

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 835/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Liscate (Mi), via Don Enrico Cazzaniga n. 2
(catastalmente via Pagani Valvassori snc)



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Liscate via Pagani Valvassori snc* piano 2 scala E
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **7**, particella **3**, subalterno **709**

Bene in Liscate via Pagani Valvassori snc* piano S1 scala E
categoria: **C2** [Locali di deposito e magazzini]
dati identificativi: foglio **7**, particella **3**, subalterno **227**

* via Don Enrico Cazzaniga n. 2

Stato occupativo

Liberi

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Conformità urbanistica edilizia

Sub. 709 non conforme
sub. 227 conforme

Conformità catastale

Conformi

Comproprietari/eredi

Nessuno oltre agli esecutati

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: € 72.000,00 proprietà intera quota
da occupato: € 60.000,00 proprietà intera quota



LOTTO UNICO

(Appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Unità immobiliare in Comune di Liscate, in complesso residenziale composto da 6 edifici con accesso carraio e pedonale da via Don Enrico Cazzaniga n. 2 (catastalmente via Pagani Valvassori snc).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali, servizi e terrazzo a livello; vano di cantina al piano terreno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 10/07/2020 trascritto il 21/09/2020 ai nn. 100514/63408 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto, come da estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio ([all. 1](#));

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Liscate come segue ([all. 2](#))

Dati identificativi: foglio **7**, particella **3**, subalterno **709**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 4,5 vani; sup. catastale totale 67mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 64mq; rendita € 244,03

indirizzo: Comune di Liscate, via Pagani Valvassori n. 2, piano 2, scala E.

Dati identificativi: foglio **7**, particella **3**, subalterno **227**;

dati classamento: cat. **C/2**; classe 3; consistenza 2mq; sup. catastale totale 3mq; rendita € 4,13

indirizzo: Comune di Liscate, via Pagani Valvassori n. 2, piano S1, scala E.

NOTA: il sub. 709 deriva dalla soppressione del sub. 704 che a sua volta deriva dalla soppressione del sub. 193 ([all. 3](#)).

1.4. Coerenze in contorno in senso orario

dell'appartamento: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vano scala-ascensore comune;

del magazzino: proprietà di terzi, corridoio di accesso comune per due lati, proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione ([all. 4](#))

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria e negozi al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici/privati: linea bus autogiudovia K511 (Milano Cadore - Vailate), linea bus autogiudovia K511 (Vailate – San Donato M3), autogiudovia Z407 (Gorgonzola M2 – Cassano).

Principali collegamenti viabilistici: a 4km circa dalla Strada Provinciale 14 "Rivoltana" e a 5km circa dalla Tangenziale Esterna di Milano A58.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

In complesso immobiliare denominato Condominio "I Girasoli 1", dotato di cortile e verde comune e composto da 6 edifici ad uso residenziale costituiti da 4 e 5 piani fuori terra, fabbricato con accesso dalla scala E.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco tinteggiato ocra;
- accesso da strada: cancello carraio e cancelletto pedonale in metallo;
- accesso alla palazzina: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune: pavimenti in pietra serizzo con finitura lucida;
- scale: solette e gradini in cemento armato rivestito in pietra serizzo con finitura lucida;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali, servizi e terrazzo a livello; vano di cantina al piano terreno.

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio nord-ovest-sud;
- porta di accesso principale: blindata;
- infissi esterni: in PVC con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura color noce, a soffietto in materiale plastico;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- termosifoni: in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da apparecchio a gas installato in terrazzo;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,69m circa (nota: 2,70cm altezza minima dei locali abitativi);
- condizioni generali: buone.



Cantina

- porta di accesso: in lamiera zincata;
- pareti: intonaco rustico;
- pavimento: non rilevato;
- altezza: non rilevata;
- condizioni generali: buone.

NOTA: non è stato possibile accedere al vano cantina per mancanza delle chiavi. E' stato tuttavia possibile rilevarne le due misure principali e verificarne la corretta individuazione come da planimetria catastale.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Liscate identificato al foglio 7, mappale 3, sub. 709 non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è avvenuto in data 12/04/2021 (*all. 6*); la scrivente, unitamente al Dott. Scotti in qualità di delegato del custode giudiziario, avv. Ricioppo, è stata ricevuta dalla [REDACTED] e da suo figlio di mesi 5 che occupavano il bene in qualità di ospiti. Inizialmente la signora Binnaebi negava l'accesso chiedendo l'intervento della forza pubblica, che ha successivamente permesso l'accesso ed i rilievi del caso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate (*all. 7*), non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato, avente il bene pignorato ad oggetto e gli esecutati, o uno di essi, quali danti causa.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 23/10/2020 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 09*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) eseguite il 19/05/2021, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto, in forza di compravendita in autentica del Notaio CHIANESE Valerio di Cernusco sul Naviglio (*all. 09*) in data 22/09/2006 n. 81528/23035 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28/09/2006 ai nn. 147296/77346 a carico [REDACTED]
[REDACTED]



4.2. Precedenti proprietà

Alla società [REDACTED] sopra generalizzata, il bene oggetto di procedura in maggior consistenza, pervenne in forza di decreto di trasferimento a cura del Tribunale di Brescia in data 9/03/2006 n. 2773 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 12/04/2006 ai nn. 56189/28430 a carico di [REDACTED]

Alla società [REDACTED] sopra generalizzata, il bene oggetto di procedura in maggior consistenza, pervenne in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio MALGADI Carlo in data 29/12/1998 n. 56887 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 8/01/1999 ai nn. 1297/1009.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 23/10/2020 (**all. 08**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 09**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**) eseguite il 19/05/2021, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/09/2020 ai nn. 100514/63408 in forza di atto giudiziario emesso in data 10/07/2020 rep. 9214

a favore:
CONDOMINIO I GIRASOLI 1 con sede in Liscate (MI), c.f. 91540130159

contro:
[REDACTED]

gravante:
per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sui beni in Comune di Liscate, identificati al foglio 7, particella 3, subalterni 709 e 227, oggetto di stima.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/09/2006 ai nn. 147297/36471 in forza di atto in autentica del Notaio CHIANESE Valerio di Cernusco sul Naviglio in data 22/09/2006 n.



81529/23036 di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28/09/2006 ai nn. 147297/36471 per complessivi € 308.880,00 di cui capitale € 154.440,00

a favore:

UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO), c.f. 12931320159

contro:

[REDACTED]

gravante:

per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sui beni in Comune di Liscate, identificati al foglio 7, particella 3, subalterni 709 e 227, oggetto di stima.

Altre trascrizioni

Nessuna.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili (*all. 10a, all. 10b, all. 10c, all. 10d*) e per nominativi (*all. 10e, all. 10f*) e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 08*), non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (*all. 14, all. 15*)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Dima, con sede in Fizzonasco di Pieve Emanuele, via Privata Liguria n. 3. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile degli eseguiti rispetto ai beni pignorati, resoconto a cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria € 1.400,00;
- importo insoluto di competenza al 18/05/21 € 1.668,97;
- alla data del 18/05/2021 non erano state deliberate spese straordinarie

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Piscina e campo da tennis.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti

- **Licenza Edilizia n. 21/83** del **23/06/1983**, rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di n. 6 edifici residenziali e boxes in via nuova di P.R.G. ([all. 13](#));
- **Licenza Edilizia n. 2/85** del **25/03/1985**, rilasciata [REDACTED] per varianti in corsi d'opera alla L.E. n. 21/83 ([all. 14](#));
- **Licenza Edilizia n. 14/87** del **7/04/1987**, rilasciata alla [REDACTED] per variante alla L.E. n. 21/83 ([all. 15](#));
- **Autorizzazione di abitabilità n. 917** del giorno **11/03/1988**;
- Pratica per **cambio destinazione d'uso** senza opere da abitazione ad ufficio del giorno **1/12/2000** protocollo 11848;

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Sub. 709

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alle Licenze Edilizie ma **non conforme** all'ultimo titolo edilizio poiché quest'ultimo prevede la destinazione ad ufficio anziché ad abitazione (attuale uso).

Sub. 227

Al sopralluogo la cantina risultava **conforme** alle Licenze Edilizie.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano **conformi** alle planimetrie catastali presentate in data 31/01/2001.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario presentare presso il Comune di Corsico una pratica edilizia a sanatoria (S.C.I.A in sanatoria), redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite (cambio d'uso senza opere) in assenza di titolo. Costo presumibile per quanto esposto **€ 2.500,00**.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	63,0	100%	63,0
balcone	mq.	10,0	30%	3,0
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		76,0		66,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Liscate

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
periodo: 2° semestre 2020

Comune: Liscate

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.100,00 a 1.350,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.400,00 a 1.700,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi

periodo: listino 1 del 2020 (i dati sono la riproposizione dei dati del secondo semestre 2019)

Provincia – settore EST

Centro - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 900,00 fino a 1.400,00

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento e cantina	A/3 e C/2	67	1.200	€ 80.400,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento e cantina)	€ 80.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.020,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	-€ 2.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 2.800,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	€ 71.080,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

LISCATE (M) via Don Enrico Cazzaniga n. 2 (catastralmente Pagani Valvassori snc)

foglio **7**, particella **3**, subalterni **709, 227**
appartamento al piano secondo e cantina al piano terreno

Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di liberi: € **71.000,00**

Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di occupati: € 60.000,00

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.



L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 12.06.2021

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio
- all. 2.** documentazione catastale
- all. 3.** documentazione catastale subb. soppressi
- all. 4.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 5.** documentazione fotografica
- all. 6.** verbale di sopralluogo
- all. 7.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 8.** certificazione notarile ex art. 567 cpc
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** a – ispezione ipotecaria sintetico immobile 7_3_709
b - ispezione ipotecaria sintetico immobile 7_3_193 sub. soppresso
c - ispezione ipotecaria sintetico immobile 7_3_704 sub. soppresso
d - ispezione ipotecaria sintetico nominativo MMTNCY76D58Z335G
e - ispezione ipotecaria sintetico nominativo NGBSVD64C13Z335H
- all. 11.** esito stato debitorio condominiale
- all. 12.** regolamento condominiale
- all. 13.** Concessione Edilizia n. 21/83 (atti di fabbrica)
- all. 14.** Concessione Edilizia n. 2/85 (variante in corso d'opera)
- all. 15.** Concessione Edilizia n. 14/87 (variante in corso d'opera)
- all. 16.** Autorizzazione di Abitabilità
- all. 17.** pratica edilizia per cambio d'uso
- all. 18.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19.** giuramento dell'esperto

Attestazione invio della relazione di stima alle parti

