
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **1741/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/10/2018 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 – VIA G. STRADA, 2
+ BOX PIANO S1 – VIA G. STRADA, 2
LISCATE**

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: SIVAG



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 324, subalterno 1

Corpo: B: BOX PIANO S1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 7, particella 324, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1

Possesso: Occupato dai debitori e familiari (una figlia minorenn)

Corpo: B: BOX PIANO S1

Possesso: Occupato dai debitori e familiari (una figlia minorenn)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) – 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B: BOX PIANO S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti



Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) - 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo A, CORPO B,;

Creditori Iscritti: [REDACTED] precedente, [REDACTED]
[REDACTED] intervenuto, [REDACTED] iscritto non intervenuto

5 Comproprietari

.

Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) - 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo A, CORPO B,

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) - 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo A, CORPO B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) - 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B: BOX PIANO S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene VIA G. STRADA, 2- LISCATE (MILANO) - 20060

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

CORPO A - appartamento (€. 123.000,00) + CORPO B- box (€. 13.000,00)

Prezzo da libero: € 136.000,00

Prezzo da occupato: € 108.000,00



Beni in LISCATE (Milano)
Località/Frazione **LISCATE**
VIA G. STRADA, 2

Lotto: 001 - APPARTAMENTO T/1/2/S1 + BOX PIANO S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO T/172/S1

Abitazione di tipo ECONOMICO [AE] sito in frazione: LISCATE (MI) – VIA G.STRADA, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATA – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, **foglio 7, particella 324, subalterno 1**, indirizzo VIA G. STRADA n. 2 piano: T-1-2-S1, comune LISCATE, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 VANI, superficie 126 MQ, rendita € 406,71

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/01/2005 , REP 4 [REDACTED] Trascrizione n. [REDACTED] del 02/02/2005- NOTAIO [REDACTED] DI BRUGHERIO con il quale La Sig.ra [REDACTED] vendeva ai Sigg. OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,36, comprensivi anche del Box (fg. 7, part 324, sub 2)

Confini:

APPARTAMENTO + CANTINA: NORD altra unità mapp 325, SUD cortile comune/ Via Don Sturzo, EST mapp 303, OVEST cortile

Conformità catastale:

L'unità è conforme alla scheda catastale depositata

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia EST di Milano – LISCATE– in zona centrale. Il



quartiere è costituito da palazzine a 3/4 piani ad uso residenziale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: COMUNE DI LISCATE (BUONA), PARCO LARGO BERSAGLIERI D'ITALIA (BUONA), ESERCIZI COMMERCIALI (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS K 511, K512, Z 403, Z 407, Z 411 FERMATA XXV APRILE/DE GASPERI M. 370

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai familiari (una figlia minorenni).

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **non risultano registrati** contratti di Locazione come dante causa per i Sigg. **OMISSIS**. (vedi allegato)

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED]
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 180.000.000; Importo capitale: € 270.000.000 ;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/09/1999 ai nn. [REDACTED]
NOTA BENE: nel certificato notarile tale formalità viene indicata come concessione a garanzia di finanziamento, non concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED]



Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 52.500.000; Importo capitale: € 35.000.000 ;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/05/2000 ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro OMISSIS ;

Derivante da: 175 - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
Importo ipoteca: € 179.000,00; Importo capitale: € 340.000,00;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/02/2005 ai nn. [REDACTED]

- **Annotazione a iscrizione**; A favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] con sede in MILANO;

Derivante da: 800 CANCELLAZIONE PARZIALE; ;
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 11/10/2005 ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] con-
tro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/07/2016 ai nn. [REDACTED]

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.300,00 (appartamento più box)

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 35.000,00

Le spese condominiali insolute ammontano a carico dei Sigg. [REDACTED]
[REDACTED] ammontano a €. 5.624,39

Spese straordinarie approvate: € 0,00

Millesimi di proprietà: 15,36 (appartamento più box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili, poichè è posta al terra/rialzato possibilità di accesso solo dal giardino che ha un gradino rispetto al piano strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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



Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in MILANO dal 30/03/1993 al 04/10/1994 . In forza di costruzione immobile.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/10/1994 al 13/09/1999
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] di Milano, in data 04/10/1994, ai ai nn. [REDACTED] REP; trascritto a MILANO 2, in data 26/10/1994, ai nn.

NOTA BENE: sulla visura storica catastale questo passaggio non risulta, risulta unicamente il passaggio da [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED] dal 13/09/1999 al 28/01/2005 . In forza di atti di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI MILANO, in data 13/09/1999, ai nn. [REDACTED] REP; trascritto a MILANO 2, in data 21/09/1999, ai nn.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] dal 28/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI BRUGHERIO, in data 28/01/2005, ai nn. [REDACTED] REP; trascritto a MILANO 2, in data 02/02/2005, ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

CONVENZIONE : data 31.10.1986 – REP 13549/983 – PG 6144

Richiesta abitabilità : data 25.03.94 – N. 3348

Numero pratica: 16/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

PG. 2018 del 24.2.1992

CONCESSIONE: data 14.06.1993

Numero pratica: 32/2005

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: DIA

Per lavori: APERTURA CANCELLO PEDONALE

PG. 4324 del 28.04.2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Note sulla conformità edilizia: L'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n.2 del 17 febbraio 2017
Zona omogenea:	Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito [ex zona B3]
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo pr 22. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad indice definito</p> <p>Individuazione Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito si intendono gli ambiti ex zone B3 del PRG superato. Si tratta di zone sature, edificate a seguito di P.A. ormai completamente realizzati che, in generale, sono dotati di adeguate aree a standard e parcheggi. Per ampliamenti inferiori o uguali a 20 mq di SLP non sarà richiesta l'attivazione di Permesso di Costruire Convenzionato ma di titolo abilitativo diretto</p> <p>Indici e parametri - Uf esistente; - Rcf esistente; - Hmax come esistente – ed in conformità alla morfologia dell'esistente; Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del presente documento</p> <p>Destinazioni d'uso ammesse Abitazioni Artigianato di servizio Esercizi di vicinato Uffici, studi professionali, attività direzionali e terziarie</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO TERRA, 1, 2, S1**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terra più piano 1, 2, interrato più giardino esclusivo) è situata in un complesso di palazzine di 3 piani fuori terra più un piano interrato ad uso residenziale nella periferia EST di Milano – LISCATE– in zona centrale, in Via Giovanni Strada, 2.

La palazzina è stata edificata nel 1988 con concessione edilizia PG 37/88 e successive varianti, all'ufficio tecnico del Comune di Liscate non è stata reperita l'abitabilità, le facciate sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via G. Strada 2 attraverso un cancello in ferro pedonale che porta al cortile interno dove al piano terra è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è situato al piano terra, primo, secondo sottotetto, con ingresso dal cortile su Via G. Strada e dal retro su Via Don Sturzo ed è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO, INTERRATO PIU' GIARDINO ESCLUSIVO (fg. 7, part. 324, sub 1)

L'unità immobiliare pignorata è costituita:

PIANO TERRA: un locale più servizi (ingresso/soggiorno/ cucina/pranzo, bagno 1), un balcone e giardino esclusivo.

INGRESSO/SOGGIORNO: pavimento in piastrelle tipo cotto; muri intonacati a civile e tinteggiati colore tor-tora, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata, il locale affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura;

CUCINA/PRANZO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e in parte tinteggiati, in parte rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco; il locale affaccia su un giardino in uso esclusivo con pavimento parte in piastrelle, parte in terra, recinzione in ferro con siepe;

BAGNO 1 : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a tre elementi (water, lavabo, lavatrice);

PIANO PRIMO: due locali più servizi (camera 1, camera 2, bagno 2).

CAMERA 1 : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo rosa e in parte rivestiti in tappezzeria, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno , il locale affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura;

CAMERA 2 : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo rosa, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno , il locale affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e muratura;

Il piano terra è collegato al piano primo e al piano interrato da una scala a rampa unica in marmo.

PIANO SECONDO SOTTOTETTO: locale accessibile solo tramite una botola adibito a ripostiglio.

PIANO INTERRATO: un locale cantina: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore salmone e bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato;

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATA – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **piano terra + primo + balconi mq 98, + sottotetto mq. 42 + cantina mq 20 + giardino mq. 63**

E' posto al piano: **T/1/2/S1**

L'edificio è stato costruito nel: **1988**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **epoca non nota**

Ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70** piano terra e piano primo, m **1,50** sottotetto, m **2,50** piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi, di cui fuori terra n. **2**, interrati n. **1**, sottotetto n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno , condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle e giardino condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità



tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI A SPLIT
--	------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. 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.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO P.T./P1	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
P2 SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	42,00	0,25	10,50
BALCONI	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
CANTINA	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	63,00	0,10	6,30
TOTALE		223,00		110,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: LISCATE – B1 – CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU' INTERRATO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

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

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul 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 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 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI LISCATE;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 1.100,00 – 1.350,00 - Zona B1- CENTRALE: LISCATE

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti recenti entro 40 anni, secondo semestre 2017 - €.900,00 -1.400,00 – LISCATE CENTRO;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 1.250,00 - 1.550,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo civile in buono stato €. 990,00 - 1.250,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:**A: APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' INTERRATO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO P.T+P.1+P.2+P.S1	100,50	€ 1.200,00	€ 120.600,00
BALCONI	3,25	€ 1.200,00	€ 3.900,00
GIARDINO	6,30	€ 1.200,00	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.060,00
Valore corpo			€ 132.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.060,00

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 P.T/1/2/S1 GIARDINO	Abitazione di tipo economico [A3] PIU'	110,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

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%) € 6.600,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **NON** è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 122.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 98.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 123.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B: BOX PIANO S1

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C6] sito in frazione: LISCATE (MI) – VIA G. STRADA, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATA – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, in regime di separazione dei beni, **foglio 7, particella 324, subalterno 2**, indirizzo VIA G. STRADA n. 2 piano: T-1-2-S1, comune LISCATE, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 MQ, superficie 21 MQ, rendita € 52,06

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/01/2005, REP [REDACTED], Trascrizione n. [REDACTED] del 02/02/2005- NOTAIO [REDACTED] DI BRUGHERIO con il quale La Sig.ra [REDACTED] vendeva ai Sigg. OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi sono compresi in quelli dell'appartamento (mm 15,36, fg. 7, part 324, sub 1)

Confini:

BOX: NORD cortile/altra unità, SUD cantina, EST altra unità, OVEST altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia EST di Milano – LISCATE– in zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzine a 3/4 piani ad uso residenziale. Le condizioni del quartiere si



possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: COMUNE DI LISCATE (BUONA), PARCO LARGO BERSAGLIERI D'ITALIA (BUONA), ESERCIZI COMMERCIALI (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS K 511, K512, Z 403, Z 407, Z 411 FERMATA XXV APRILE/DE GASPERI M. 370

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai familiari (una figlia minorenni).

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per i Sigg. OMISSIS. (vedi allegato)

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:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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 attiva;** A favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED]

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 180.000.000; Importo capitale: € 270.000.000 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/09/1999 ai nn. [REDACTED]

NOTA BENE: nel certificato notarile tale formalità viene indicata come concessione a garanzia di finanziamento, non concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED]

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;



Importo ipoteca: € 52.500.000; Importo capitale: € 35.000.000 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/05/2000 ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria attiva; A favore di** [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS ;

Derivante da: 175 - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Importo ipoteca: € 179.000,00; Importo capitale: € 340.000,00;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 02/02/2005 ai nn. [REDACTED]

- **Annotazione a iscrizione; A favore** [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] sede in MILANO;

Derivante da: 800 CANCELLAZIONE PARZIALE; ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 11/10/2005 ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] con-
tro [REDACTED] nata a [REDACTED] OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/07/2016 ai nn. [REDACTED]

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sono comprese nelle spese dell'appartamento sub 1 sopra elencate

Spese straordinarie approvate: 0,00

Millesimi di proprietà: compresi in quelli dell'appartamento sub 1 (15,36 appartamento più box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risultano altri procedimenti pendenti su [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in MILANO dal 30/03/1993 al 04/10/1994 . In forza di costruzione immobile.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/10/1994 al 13/09/1999
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] di Milano, in data 04/10/1994, ai ai nn. [REDACTED] REP; trascritto a MILANO 2, in data 26/10/1994, ai nn.

NOTA BENE: sulla visura storica catastale questo passaggio non risulta, risulta unicamente il passaggio da [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED] dal 13/09/1999 al 28/01/2005 . In forza di atti di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI MILANO, in data 13/09/1999, ai nn. [REDACTED] REP; trascritto a MILANO 2, in data 21/09/1999, ai nn.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI BRUGHERIO, in data 28/01/2005, ai nn. [REDACTED] REP; trascritto a MILANO 2, in data 02/02/2005, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

CONVENZIONE : data 31.10.1986 – REP 13549/983 – PG 6144

Richiesta abitabilità : data 25.03.94 – N. 3348

Numero pratica: 16/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

PG. 2018 del 24.2.1992

CONCESSIONE: data 14.06.1993

Numero pratica: 32/2005

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: DIA

Per lavori: APERTURA CANCELLO PEDONALE

PG. 4324 del 28.04.2005

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: L'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata

7.2 Conformità urbanistica:



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n.2 del 17 febbraio 2017
Zona omogenea:	Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito [ex zona B3]
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo pr 22. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad indice definito</p> <p>Individuazione Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito si intendono gli ambiti ex zone B3 del PRG superato.</p> <p>Si tratta di zone sature, edificate a seguito di P.A. ormai completamente realizzati che, in generale, sono dotati di adeguate aree a standard e parcheggi.</p> <p>Per ampliamenti inferiori o uguali a 20 mq di SLP non sarà richiesta l'attivazione di Permesso di Costruire Convenzionato ma di titolo abilitativo diretto</p> <p>Indici e parametri</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf esistente; - Rcf esistente; - Hmax come esistente – ed in conformità alla morfologia dell'esistente; <p>Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del presente documento</p> <p>Destinazioni d' uso ammesse</p> <p>Abitazioni Artigianato di servizio Esercizi di vicinato Uffici, studi professionali, attività direzionali e terziarie</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B: BOX PIANO INTERRATO**

L'unità oggetto di pignoramento (Box al piano interrato) è situata in un complesso di palazzine di 3 piani fuori terra più un piano interrato ad uso residenziale nella periferia EST di Milano – LISCATE– in zona centrale, in Via Giovanni Strada, 2.

La palazzina è stata edificata nel 1988 con concessione edilizia PG 37/88 e successive varianti, all'ufficio tecnico del Comune di Liscate non è stata reperita l'abitabilità, le facciate sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via G. Strada 2 attraverso un cancello in ferro carraio che porta al cortile interno dove al piano interrato è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è situato al piano interrato con ingresso dal cortile e dall'abitazione ed è costituito da: BOX – PIANO INTERRATO (fg. 7, part. 324, sub 2)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale al piano interrato con pavimento piastrelle, muri intoncati, serranda a bilico in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

11/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATA – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA G. STRADA, 2 – LISCATE (MI)- Stato Civile: CONIUGATO – DATA: 5.8.1996 – regime: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 20

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperito certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adequamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	
-----------------------------	--

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	
---	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX P. S1.	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
TOTALE		20,00		20,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: LISCATE – B1 – CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

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

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul 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 é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra 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 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI LISCATE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo civile qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 850,00 – 1.100,00 - Zona B1- CENTRALE: LISCATE

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - BOX, secondo semestre 2017 - €.14.000,00 -18.000,00 – LISCATE CENTRO;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 15.000,00

Borsino immobiliare nazionale- box €. 720,00 - 900,00 - zona centrale

8.3 Valutazione corpi:**B: BOX PIANO INTERRATO: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



BOX P.S1	20,00	A corpo	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B: BOX PIANO INTERATO	Rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

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%) € 700,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €.
comprese in quelle dell'appartamento

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **NON** è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 10.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 13.000,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.33995/2016 del 05/07/2016

Allegato 2: nota di trascrizione nn. [REDACTED] del 22/07/2016

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 16/07/2018

Allegato 4: certificazione notarile Notaio [REDACTED]

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa PART 324

Allegato 7: visura storica per immobile appartamento sub 1

Allegato 8: scheda catastale appartamento sub 1

Allegato 9: visura storica per immobile box sub 2

Allegato 10 scheda catastale box sub 2

Allegato 11: verifica contratti d'affitto

Allegato 12: Pratiche edilizie

Allegato 13: Certificati residenza, stato civile, matrimonio

Allegato 14: Fotografie



Allegato 15: planimetria Via G. Starda, 2
Allegato 16: lettera informativa creditori
Allegato 17: verbale sopralluogo
Allegato 18: Elenco formalità pregiudizievoli
Allegato 19: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 1
Allegato 20: Scheda Dati Immobili box sub 2
Allegato 21: spese condominiali
Allegato 22: mail creditori

Data generazione:

31-07-2018

L'Esperto alla stima

Isabella Tangari

