAZIONE DI SOCIETA' (n. 4702.1/1997)
- SCRITTURA PRIVATA del 30/11/1989 Voltura in atti dal 23/01/1994 Repertorio n.: 44196 Rogante: MAGALDI CARLO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 2V n: 31552 del 20/12/1989 (n. 255745.1/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali: -

Confini:

Da Nord in senso orario: cantina sub. 285, cantina sub. 284, cantina sub. 221, corridoio di accesso.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in Atti rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 06/02/2018.

Regolarizzabili mediante: -

Spese: -



Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Liscate (MI), nella periferia Sud dell'agglomerato urbano, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano catastale di un edificio dotato di ascensore e composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito ad ingresso, cantine e locali tecnici, e n. 5 piani adibiti a residenza).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato è contraddistinto con la lettera "F" e fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO denominato "I Girasoli I" eretto tra il 1983 ed il 1988 circa.

Detto complesso edilizio è costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale aventi impianto e caratteristiche costruttive simili, da n. 1 autorimessa, da n. 1 piscina scoperta e da n. 1 campo da tennis scoperto, oltre che da un'ampia area a verde condominiale con alberature ad alto fusto.

L'APPARTAMENTO pignorato è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 2 camere da letto e n. 1 bagno), ed è dotato di n. 1 balcone sul fronte Nord e di n. 1 cantina pertinenziale (catalogata come "Corpo 2"), posta al piano seminterrato dell'edificio "E".

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 80,80 mq circa (dei quali 63,40 mq circa ad appartamento, 10,40 mq circa a balcone e 7,00 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 68,27 mq circa (dei quali 63,40 mq circa ad appartamento, 3,12 mq circa a balcone e 1,75 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 5,85 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il COMPLESSO EDILIZIO anzidetto è posto in zona periferica e dista 400 m circa dal Municipio e 21,00 km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico moderato con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / agricole

Attrazioni paesaggistiche:

Parco Agricolo Milano Sud

Attrazioni storiche e architettoniche:

Chiesa dei Santi Giorgio e Lorenzo

Monumento ad Alessandro Manzoni



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (14/05/2018) le unità immobiliari pignorate sono risultate disabitate da tempo, fatta salva la presenza di alcuni arredi e masserizie abbandonate disordinatamente al loro interno.

3.1 Anagrafe e stato civile / Residenza:

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di L
dal Comune di ' e dal Comune di
risulta quanto segue:

- Il comproprietario esecutato
costituisce "nucleo familiare" e risulta *formalmente*
residente presso l'appartamento pignorato, sito in Liscate (MI), Via Don Enrico
Cazzaniga n. 2/F;
- La comproprietaria esecutata
risulta cancellata dall'Anagrafe del Comune di Liscate (MI) in data
27/05/2014;
- La Sig.ra risulta residente in
- Il nucleo familiare della Sig.ra : è composto dai seguenti
soggetti:
 -
 -
- Il Sig. e la Sig.ra hanno contratto
matrimonio in I (VI), il giorno (Atto n. 4, Parte II, Serie A,
Ufficio 1, anno 2008);
- Con dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime
di "separazione dei beni";
- Con provvedimento emesso in data in data 14/09/2017, il Tribunale di Milano
ha omologato la separazione consensuale dei coniugi.

3.1 Anagrafe tributaria / Locazione:

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è
altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione
relativi alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti
in essere dai proprietari esecutati in qualità di danti causa / locatori.



Principali collegamenti pubblici:

Strada Provinciale n. 14 "Rivoltana"

Tangenziale Esterna di Milano A58 - TEEM

Servizi offerti dalla zona:

Scuola elementare, Via Dante Alighieri n. 5

Polisportiva Liscate, Via Dante Alighieri n. 7

Parco Italia (con area cani), Via Don Enrico Cazzaniga n. 6

Parco Largo Bersaglieri d'Italia, Via XXV Aprile

Parcheggio pubblico, Via Don Enrico Cazzaniga n. 6

Farmacia, Via IV Novembre n. 22

Negozi al dettaglio

Bar



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 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

~~— Ipoteca volontaria (cantina sub. 220):~~

~~A favore di: Cariplo Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde S.p.A.~~

~~Contro: S.r.l.~~

~~*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo*~~

~~Regito: Notaio Dott. Carlo Magaldi, in data 29/12/1998, al n. 56888~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 08/01/1999, ai nn. 1298/285~~

~~Durata: 15 anni~~

~~Importo capitale: € 90.000,00~~

~~Importo ipoteca: € 225.000,00~~

~~— Annotazione a iscrizione:~~

~~*Derivante da: Cancellazione totale*~~

~~Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 09/03/2006, al n. 2773~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 26/04/2006, ai nn. 63049/16443~~

~~— Ipoteca volontaria (appartamento sub. 242):~~

~~A favore di: IntesaBCI S.p.A.~~

~~Contro: I~~

~~*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario*~~

~~Regito: Notaio Dott. Monteleone Antonio, in data 10/12/2001, al n. 830~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/12/2001, ai nn. 141007/33226~~

~~Durata: 15 anni~~

~~Importo capitale: € 140.000,00~~

~~Importo ipoteca: € 280.004,005~~

~~— Ipoteca volontaria (appartamento sub. 242):~~

~~A favore di: Unicredit Banca S.p.A.~~

~~Contro:~~

~~*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario*~~



Rogito: Notaio Dott. De Giovanni Orazio, in data 20/02/2007, ai nn. 237829/12729

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 15/03/2007, ai nn. 39470/9288

Durata: 30 anni

Importo capitale: € 175.360,00

Importo ipoteca: € 263.040,00

- Ipoteca giudiziale (1/2 appartamento sub. 242 e cantina sub. 220):

A favore di: Intesa Sanpaolo S.p.A.

Contro:

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 27/02/2012, al n. 17259

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 10/10/2012, ai nn. 100150/16988

Importo capitale: € 20.276,00

Importo ipoteca: € 35.000,00

- Ipoteca legale (cantina sub. 220):

A favore di: Esatri S.p.A.

Contro: I S.r.l.

Derivante da: Art. 77 D.P.R. n. 602/1973 e ss.mm.ii.

Pubblico Ufficiale: Esatri S.p.A., in data 29/05/2002, al n. 1063

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 10/06/2002, ai nn. 71527/16317

Importo capitale: € 260.717,89

Importo ipoteca: € 521.435,78

- Annotazione a iscrizione:

Derivante da: Restrizione di beni

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 09/03/2006, al n. 2773

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 26/04/2006, ai nn. 63050/16444

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento (1/2 appartamento sub. 242 e cantina sub. 220):

A favore di: Intesa Sanpaolo S.p.A.

Contro:

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 29/05/2014, al n. 8049

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/06/2014, ai nn. 56670/39579

- Pignoramento (appartamento sub. 242):

A favore di: Unicredit S.p.A.

Contro:



Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 28/04/2016, al n. 14864

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/05/2016, ai nn. 55180/35037

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento sub. 242.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

Nota Bene:

Si fa notare che, alla data odierna, 1/2 della cantina sub. 220 risulterebbe esclusa dai pignoramenti di cui sopra, in quanto il pignoramento promosso da Intesa Sanpaolo S.p.A. nel 2014 interessa 1/2 dell'appartamento ed 1/2 della cantina, mentre il pignoramento promosso da Unicredit S.p.A. nel 2016 interessa la quota dell'intero del solo appartamento.

D'altra parte, stando alle pattuizioni contenute nell'Atto di compravendita della cantina nn. 85028/25836 del 09/12/2009, essa, seppure acquistata successivamente all'appartamento, sembrerebbe espressamente legata ad esso da un "vincolo di pertinenzialità" (punto 11.d, pag. 3); tale vincolo non risulta tuttavia trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari.

Alla luce di quanto sopra detto e del modesto valore economico della cantina, la scrivente perito ha ritenuto lecito considerare estesi anche alla quota di 1/2 non pignorata della cantina tutti gli atti ed i rapporti giuridici aventi ad oggetto l'unità immobiliare principale, esistendo un vincolo di pertinenzialità formalmente espresso dai debitori eseguiti.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue € 1.300,00 ca.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

Esercizio 2017 € 4.111,85

Esercizio 2018 € 1.295,89

TOTALE ESERCIZI 2017-2018 € 5.407,74

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

5,85 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Amministratori di Condominio:

Dima & Partners S.r.l.

Via privata Liguria n. 3, 20090 Fizzonasco di Pieve Emanuele (MI)

tel. 347.33.03.559

fax 02.90.42.07.08

e-mail: info@studiodima.it

PEC: dimapartners@pec.it

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (14/05/2018) l'EDIFICIO "F", all'interno del quale si trova l'appartamento sub. 242 oggetto della presente Procedura Esecutiva, è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di un dislivello (n. 4 gradini) tra il piano del cortile condominiale e quello dell'atrio di ingresso dell'edificio.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Installazione di un servoscala in corrispondenza della suddetta rampa di scale.

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO sub. 242 oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Larghezza dell'antibagno (96 cm);
- Larghezza della porta del bagno (60 cm);
- Assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Modifica della larghezza dell'antibagno;



- Modifica della larghezza della porta del bagno (minimo 85 cm);
- Modifica dell'assetto distributivo del bagno.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

- Appartamento sub. 242: Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (già A.C.E.) ASSENTE;
- Cantina sub. 220: Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (già A.C.E.) non richiesto, in ragione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare e della pertinenzialità al precedente appartamento sub. 242.

Indice di prestazione energetica: -

Classe Energetica: -

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

Avvertenze ulteriori - Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento di Condominio" che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Ciascun edificio del Condominio è dotato di n. 1 ascensore;
- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia;
- Il Condominio è dotato di servizio di manutenzione del verde;

Ai sensi dei "Patti Speciali" allegati al "Regolamento di Condominio", il condominio "I Girasoli I" (n. 6 edifici) e l'adiacente condominio "I Girasoli II" (n. 4 edifici) sono comproprietari dei seguenti servizi comuni (e conseguentemente concorrono alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria in funzione della cubatura dei fabbricati):

- n. 1 piscina scoperta e relative attrezzature e pertinenze necessarie al suo funzionamento (a parte del condominio "I Girasoli I");
- n. 1 campo da tennis scoperto e relative attrezzature e pertinenze necessarie al suo funzionamento (a parte del condominio "I Girasoli I").

Inoltre la portineria del condominio "I Girasoli I", pur restando di proprietà del medesimo, sarà asservita al condominio "I Girasoli II" ai fini della ricezione della corrispondenza.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI (elettrico e illuminazione, videocitofono, antenna TV, ascensori), non è stato possibile ottenere alcuna delle eventuali "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, pur richieste all'Amministratore di Condominio; tali



impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliare oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), si segnala che essi parrebbero essere stati modificati in epoca relativamente recente (ultimi 15 anni), ma non è dato sapere se da personale dotato della necessaria abilitazione e competenza; essi sono altresì tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37, pur richiesti al debitore esecutato

Essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se necessario, adeguati ad essa.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

APPARTAMENTO sub. 242 - Piena Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario:*

dal 28/12/1989 al 25/03/1996

Dante causa: | S.r.l.

Avente causa: (coniugi in comunione legale
dei beni)

In forza di: Atto pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Carlo Magaldi, in data 28/12/1989, ai nn. 44617/1591

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 15/01/1990, ai nn. 5136/4303

2. *Titolare/Proprietario:*

dal 26/03/1996 al 09/12/2001

Dante causa:

Avente causa: (coniugi in comunione
legale dei beni)

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Bellezza Enrico, in data 26/03/1996, ai nn. 7641/1187

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/03/1996, ai nn. 27005/17408

3. *Titolare/Proprietario:*

dal 10/12/2001 al 14/06/2005

Dante causa:

Avente causa:

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Monteleone Antonio, in data 10/12/2001, al n. 829

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/12/2001, ai nn. 141006/87420

4. *Titolare/Proprietario:*

dal 15/06/2005 al 19/02/2007

Dante causa:

Avente causa:

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chianese Valerio, in data 15/06/2005,
ai nn. 79629/21658

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 22/06/2005, ai nn. 92688/47351



5. Titolare/Proprietario:

dal 20/02/2007 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante causa:

Avente causa:

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. De Giovanni Orazio, in data 20/02/2007,
ai nn. 237828/12728

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 15/03/2007, ai nn. 39469/20976

CANTINA sub. 220 - Piena Proprietà:

1. Titolare/Proprietario:

S.R.L.

dal 29/11/1989 al 18/12/1996

Dante causa:

S.r.l.

Avente causa:

S.r.l.

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Magaldi Carlo, in data 29/11/1989, al n. 44170 e
in data 30/11/1989, al n. 44196

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 29/12/1989, ai nn. 104907/75836

2. Titolare/Proprietario:

S.R.L.

dal 19/12/1996 al 28/12/1998

Dante causa: S.r.l.

Avente causa: S.r.l.

In forza di: Atto notarile pubblico – Fusione di Società per incorporazione

Rogito: Notaio Dott. De Mojana Di Cologna Carlo, in data 19/12/1996,
ai nn. 68673/10129

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 22/01/1997, ai nn. 5862/4702

3. Titolare/Proprietario:

S.R.L.

dal 29/12/1998 al 08/03/2006

Dante causa: S.r.l.

Avente causa: S.r.l.

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Magaldi Carlo, in data 29/12/1998, al n. 56887

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 08/01/1999, ai nn. 1297/1009



4. *Titolare/Proprietario:* S.R.L.

dal 09/03/2006 al 08/12/2009

Dante causa: S.r.l.

Avente causa: S.r.l.

In forza di: Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 09/03/2006, al n. 2773

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 12/04/2006, ai nn. 56189/28430

5. *Titolare/Proprietario:*

dal 09/12/2009 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante causa: S.r.l.

Avente causa:

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chianese Valerio, in data 09/12/2009,
ai nn. 85028/25836

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 15/12/2009, ai nn. 169852/107484



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Liscate (MI) è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative al complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate:

1. Lottizzazione Convenzionata "Bisalta n. 2" – 50 / 1981

Intestazione: Immobiliare Bisalta S.p.A.

Tipo pratica: Lottizzazione convenzionata

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione complesso edilizio a destinazione residenziale

Deliberazione: Consiglio Comunale, in data 11/09/1981, al n. 86 (C.R.C. del 09/03/1982, Atti n. 023211/2) e

Giunta Comunale, in data 03/11/1981, al n. 151 (C.R.C. del 09/03/1982, Atti n. 023211/2) e

Giunta Comunale, in data 10/02/1982, al n. 18 (C.R.C. del 09/03/1982, Atti n. 023211/2) e

Consiglio Comunale, in data 15/04/1982, al n. 33, Atti n. - e

Consiglio Comunale, in data 25/05/1982, al n. 46, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

2. Concessione Edilizia n. 21 / 1983

Intestazione: Immobiliare Rivoltana S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di n. 6 edifici residenziali e boxes ad uso civile abitazione, ai sensi della Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 26/05/1983 e registrata a Milano – Atti pubblici, in data 15/06/1983, Rep. n. 29835

Presentazione: in data 12/04/1983, al n. 21/83, Atti n. 1633

Rilascio: in data 23/06/1983, al n. 21/83, Atti n. 1633

Abitabilità/agibilità: in data 11/03/1988, al n. -, Atti n. 3327

3. Concessione Edilizia n. 35 / 1984

Intestazione: Immobiliare Rivoltana S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di n. 1 cabina per la distribuzione della energia elettrica per complesso residenziale "I Girasoli"



Presentazione: in data 13/07/1984, al n. 35/84, Atti n. 3398

Rilascio: in data 17/10/1984, al n. 35/84, Atti n. 3398

Abitabilità/agibilità: -

4. Autorizzazione Edilizia n. 42 / 1984

Intestazione: Immobiliare Rivoltana

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Manutenzione ordinaria

Oggetto: Tinteggiatura costruendi fabbricati "I Girasoli" come da campioni presentati

Presentazione: in data 17/10/1984, al n. 42/84, Atti n. 4685

Rilascio: in data 26/10/1984, al n. 42/84, Atti n. 4685

Abitabilità/agibilità: -

5. Concessione Edilizia n. 2 / 1985

Intestazione: Immobiliare Rivoltana

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante

Oggetto: Varianti in corso d'opera (in variante alla concessione 21/83), ad uso abitazione civile

Presentazione: in data 25/01/1985, al n. 2/85, Atti n. 421

Rilascio: in data 28/03/1985, al n. 2/85, Atti n. 421

Abitabilità/agibilità: in data 11/03/1988, al n. -, Atti n. 3327

6. Concessione Edilizia n. 52 / 1986

Intestazione: Immobiliare Rivoltana

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante

Oggetto: Arretramento recinzione per creazione piazzale per deposito contenitori rifiuti solidi urbani

Presentazione: in data 14/10/1986, al n. 52/86, Atti n. 5695

Rilascio: in data 04/11/1986, al n. 52/86, Atti n. 5695

Abitabilità/agibilità: -



7. Concessione Edilizia n. 14 / 1987

Intestazione: Immobiliare Rivoltana S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante

Oggetto: Varianti alla concessione edilizia n. 21/83 del 23/06/83 relativa alla costruzione di 6 edifici residenziali e boxes in Via Don E. Cazzaniga ad uso civile

Presentazione: in data 26/02/1987, al n. 14/87, Atti n. 1232

Rilascio: in data 07/04/1987, al n. 14/87, Atti n. 1232

Abitabilità/agibilità: in data 11/03/1988, al n. -, Atti n. 3327

8. Autorizzazione Edilizia n. 29 / 1995

Intestazione: Condominio di Via Don Cazzaniga n. 2

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di una pensilina in muratura all'ingresso pedonale esistente del Condominio di Via Cazzaniga n. 2

Presentazione: in data 28/09/1995, al n. 29/95, Atti n. 9988

Rilascio: in data 22/11/1995, al n. 29/95, Atti n. 9988

Abitabilità/agibilità: -

9. Denuncia di Inizio Attività n. 75 / 1999

Intestazione: Antonio Appezzato - Amministratore di Condominio

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Demolizione di parte della recinzione e successiva nuova costruzione per la formazione di uno spazio recintato chiuso per la raccolta dei rifiuti condominiali

Presentazione: in data 06/08/1990, al n. 75/99, Atti n. 8140

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 14/05/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO:

- Sono state riscontrate numerose difformità nelle dimensioni planimetriche dei locali e del balcone (in genere maggiori di 15 cm circa rispetto a quelle indicate nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata, in due casi maggiori di 40-45 cm circa);
- Nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata, a sinistra della porta d'ingresso dell'unità immobiliare, è rappresentato un piccolo ripostiglio che non esiste nella realtà; è presente solo un basso muretto in vetrocemento parallelo alla suddetta porta d'ingresso (in analogia a quanto riscontrato nella vigente planimetria catastale);
- Nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata non sono rappresentati i pilastri / cavedii esistenti in corrispondenza delle pareti perimetrali delle due camere da letto e del bagno, né la contro-parete realizzata in corrispondenza del tavolato di separazione tra le suddette camere da letto (in analogia a quanto riscontrato nella vigente planimetria catastale);
- La porta del bagno ha larghezza pari a 60 cm, inferiore alla minima prescritta dalla vigente normativa (80 cm) e comunque a quella rappresentata nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata (70 cm).

CANTINA: -

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("condono edilizio"), perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'appartamento dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Allargamento della porta del bagno;
- Predisposizione di una pratica edilizia di "Permesso di Costruire in Sanatoria", tesa a sanare le difformità dimensionali riscontrate all'interno dell'unità immobiliare ed a dichiarare le nuove opere edilizie di cui sopra; si evidenzia che potrebbe essere necessaria una verifica dimensionale alla scala condominiale, atteso che le difformità riscontrate all'interno dell'appartamento al piano secondo sono ragionevolmente presenti anche nelle unità immobiliari omologhe agli altri piani del fabbricato, e potrebbero comportare una variazione della volumetria autorizzata;



- Pagamento di una sanzione che verrà definita dalla Pubblica Amministrazione in sede di predisposizione della pratica edilizia e che si stima pari a € 1.000,00.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di "Permesso di Costruire in Sanatoria" + pagamento sanzione.

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 1.000,00
Pratica edilizia e direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 2.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 4.500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Adozione: D.C.C n. 39 del 06/09/2016; Approvazione: D.C.C. n. 2 del 17/02/2017.
Zona Omogenea:	Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito [ex zona B3] (da Tav. PR_2 – "Mappa delle previsioni del Piano delle Regole")
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Dott. Magaldi Carlo, in data 26/05/1983, ai nn. 29835/371, trascritto a Milano 2, in data 24/06/1983, ai nn. 38218/30635
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione + cantina**

In Comune di Liscate (MI), nella periferia Sud dell'agglomerato urbano, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano catastale di un edificio dotato di ascensore e composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito ad ingresso, cantine e locali tecnici, e n. 5 piani adibiti a residenza).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato è contraddistinto con la lettera "F" e fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO denominato "I Girasoli I" eretto tra il 1983 ed il 1988 circa.

Detto complesso edilizio è costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale aventi impianto e caratteristiche costruttive simili, da n. 1 autorimessa, da n. 1 piscina scoperta e da n. 1 campo da tennis scoperto, oltre che da un'ampia area a verde condominiale con alberature ad alto fusto.

L'APPARTAMENTO pignorato è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 2 camere da letto e n. 1 bagno), ed è dotato di n. 1 balcone sul fronte Nord e di n. 1 cantina pertinenziale (catalogata come "Corpo 2"), posta al piano seminterrato dell'edificio "E".

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 80,80 mq circa (dei quali 63,40 mq circa ad appartamento, 10,40 mq circa a balcone e 7,00 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 68,27 mq circa (dei quali 63,40 mq circa ad appartamento, 3,12 mq circa a balcone e 1,75 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 5,85 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il COMPLESSO EDILIZIO anzidetto è posto in zona periferica e dista 400 m circa dal Municipio e 21,00 km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

- dell'APPARTAMENTO appartamento sub. 243 e cortile comune, pianerottolo comune, vano-scala e cortile comune, cortile comune;
- della CANITA (da Nord in senso orario): cantina sub. 285, cantina sub. 284, cantina sub. 221, corridoio di accesso.

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di – Piena Proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: |

Stato Civile: separato consensualmente da

Luogo/data del matrimonico

Separazione: Tribunale di Milano, in data "



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

500 / 1000 di : - Plena Proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: "

Stato Civile: separata consensualmente da

Luogo/data del matrimonio:

Separazione: Tribunale di Milano, in data

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA complessiva di 80,80 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 68,27 mq circa;

L'EDIFICIO è articolato in n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito ad ingresso, cantine e locali tecnici, e n. 5 piani adibiti a residenza);

Il COMLESSO EDILIZIO denominato "I Girasoli I" è stato costruito tra il 1983 ed il 1988 circa;

Ristrutturazione dell'edificio: non nota; a vista parrebbe mai effettuata;

Ristrutturazione dell'appartamento: si ipotizza negli ultimi 15 anni;

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m circa (2,30 m circa nell'antibagno); la cantina ha un'altezza interna di 2,40 m;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: sufficiente;

Stato di manutenzione generale dell'UNITA' IMMOBILIARE: discreto.

Condizioni generali dell'immobile:

Gli edifici all'interno dei quali si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva fanno parte di un articolato complesso edilizio composto da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale, aventi impianto e caratteristiche costruttive simili, eretto tra il 1983 ed il 1988 circa ed ubicato nella periferia Sud dell'agglomerato urbano.

Detti edifici, di tipo "civile", presentano parti comuni di qualità ordinaria, generalmente in stato di manutenzione sufficiente/discreto; essi sono dotati di n. 1 ascensore.

L'appartamento pignorato è posto al secondo piano catastale del fabbricato "F" e si presenta in sufficiente/discreto stato di manutenzione – fatti salvi alcuni difetti



negli impianti elettrico e termico dei quali si dirà nel prosieguo – anche in virtù di alcune opere di manutenzione ordinaria che l'hanno interessato in epoca relativamente recente (si ipotizza negli 15 anni).

A quanto riferito dal debitore esecutato le unità immobiliari sono disabitate/non utilizzate dall'anno 2014.

I serramenti esterni, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono in legno mordenzato con vetrocamera, e tapparelle in plastica entro cassonetti esterni anch'essi in legno mordenzato, e si presentano in sufficiente/discreto stato di manutenzione, a parte le tapparelle danneggiate e/o non funzionanti; le porte interne, a battente o scorrevoli (bagno), sono del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno, in sufficiente/discreto stato di manutenzione; la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno, in discreto stato di manutenzione.

I pavimenti interni sono tutti in piastrelle in gres porcellanato posate a 45° color crema melange o azzurro melange (bagno), in sufficiente/discreto stato di manutenzione.

Le pareti ed i plafoni dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura (con effetto "spugnato" sulle pareti), generalmente in discreto stato di manutenzione; le pareti della cucina e del bagno hanno rivestimento in parte in piastrelle in ceramica/gres porcellanato, in discreto stato di manutenzione.

Nell'antibagno è presente un ribassamento con faretto.

Come detto, gli impianti installati all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), parrebbero essere stati modificati in epoca relativamente recente (ultimi 15 anni), ma non è dato sapere se da personale dotato della necessaria abilitazione e competenza; essi sono altresì tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37, pur richiesti al debitore esecutato Sig. Gravina Salvatore.

Essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se necessario, adeguati ad essa.

L'impianto elettrico risulta manomesso: numerosi interruttori, prese e placche sono stati rimossi, lasciando in vista i cavi elettrici.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi, mediante caldaia murale a gas metano marca "Beretta", installata in armadio metallico sul balcone non funzionante e coperta da guano di piccione, e radiatori in alluminio a piastre in discreto stato di manutenzione.

La cantina presenta porta di chiusura in lamiera in ferro verniciata, pavimentato in battuto di cemento e pareti intonacate "al civile", il tutto in sufficiente stato di manutenzione; l'impianto di illuminazione è costituito da n. 1 lampada di tipo "tartaruga"; al momento del sopralluogo i locali seminterrati dell'edificio "E" erano interessati da una perdita dell'impianto fognario.



Le facciate dell'edificio presentano finitura in intonaco plastico di tipo "graffiato" colore arancione e basamento a intonaco civile strollato colore grigio chiaro, in sufficiente stato di manutenzione.

L'ingresso al piano terra dell'edificio "F", il vano scala ed i pianerottoli di interpiano presentano pavimentazione in lastre/piastrelle di granito, in discreto stato di manutenzione, e rivestimento parietale in intonaco civile di colore giallo chiaro, in sufficiente stato di manutenzione.

La copertura è piana in laterocemento e finitura in guaina bituminosa.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: isolate e continue materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a telaio e a setti (vano scala e muri controterra) materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: in spessore materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: misti materiale: laterocemento, spessore 20+4 cm condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: piana materiale: laterocemento condizioni: non verificabili
Balconi	tipologia: a sbalzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili Note: parapetti in muratura con rivestimento in piastrelle in gres in sufficiente stato di manutenzione, ed in tubolari in ferro verniciati in mediocre stato di manutenzione (ruggine, distacchi di vernice)



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: doppio tavolato in laterizio (mattoni forati spessore 8 cm + 12 cm) coibentazione: pannello in poliuretano espanso "Stiferite" spessore 4 cm rivestimento: intonaco in malta cementizia condizioni: sufficienti</p>
Manto di copertura	<p>materiale: guaina bituminosa coibentazione: pannello in poliuretano espanso "Stiferite" spessore 4 cm + Leca Beton 8/15 con 150 mc di cemento condizioni: non verificabile</p>
Accesso pedonale complesso edilizio	<p>tipologia: cancello a battente materiale: profilati in ferro verniciati accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Accesso carraio complesso edilizio	<p>tipologia: cancello scorrevole materiale: profilati in ferro verniciati accessori: con meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Recinzione	<p>materiale: profilati in ferro zincati a caldo su basamento in calcestruzzo condizioni: mediocri (lacune nel calcestruzzo, risalita di umidità, muffa, mischio)</p>
Accesso pedonale edificio "F" e "E"	<p>tipologia: portone a battente materiale: telaio in profilati in ferro verniciato e specchiature in vetro (presumibilmente di sicurezza) accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>



Infissi interni Porta di ingresso	tipologia: a battente, blindata materiale: con pannelli di finitura in legno condizioni: discrete
Infissi interni Porte interne	tipologia: a battente o scorrevoli (bagno) materiale: "tamburate" con pannelli di finitura in legno condizioni: sufficienti / discrete
Serramenti esterni	tipologia: a battente materiale: legno mordenzato, con vetrocamera protezione: tapparelle in plastica entro cassonetti esterni anch'essi in legno mordenzato condizioni serramenti: sufficienti / discrete condizioni tapparelle: mediocri (danneggiate e/o non funzionanti)
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato posate a 45° color crema melange e azzurro melange (bagno) condizioni: discrete
Rivestimento Locali di abitazione	materiale: a gesso finitura: idropittura effetto "spugnato" condizioni: sufficienti
Rivestimento cucina e bagno	materiale: piastrelle in ceramica / gres porcellanato condizioni: discrete
Plafoni	materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: discrete



Impianti:

Nota Bene: tutti gli impianti sono privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.

<p>Elettrico e illuminazione</p>	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: L'impianto risulta manomesso: numerosi interruttori, prese e placche sono stati rimossi, lasciando in vista i cavi elettrici; mancando l'alimentazione elettrica, non è stato possibile verificarne la funzionalità</p>
<p>Termico e produzione acqua calda sanitaria</p>	<p>tipologia: autonoma con caldaia murale marca "Beretta", installata in armadio metallico sul balcone, non funzionante alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in alluminio a piastre, in discreto stato di manutenzione conformità: non conforme</p> <p>Note: La caldaia è esposta alle intemperie e ricoperta da guano di piccione; stando a quanto dichiarato dal debitore esecutato, essa non è funzionante, anche a causa di una perdita al circuito idraulico verificatosi alcuni anni fa.</p>
<p>Gas metano</p>	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro verniciati condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p>
<p>Citofonico</p>	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme.</p>



Antenna TV	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme
------------	---

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	63,40 mq	100%	63,40 mq
Balcone (fino a 25 mq)	10,40 mq	30%	3,12 mq
Cantina (non comunicante)	7,00 mq	25%	1,75 mq
TOTALE	80,80 mq		68,27 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

8.2 Determinazione del "valore economico" e fonti di informazione:

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2017 da F.I.M.M.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Liscate (MI)

- Fascia/Zona: B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.300,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

8.4 Quotazioni immobiliari "F.I.M.M.A.":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: 143 - Liscate (MI)
- Fascia/Zona: Periferia



- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.600,00



8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione + cantina Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	63,40 mq	€ 1.600,00	€ 101.440,00
Balcone (fino a 25 mq)	3,12 mq	€ 1.600,00	€ 4.992,00
Cantina (non comunicante)	1,75 mq	€ 1.600,00	€ 2.800,00
TOTALE	68,27 mq		€ 109.232,00

Valore corpo	€ 109.232,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 109.232,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 109.232,00

Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento (con balcone e cantina)	Abitazioni di tipo economico [A/3]	68,27 mq	€ 109.232,00	€ 109.232,00
TOTALE		68,27 mq		€ 109.232,00

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:	- € 5.461,60
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:	- €	2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	5.250,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	828,00)
Giudizio di comoda divisibilità:		NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	95.920,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	96.000,00
(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	72.000,00)



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

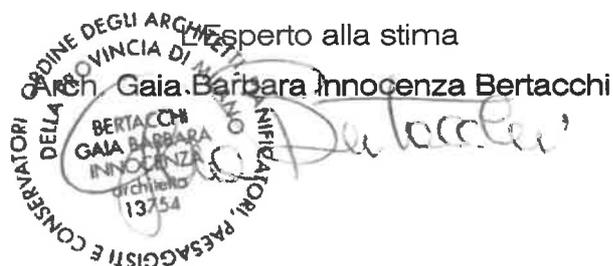
1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e giuramento del perito estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici dei debitori esegutati;
9. Visure catastali storiche delle unità immobiliari;
10. Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
11. Mappa catastale;
12. Ispezione ipotecaria delle unità immobiliari (intestazione ed estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. 5136/4303 del 15/01/1990;
14. Nota di Trascrizione nn. 27005/17408 del 29/03/1996;
15. Nota di Trascrizione nn. 141006/87420 del 18/12/2001;
16. Nota di Iscrizione nn. 141007/33226 del 18/12/2001;
17. Nota di Trascrizione nn. 92688/47351 del 22/06/2005;
18. Nota di Trascrizione nn. 39469/20976 del 15/03/2007;
19. Nota di Iscrizione nn. 39470/9288 del 15/03/2007;
20. Nota di Iscrizione nn. 100150/16988 del 10/10/2012;
21. Nota di Trascrizione nn. 55180/35037 del 18/06/2016;
22. Nota di Trascrizione nn. 104907/75836 del 29/12/1989;
23. Nota di Trascrizione nn. 5862/4702 del 22/01/1997;



24. Nota di Trascrizione nn. 1297/1009 del 08/01/1999;
25. Nota di Iscrizione nn. 1298/285 del 08/01/1999;
26. Domanda di Annotazione nn. 63049/16443 del 26/04/2006;
27. Nota di Iscrizione nn. 71527/16317 del 10/06/2002;
28. Domanda di Annotazione nn. 63050/16444 del 26/04/2006;
29. Nota di Trascrizione nn. 56189/28430 del 12/04/2006;
30. Nota di Trascrizione nn. 169852/107484 del 12/12/2009;
31. Nota di Trascrizione nn. 56670/39579 del 25/06/2014;
32. Atto di Compravendita appartamento nn. 237828/12728 del 20/02/2007;
33. Atto di Compravendita cantina nn. 85028/25836 del 09/12/2009;
34. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 02/07/2018 in merito allo stato locativo delle unità immobiliari;
35. Bilancio e Riparto Condominiali Consuntivi 2017;
36. Riparto Condominiale Preventivo 2018;
37. Regolamento di Condominio;
38. Tabelle Millesimali;
39. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
40. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2017 da F.I.M.M.A. .

Milano, 14 agosto 2018.

Arch. Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi



BERTACCHI
GAIA BARBARA
INNOCENZA
Architetta
13754

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI MILANO
CONSERVATORI
DELLA
PAGGI E PAESAGGI
NIFICATORI

