
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata


contro


N. Gen. Rep. **918/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**
Custode Giudiziario: **Avv. Pancrazio Timpano**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
C.F. PRN GRL 74B01 L219U - P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano - Via Monte Rosa n.17
Telefono (+39) 02 480 11 235
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it - PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corpo A, Via IV Novembre 14 - Liscate (MI) - 20060
Corpo B, Via IV Novembre 12 - Liscate (MI) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: Foglio: 5 - Particella: 155 - Subalterno: 13;

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 5 - Particella: 485 - Subalterno: 4;

2. Stato di possesso

Beni: Corpo A, Via IV Novembre 14 - Liscate (MI) - 20060
Corpo B, Via IV Novembre 12 - Liscate (MI) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Libero al decreto di trasferimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corpo A, Via IV Novembre 14 - Liscate (MI) - 20060
Corpo B, Via IV Novembre 12 - Liscate (MI) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corpo A, Via IV Novembre 14 - Liscate (MI) - 20060
Corpo B, Via IV Novembre 12 - Liscate (MI) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti:

Creditori Iscritti non intervenuti:

Beni immobili sito in Liscate (MI)

Via IV Novembre n. 12/14

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**

Si segnala che le visure catastali riportano erroneamente MARINI Massimo come unico intestatario degli immobili, mentre, come risulta dall'atto di acquisto, la proprietà del bene è al 50% con BIGI Daniela. L'atto di pignoramento è corretto.

- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Liscate, Via IV Novembre, al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento di tre locali più servizi al piano primo".

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 1 composto da tre locali oltre servizi e balcone.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box posto al piano sotterraneo

Caratteristiche zona: Centrale a destinazione prevalentemente residenziale.

Area Urbanistica: Ambito della città storica – ambito della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Servizi offerti dalla zona: la zona è urbanizzata.
Si segnala in prossimità la presenza di negozi e servizi pubblici (il Comune di Liscate è a soli 150 metri)

Principali collegamenti pubblici: Per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 150 mt fino alla fermata della linea Z407, con cui raggiungere la fermata MM2 Gorgonzola. Il tempo stimato fino alla MM1 Duomo complessivamente è di circa 70 minuti.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla figlia minorenni. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino l'immobile pignorato.

[REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14523 del 10/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 04/01/2011 - Registro Particolare 285
Registro Generale 535, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 8814 del 22/11/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

[REDACTED]

Pignoramento trascrizione del 17/07/2019 - Registro Particolare 61152
Registro Generale 93640, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 18200 del 07/06/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna;

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano

Lo stabile è amministrato da geom. Massimo Banfi, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale

- Copia della certificazione energetica condominiale se presente
- Copia delle certificazioni di conformità se presenti

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- *Quote millesimali: Appartamento 54,95; Box 5,61.*
- *Ammontare medio spese condominiali: Appartamento 1.300,00; Box 61,00.*
- *Spese condominiali insolute 2019 (preventivo): Appartamento 1.406,97; Box 62,79.*
- *Spese condominiali insolute 2018 (consuntivo): Appartamento 1.235,17; Box 60,71.*
- *Non sono in corso e neppure deliberate spese di carattere straordinario*
- *Non esistono ad oggi cause in corso relative sia ai beni pignorati che alle parti comuni*
- *Non si sono mai accertate problematiche strutturali*
- *Si allega: copia del regolamento condominiale, copia del certificato di conformità dell'impianto elettrico*
- *Non esiste certificazione energetica riferita all'intero stabile*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione 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.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore e non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

Attestazione Prestazione Energetica: non presente; per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

Indice di prestazione energetica: non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: non disponibile

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

[REDACTED]

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

beni; in forza di atto di compravendita notaio Marialisa Masetti da Cassano d'Adda in data 10/05/1988 n. 21391 di rep. trascritto il 06/06/1988 ai nn. 44606/32356

6.1.2 Precedenti proprietari (nel ventennio): Nessuno.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile risulta autorizzato tramite concessione a edificare n. 53/85 rilasciata in data 14/01/1986 e variante n. 34/87 in data 01/06/1987. del 07/06/1968. Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 30/09/1987.

Conformità edilizia

Abitazione di tipo civile [A3]

La separazione in pannelli di legno del soggiorno riportata in rosso nell'elaborato planimetrico allegato ai titoli abilitativi non risulta realizzata. Il tavolato di separazione tra soggiorno e cucina ha minore estensione (si veda documentazione fotografica) e non è dotato di porta. Trattasi di difformità facilmente sanabili.

Autorimessa [C6]

Nessuna irregolarità riscontrata.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A3]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Nessuna irregolarità riscontrata.

Autorimessa [C6]

Nessuna irregolarità riscontrata.

Descrizione **abitazione di tipo civile [A3]** Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Liscate (MI) in via IV Novembre 14. La zona è centrale, con carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di appartamento posto al primo piano all'interno di un condominio a uso residenziale di due piani.

L'accesso avviene dalla strada attraverso un cancello pedonale riparato da una pensilina.

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni; si segnala tuttavia la presenza in alcuni punti di efflorescenze o muffe sulle pareti. Essa è composta da soggiorno, cucina aperta sul soggiorno, due camere, bagno, corridoio e balcone.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in buono stato di manutenzione.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Liscate, Via IV Novembre, al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento di tre locali più servizi al piano primo".

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 155, Sub. 13, Cat A/3, classe 5, consistenza vani 5,5; superficie catastale: totale 106 m², totale escluse aree scoperte 104 m², posto al piano 1; rendita € 298,25.

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

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scale comune, altra unità immobiliare su due lati, Via IV Novembre, altra unità immobiliare.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	103,00	1	103,00	Est	Discrete
Balconi	05,40	0,5	02,70	Est	Discrete
Totale	108,40		105,70		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Presumibilmente in cemento armato.
Strutture verticali:	Presumibilmente in cemento armato.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento in laterizio.
Portone di ingresso	A battente. Materiale: ferro. Condizioni: buone.
Ascensore	Non presente

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e vetro. Condizioni: discrete.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	Persiane in legno. Condizioni: buone.
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle.
Pavimenti:	Piastrelle. Camere: parquet.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonoma a gas. Condizioni: funzionante

	Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: interamente sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Certificazione energetica	Non presente.
Condizionamento	È presente la predisposizione nei locali soggiorno e camere.

Descrizione **box [C6]** Lotto 001, corpo B

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Liscate (MI) in via IV Novembre 12. La zona è centrale, con carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di box al piano interrato con accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune scoperto. Senza uscire dal fabbricato è possibile raggiungere, attraverso le parti comuni, l'appartamento di cui al Corpo A.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà.

Vista la minore appetibilità dell'appartamento di cui al corpo A se non dotato di spazio per il parcheggio delle autovetture, si suggerisce la vendita del corpo A e del corpo B all'interno dello stesso lotto.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà di **Box** sito in Liscate, Via IV Novembre, al civico 12, definito nell'atto di provenienza come segue: "box ad uso *autorimessa* al piano interrato"

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 485, Sub. 4, Cat C/6, classe 3, consistenza 14 m²; superficie catastale: totale 14 m², posto al piano S1; rendita € 40,49.

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

Confini:

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, box altra proprietà, altro mappale, box altra proprietà.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Posto-auto	14,5	1	14,5	-	Discrete
Totale	14,5		14,5		

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	105,70	€ 126.840,00	€ 126.840,00
B	Box	14,50	€ 13.000,00	€ 13.000,00
TOTALE				€ 139.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 6.992,00
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:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 2.765,64
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	Nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 12.757,64

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso comodamente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 101.500,00**

9 Elenco allegati

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 14/01/2020
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Schede catastali degli immobili
- 9.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Titoli abilitativi
- 9.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 9.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.9 Regolamento di Condominio
- 9.10 Certificazioni impianto elettrico condominiale
- 9.11 Valori immobiliari di riferimento
- 9.12 Estratto PGT
- 9.13 Comunicazioni alle parti

Milano 23/01/2020

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria