



## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 703/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: appartamento ed autorimessa in Liscate via IV Novembre 12-14

LOTTO 2: autorimessa in Liscate via IV Novembre 36

LOTTO 3: autorimessa in Liscate via IV Novembre 12



**INDICE SINTETICO**

**Lotto 1**

**Dati Catastali**

Beni in Liscate (MI) via IV Novembre 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 155, subalterno 6,

Beni in Liscate (MI) via IV Novembre 12

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 5, particella 485, subalterno 14

**Stato occupativo**

Al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € **74.400,00**

da occupato: € //

**Lotto 2**



**Dati Catastali**

Beni in Liscate (MI) via IV Novembre 36

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 4, particella 50, subalterno 51

**Stato occupativo**

Al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € **10.800,00**

da occupato: € //



## Lotto3

### Dati Catastali

Beni in Liscate (MI) via IV Novembre 12

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 5, particella 485, subalterno 10

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 11.200,00

da occupato: € //

 **ARMANDO TESTA**  
FRANCO ERMEGILDO  
Via S. Pietro, 10 - 10121 Torino



**LOTTO 001****(Appartamento al piano primo al sub 6 ed autorimessa al sub 14)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

**Appartamento** a LISCATE VIA IV NOVEMBRE 14, della superficie commerciale di 49,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento bilocale al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra oltre interrato dotato di area a giardino condominiale, il tutto posizionato in una zona centrale tranquilla rettamente residenziale.

L'unità, in buone condizioni generali, è costituita da locale giorno, camera, bagno e due balconi.

Il portoncino d'accesso all'appartamento è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta noce con specchiature centrali in vetro, il tutto in buono stato manutentivo; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e scuri costituiti da persiane in legno, quest'ultime in mediocri condizioni generali.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in monocottura di medio formato, quello del bagno in piastrelle rettangolari di tonalità chiara mentre la pavimentazione della camera è in listelli di parquet incollati, tutti in buone condizioni; le pavimentazioni dei balconi sono in piastrelle di klinker formato

10 cm x 15 cm in buone condizioni. Le pareti del bagno sono rivestite sino ad un'altezza di circa 250 cm con piastrelle ceramiche identiche alla pavimentazione, anche queste in buono stato conservativo così come quelle posizionate sulla parete attrezzata della zona cottura, queste di tipo simile ma quadrate.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a gas a tiraggio forzato e corpo scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio; nella camera è altresì presente un condizionatore a parete con unità esterna del quale non si è potuto appurare il funzionamento.

Il bagno è dotato di cabina doccia ed è completo di tutti i sanitari di tipo ordinario, con rubinetterie monoleva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 6, ha un'altezza interna di 270 cm

**CORPO: A.1**

**box singolo** a LISCATE VIA IV NOVEMBRE 36, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (



Box autorimessa con accesso da area scoperta al piano interrato di un complesso condominiale costituito da un fabbricato ad uso residenziale con autorimesse al piano interrato ed altro corpo staccato, ove si trova l'unità oggetto di stima; tale corpo di un solo piano ha copertura piana con tetto verde costituito dal giardino condominiale.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale con apertura elettrica posto su via IV Novembre; da qui transitando lungo una rampa si giunge al corsello di manovra al piano interrato entrambi con pavimentazione in lastre di pietra a spacco.

L'accesso al box avviene da una basculante metallica ad apertura manuale in discreto stato manutentivo; all'interno del vano sono presenti alcune tracce di umidità da risalita sulla parte bassa delle pareti, mentre sul plafone, costituito da lastre predalles, sono visibili alcune tracce di infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante.

La pavimentazione del vano è costituita da piastrelle ceramiche rettangolari di medio formato con superficie ad effetto marmo in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 51, ha un'altezza interna di 235 cm

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**pignoramento**, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9334 rep. di repertorio, trascritta il 25/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94358/59668, a favore di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro nato a ) il . C.F. e nata a il C.F., derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 485 sub 10, mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6 e mapp. 485 sub 14



**pignoramento**, trascritta il 04/01/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 535/285, a favore di con sede in ), contro nato a ) C.F., derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 155 sub 6 - mapp. 485 sub 14 - mapp. 502 sub 14 e per 1/2 della piena proprietà del mapp. 485 sub 10

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Liscate come segue:

- **foglio 5 particella 155 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 14, piano: 1, intestato a ) nato a ) C.F., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- **foglio 5 particella 485 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 12, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze** (da Nord in senso orario):

\* dell' appartamento: prospetto su area comune, appartamento di terzi, enti comuni, prospetto su corsia boxes.

\* dell' autorimessa: da Nord in senso orario: box n. 15, corsia boxes, box n. 13, mapp. 471;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

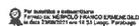
//

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di LISCATE

Fascia/zona: centrale



Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona e qualità:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| asilo nido         | nella media             |
| biblioteca         | al di sotto della media |
| campo da tennis    | nella media             |
| campo da calcio    | nella media             |
| centro commerciale | nella media             |
| centro sportivo    | nella media             |
| cinema             | al di sotto della media |
| farmacie           | nella media             |



|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| municipio              | nella media             |
| musei                  | al di sotto della media |
| negozi al dettaglio    | nella media             |
| ospedale               | nella media             |
| parco giochi           | nella media             |
| palazzetto dello sport | nella media             |
| piscina                | nella media             |
| polizia                | nella media             |
| scuola elementare      | nella media             |
| scuola per l'infanzia  | nella media             |
| scuola media inferiore | nella media             |
| scuola media superiore | nella media             |
| spazi verde            | sopra la media          |
| stadio                 | nella media             |
| supermercato           | nella media             |
| teatro                 | nella media             |
| università             | nella media             |
| verde attrezzato       | nella media             |
| vigili del fuoco       | nella media             |

Principali collegamenti pubblici:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| aeroporto distante 12 km    | al di sopra della media |
| autobus distante 200 m      | nella media             |
| autostrada distante 6 km    | nella media             |
| ferrovia distante 5 km      | nella media             |
| metropolitana distante 3 km | nella media             |
| tangenziale distante 15 km  | nella media             |
| superstrada distante 3 km   | nella media             |



**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato e corpo staccato autorimesse entrambi costruiti alla fine degli anni 80 del secolo scorso

- struttura: mattoncemento armato;



- facciate: intonaco civile;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al primo piano, composta da soggiorno/pranzo/cottura, una camera, bagno e due balconi.

Autorimessa al piano interrato con accesso da corsello comune scoperto.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno fino ad h.250 circa;
- pavimenti: in piastrelle nel locale giorno e nel bagno, in parquet nella camera;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata con serratura di sicurezza;
- porte interne: in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e cabina doccia;
- impianto di condizionamento: presente (non accertato il funzionamento);
- altezza dei locali: 270 cm;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

#### Corpo A1:

##### Autorimessa:

- esposizione: unica;
- pareti: tinteggiate;



- pavimento: in piastrelle;
- porta d'accesso: basculante in acciaio;
- acqua calda sanitaria: //;
- altezza dei locali: 235 cm;
- condizioni generali: discrete.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Liscate è un piccolo comune a meno di 3 chilometri a sud di Melzo, lungo l'asse della strada provinciale Rivoltana, che oltre al nucleo storico originario e ad alcune cascine comprende una recente zona residenziale circondata da aree agricole.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

//

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

//

Per ulteriori informazioni  
visitare il sito: [www.ermeneqildo.it](http://www.ermeneqildo.it)  
o chiamare il numero verde 800 20 20 20

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluog, effettuato unitamente al Custode Giudiziario gli immobili erano liberi da persone ma contenevano arredi e materiale vario di proprietà dell' esecutato quale proprietario del bene.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avvenute l'esecutato quale dante causa come da risposta all' interrogazione avanzata all' Agenzia delle Entrate



## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Riccardo Bandi notaio in Milano ai nn. 6789 rep. di repertorio, trascritto il 08/05/2003 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 72517/45780

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 27/10/1987 a firma di Maria Luisa Masetti notaio in Milano ai nn. 20436 rep. di repertorio, trascritto il 20/11/1987 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 83129/59367

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 6/10/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**ipoteca volontaria**, stipulata il 18/11/2003 a firma di Riccardo Bandi notaio in Milano ai nn. 7427/3884 di repertorio, iscritta il 24/11/2003 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 170041/36294, a favore di Banca Popolare di Milano s.c.a.r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita agli immobili al fg. 5 mapp. 155 sub 6 e fg. 5mapp. 485 sub 14

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 22/06/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4698 rep. di

Pag. 9



repertorio, iscritta il 14/08/2016 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94533/17883, a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma C.F. 003481170101, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ? C.F. \_\_\_\_\_ l, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €75.000,00.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6, mapp. 485 sub 10 e mapp. 485 sub 14 oltre che ad altri immobili non oggetto di procedura di proprietà anche di terzi.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 02/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12552 di repertorio, iscritta il 05/01/2017 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 1808/339, a favore di BANCA DI CREDITO DI COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO SOC. COOP. con sede in Carugate (MI) C.F. 01132850155, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 52.947,98.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 485 sub 14, mapp. 155 sub 6, mapp. 50 sub 51 ed 1/2 della piena proprietà al mapp. 185 sub 10 oltre ad altri immobili proprietà di terzi

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

L'atto di acquisto richiama Patti Speciali portati dall' "atto in data 27 ottobre 1987 n. 20436 rep. Notaio Maria Luisa Masetti, di cui la Parte Acquirente si di chiara ben edotta e che si intendono come qui letteralmente riportati", pati che riguardano: "I) gli spazi corrispondenti ai portici antistanti ai negozi sono di pertinenza dei negozi stessi che provvederanno alla relativa manutenzione e sono gravati da servitù di passo pubblico. II) La parte acquirente si impegna, in concorso con gli altri aventi diritto, a cedere gratuitamente al Comune di Lisiate, a semplice richiesta dello stesso, la striscia di terreno ai mapp. 488 e 486 del foglio 5, tra il fabbricato al mapp. 155 e la Via IV Novembre, striscie già di fatto lasciate a strada"

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**



• **Iscrizioni**

Nessuna

• **Trascrizioni**

**pignoramento**, trascritta il 04/01/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 535/285, a favore di [redacted] .. con sede in [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] ? C.F. [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 155 sub 6 - mapp. 485 sub 14 - mapp. 502 sub 14 e per 1/2 della piena proprietà del mapp. 485 sub 10

**pignoramento**, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9334 rep. di repertorio, trascritta il 25/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94358/59668, a favore di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro [redacted] nato a [redacted] ? C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] /, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a gli immobili al mapp. 485 sub 10, mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6 emapp. 485 sub 14

**6 CONDOMINIO**

Per accedere a pubblicazioni firmate con il software NESPLO FRMCO ERMEGILDO rivolgersi ai rivenditori in 11-21 Long. Firenze

L'immobile è amministrato dallo Studio Tecnico geom. Banfi Massimo con sede in Melzo che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 24,43 per l' appartamento e 5,61 per l' autorimessa

Millesimi di riscaldamento: //

**6.1. Spese di gestione condominiale**

L'immobile è amministrato dal geom. Massimo Banfi con studio in Melzo che ha fornito le informazioni che seguono:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (mediamente): € 900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.580,70



Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile //

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Morosità complessiva € 2.503,55 di cui €1.580,70 riferite all' ultimo biennio come da bilancio preventivo 2020/2021

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

//

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1986.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Concessione edilizia N. 53/85 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 14/01/1986 con il n. 53/85 di protocollo, variante n. 34/87 del 01/06/1987 e agibilità del 30/09/1987.

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento e l' autorimesa risultavano conformi.

#### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento e l' autorimesa risultavano conformi.

### **8 CONSISTENZA**



**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda  | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 47,0        | 100%   | 47,0                     |
| balconi      | mq.  | 7,8         | 30%    | 2,3                      |
| autorimessa  | mq.  | 15,6        | 50%    | 7,8                      |
|              |      | <b>70,4</b> |        | <b>57,1</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | mq. commerciali          |

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.



Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essen-



do stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando influenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, potranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Milano, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio, ed inoltre: motori di ricerca internet, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (20/09/2021)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: LISCATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale

Borsino Immobiliare (20/09/2021)

Valore minimo: 1.338,32

Valore massimo: 1.655,09

Comune: Liscate

Posizione: Centro Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona



**9.3. Valutazione LOTTO 001**

|                        |    |      |            |                    |
|------------------------|----|------|------------|--------------------|
| App. di tipo economico | A3 | 49,3 | € 1.400,00 | € 69.076,00        |
| Autorimessa            | C6 | 7,8  | € 1.400,00 | € 10.920,00        |
|                        |    |      |            | <b>€ 79.996,00</b> |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

|   |                    |
|---|--------------------|
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | 0,00 €             |
| • Spese insolute ultimo biennio   | -1.580,70          |
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                                | € 74.415,50        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 74.400,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso               | € 0,00             |

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

**CRITICITA' DA SEGNALARE**



//

---

Per saperne di più visitate il sito  
www.nerpolo.it  
Dati di contatto: 02/47627611 - 02/47627612



## LOTTO 002

(Autorimessa in via IV Novembre 36 al sub 51)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

**box singolo** a LISCATE VIA IV NOVEMBRE 36, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà {

Box autorimessa con accesso da area scoperta al piano interrato di un complesso condominiale costituito da un fabbricato ad uso residenziale con autorimesse al piano interrato ed altro corpo staccato, ove si trova l'unità oggetto di stima; tale corpo di un solo piano ha copertura piana con tetto verde costituito dal giardino condominiale.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale con apertura elettrica posto su via IV Novembre; da qui transitando lungo una rampa si giunge al corsello di manovra al piano interrato avente pavimentazione in battuto di cemento sui cui due lati si trovano le varie autorimesse. L'accesso al box avviene da una basculante metallica ad apertura manuale in discreto stato manutentivo; all'interno del vano sono presenti alcune tracce di umidità da risalita sulla parte bassa delle pareti, mentre sul plafone, costituito da lastre predalles, sono visibili alcune tracce di infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante.

La pavimentazione del vano è costituita da piastrelle ceramiche rettangolari di medio formato con superficie ad effetto marmo in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 51, ha un'altezza interna di 235 cm..

Per informazioni e assistenza  
 scrivere a: [info@nspolo.it](mailto:info@nspolo.it)  
 o al numero verde 800 999701 (ore ufficio)

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**pignoramento**, trascritta il 04/01/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 535/285, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 155 sub 6 - mapp. 485 sub 14 - mapp. 502 sub 14 e per 1/2 della piena proprietà del mapp. 485 sub 10

**pignoramento**, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9334 rep. di repertorio, trascritta il 25/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94358/59668, a favore di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_



nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 485 sub 10, mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6 e mapp. 485 sub 14

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Liscate come segue:**

- **foglio 4 particella 50 sub. 51** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 0 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 36, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 in atti dal 21/12/1999 CLS FIN.98-99 (n. 2020.1/1991)

**1.4.Coerenze** (da Nord in senso orario): enti comuni, cortile comune, box sub. 50, cortile comune

Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

//

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**



In Comune di LISCATE

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona e qualità:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| asilo nido         | nella media             |
| biblioteca         | al di sotto della media |
| campo da tennis    | nella media             |
| campo da calcio    | nella media             |
| centro commerciale | nella media             |
| centro sportivo    | nella media             |



|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| cinema                 | al di sotto della media |
| farmacie               | nella media             |
| municipio              | nella media             |
| musei                  | al di sotto della media |
| negozi al dettaglio    | nella media             |
| ospedale               | nella media             |
| parco giochi           | nella media             |
| palazzetto dello sport | nella media             |
| piscina                | nella media             |
| polizia                | nella media             |
| scuola elementare      | nella media             |
| scuola per l'infanzia  | nella media             |
| scuola media inferiore | nella media             |
| scuola media superiore | nella media             |
| spazi verde            | sopra la media          |
| stadio                 | nella media             |
| supermercato           | nella media             |
| teatro                 | nella media             |
| università             | nella media             |
| verde attrezzato       | nella media             |
| vigili del fuoco       | nella media             |

Per informazioni e assistenza  
 Firmato da NESPOLO FRANCO ERMENEGILDO  
 - AREA OPERATIVA 11/21/2020/11/2020

**Principali collegamenti pubblici:**

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| aeroporto distante 12 km    | al di sopra della media |
| autobus distante 200 m      | nella media             |
| autostrada distante 6 km    | nella media             |
| ferrovia distante 5 km      | nella media             |
| metropolitana distante 3 km | nella media             |
| tangenziale distante 15 km  | nella media             |
| superstrada distante 3 km   | nella media             |

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di un piano interrato costruito negli anni 90 del secolo scorso



- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: basculante in ferroi;
- scala interna: //
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box autorimessa con accesso da area scoperta al piano interrato di un complesso condominiale costituito da un fabbricato ad uso residenziale con autorimesse al piano interrato ed altro corpo staccato, ove si trova l'unità oggetto di stima; tale corpo di un solo piano ha copertura piana con tetto verde costituito dal giardino condominiale.

#### Corpo A:

##### Autorimessa:

- esposizione: unica;
- pareti: tinteggiate;
- pavimento: in piastrelle;
- porta d'accesso: basculante in acciaio;
- acqua calda sanitaria: //;
- altezza dei locali: 235 cm;
- condizioni generali: discrete.

FRANCESCO ERMENTEGILDO  
CORSO VENEZIA 10 - 01100 VITERBO (VT)  
Tel. 0767 261666 - Fax 0767 261667

### 2.4. Breve descrizione della zona

Liscate è un piccolo comune a meno di 3 chilometri a sud di Melzo, lungo l'asse della strada provinciale Rivoltana, che oltre al nucleo storico originario e ad alcune cascine comprende una recente zona residenziale circondata da aree agricole.

### 2.5. Certificazioni energetiche:

Immobile non soggetto a certificazione energetica.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti



//

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

//

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato unitamente al Custode Giudiziario l'unità è stata rinvenuta occupata da materiale di proprietà dell' esecutato quale proprietario del bene.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come da risposta all' interrogazione avanzata all' Agenzia delle Entrate

**4 PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari**

Per informazioni rivolgersi al Tribunale di Milano - Ufficio di Pubblica Istruzione - Via Cassanese, 15 - 20124 Milano - Tel. 02/762766  
 nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2002), con atto stipulato il 08/04/2002 a firma di paola Mina notaio in Milano ai nn. 9914 rep. di repertorio, trascritto il 19/04/2002 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 48976/29264

**4.2. Precedenti proprietari**

Al ventennio il bene era di proprietà di:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 08/04/2002), con atto stipulato il 02/06/1992 a firma di Maria Luisa Masetti notaio in Milano ai nn. 28957 rep. di repertorio, trascritto il 17/06/1992 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 49482/34738

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 6/10/2020 si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 22/06/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4698 rep. di repertorio, iscritta il 14/08/2016 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94533/17883, a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma C.F. 003481170101, contro ) nato a  
il C.F. . derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €75.000,00.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6, mapp. 485 sub 10 e mapp. 485 sub 14 oltre che ad altri immobili non oggetto di procedura di proprietà anche di terzi.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 02/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12552 di repertorio, iscritta il 05/01/2017 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 1808/339, a favore di BANCA DI CREDITO DI COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO SOC. COOP. con sede in Carugate (MI) C.F. 01132850155, contro ) nato a )  
C.F. , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: €52.947,98.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 485 sub 14, mapp. 155 sub 6, mapp. 50 sub 51 ed 1/2 della piena proprietà al mapp. 185 sub 10 oltre ad altri immobili proprietà di terzi

• **Misure Penali**

Nessuna

• **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: //



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

• **Iscrizioni**

Nessuna

• **Trascrizioni**

**pignoramento**, trascritta il 04/01/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 535/285, a favore di L. con sede in ), contro nato a il C.F. A l, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 155 sub 6 - mapp. 485 sub

14 - mapp. 502 sub 14 e per 1/2 della piena proprietà del mapp. 485 sub 10

**pignoramento**, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9334 rep. di repertorio, trascritta il 25/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94358/59668, a favore di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro nato a C.F. A e nata a C. F. derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 485 sub 10, mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6 emapp. 485 sub 14

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Salomone s.n.c. con sede in Liscate che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 4,60

Millesimi di riscaldamento: //.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme potrebbero essere approssimate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile: € 100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 157,03



Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile //

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Le spese insolute relative all'unità immobiliare ammontano complessivamente ad € 233,48 di cui provvisoriamente €157,03 riferite all'ultimo biennio

Si segnala che a tutt'oggi non sono ancora stati approvati il bilancio consuntivo 2020 ed il bilancio preventivo 2021 e che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta nel 1987

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Concessione edilizia N. 53/85 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 14/01/1986 con il n. 53/85 di protocollo, agibilità del 30/09/1987. Variante n. 34/87 del 01/06/1987

### 7.2. Conformità edilizia:

L'edificio risulta essere stato edificato negli anni '90 del secolo scorso e non risultano avvenuti interventi edilizi necessitanti di titolo successivamente alla sua costruzione.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava **non conforme**:



la planimetria catastale riporta un' altezza di 210 cm mentre l' altezza effettiva in loco è di 235 cm.

L' irregolarità può essere suerata con la presentazione di una pratica DOCFA ad esatta rappresentazione grafica con costi tecnici e diritti catastali stimati in € 450,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda  | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| autorimessa  | mq.  | 14,0        | 100%   | 14,0                     |
|              |      | <b>14,0</b> |        | <b>14,0</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | mq. commerciali          |

Per informazioni e ulteriori dati  
 accedere al sito: [www.ermeneo.com](http://www.ermeneo.com)  
 o al numero verde 800 20 20 20

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un' indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo



paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

## 9.2. Fonti d'informazione

catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio, ed inoltre: motori di ricerca internet, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (20/09/2021)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Provincia: MILANO Comune: LISCATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia: box



Stato conservativo: Normale Destinazione: Residenziale

Borsino Immobiliare (20/09/2021)

Valore minimo: 725,91

Valore massimo: 986,77

Note: Liscate Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

### 9.3. Valutazione LOTTO 002

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore a corpo | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|----------------|--------------------|
| Autorimessa | C6                           | 14,0                   | € 12.000,00    | € 12.000,00        |
|             |                              |                        |                | <b>€ 12.000,00</b> |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>VALORE LOTTO 002</b>   | 12.000,00 €        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -600,00 €          |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | 450,00 €           |
| Spese insolute ultimo biennio   | -157,03 €          |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                       | 10.792,97 €        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>10.800,00 €</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso             | 0,00 €             |

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

 REPUBBLICA ITALIANA  
FRANCESCO ERMENE GILDO  
Via S. Pietro all'Orto 11 00187 Roma



**LOTTO 03****(Autorimessa in via IV Novembre 12 al sub 10)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

**box singolo** a LISCATE VIA IV NOVEMBRE 12, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Box autorimessa con accesso da area scoperta al piano interrato di un complesso condominiale costituito da un fabbricato ad uso residenziale con autorimesse al piano interrato ed altro corpo staccato, ove si trova l'unità oggetto di stima; tale corpo di un solo piano ha copertura piana con tetto verde costituito dal giardino condominiale.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale con apertura elettrica posto su via IV Novembre; da qui transitando lungo una rampa si giunge al corsello di manovra al piano interrato ai cui due lati si trovano le varie autorimesse. La pavimentazione dell'area di transito è in lastre di pietra a spacco. L'accesso al box avviene da una basculante metallica ad apertura manuale in discreto stato manutentivo; all'interno del vano sono presenti alcune tracce di umidità da risalita sulla parte bassa delle pareti, mentre sul plafone, costituito da lastre predalles, sono visibili alcune tracce di infiltrazioni provenienti dal lastrico sovrastante.

La pavimentazione del vano è costituita da piastrelle ceramiche quadrate in monocottura in discrete condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 10, ha un'altezza interna di 235 cm..

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

**pignoramento**, trascritta il 04/01/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 535/285, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 155 sub 6 - mapp. 485 sub 14 - mapp. 502 sub 14 e per 1/2 della piena proprietà del mapp. 485 sub 10

**pignoramento**, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9334 rep. di repertorio, trascritta il 25/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94358/59668, a favore di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro

Pag. 29



...nato a ... il ... C.F. ... l e B  
 r ... nata a ... il ... C.F. ... Jerivante  
 da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 485 sub 10, mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6 e mapp. 485 sub 14

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Liscate come segue:**

- **foglio 5 particella 485 sub. 10** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq; rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 12 , piano: S1, intestato a ... nata a ... C.F. ... e ... nato a ... il ... C.F. ... derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze** (da Nord in senso orario): autorimessa, corsia boxes, autorimessa di terzi, mapp. 471

Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

//

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**



**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di LISCATE

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona e qualità:

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| asilo nido      | nella media             |
| biblioteca      | al di sotto della media |
| campo da tennis | nella media             |
| campo da calcio | nella media             |



|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| centro commerciale     | nella media             |
| centro sportivo        | nella media             |
| cinema                 | al di sotto della media |
| farmacie               | nella media             |
| municipio              | nella media             |
| musei                  | al di sotto della media |
| negozi al dettaglio    | nella media             |
| ospedale               | nella media             |
| parco giochi           | nella media             |
| palazzetto dello sport | nella media             |
| piscina                | nella media             |
| polizia                | nella media             |
| scuola elementare      | nella media             |
| scuola per l'infanzia  | nella media             |
| scuola media inferiore | nella media             |
| scuola media superiore | nella media             |
| spazi verde            | sopra la media          |
| stadio                 | nella media             |
| supermercato           | nella media             |
| teatro                 | nella media             |
| università             | nella media             |
| verde attrezzato       | nella media             |
| vigili del fuoco       | nella media             |

Per informazioni e assistenza  
 chiamare il numero verde 800 20 20 20  
 o il numero 02 48 48 48 48

Principali collegamenti pubblici:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| aeroporto distante 12 km    | al di sopra della media |
| autobus distante 200 m      | nella media             |
| autostrada distante 6 km    | nella media             |
| ferrovia distante 5 km      | nella media             |
| metropolitana distante 3 km | nella media             |
| tangenziale distante 15 km  | nella media             |
| superstrada distante 3 km   | nella media             |

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**



Edificio di un piano interrato costruito negli anni 90 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: basculante in ferroi;
- scala interna: //
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box autorimessa con accesso da area scoperta al piano interrato di un complesso condominiale costituito da un fabbricato ad uso residenziale con autorimesse al piano interrato ed altro corpo staccato, ove si trova l'unità oggetto di stima; tale corpo di un solo piano ha copertura piana con tetto verde costituito dal giardino condominiale.

#### Corpo A:

##### Autorimessa:

- esposizione: unica;
- pareti: tinteggiate;
- pavimento: in piastrelle;
- porta d'accesso: basculante in acciaio;
- acqua calda sanitaria: //;
- altezza dei locali: 235 cm;
- condizioni generali: discrete.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Liscate è un piccolo comune a meno di 3 chilometri a sud di Melzo, lungo l'asse della strada provinciale Rivoltana, che oltre al nucleo storico originario e ad alcune cascine comprende una recente zona residenziale circondata da aree agricole.

### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.



**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

//

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

//

**4 STATO OCCUPATIVO**

**4.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato unitamente al Custode Giudiziario l'unità è stata rinvenuta occupata da materiale di proprietà dell' esecutato quale proprietario del bene.

**4.2 Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come da risposta all' interrogazione avanzata all' Agenzia delle Entrate

**4 PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari**

Il bene è stato acquistato da  nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/1996 a firma di Maria Luisa Masetti notaio in Milano ai nn. 34624 rep. di repertorio, trascritto il 04/10/1996 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76866/49711

Il bene è stato acquistato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/1996 a firma di Maria Luisa Masetti notaio in Milano ai nn. 34624 rep. di repertorio, trascritto il 04/10/1996 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76866/49711

**4.2. Precedenti proprietari**

Al ventennio il bene era di proprietà di:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la



quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/1996 a firma di Maria Luisa Masetti notaio in Milano ai nn. 34624 rep. di repertorio, trascritto il 04/10/1996 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76866/49711

nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/1996 a firma di Maria Luisa Masetti notaio in Milano ai nn. 34624 rep. di repertorio, trascritto il 04/10/1996 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 76866/49711

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 6/10/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 22/06/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4698 rep. di repertorio, iscritta il 14/08/2016 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94533/17883, a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma C.F. 003481170101, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €75.000,00.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6, mapp. 485 sub 10 e mapp. 485 sub 14 oltre che ad altri immobili non oggetto di procedura di proprietà anche di terzi.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 18/08/2016 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 5256/2016 di repertorio, iscritta il 29/08/2016 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 98716/18699, a favore di BANCA VASABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €170.000,00.

La formalità è riferita a 1/2 della piena proprietà dell'immobile al fg 5 mapp. 485 sub 10 oltre che ad altri immobili proprietà di terzi non oggetto della presente procedura



**ipoteca giudiziale**, stipulata il 02/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12552 di repertorio, iscritta il 05/01/2017 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 1808/339, a favore di BANCA DI CREDITO DI COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO SOC. COOP. con sede in Carugate (MI) C.F. 01132850155, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 52.947,98.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 485 sub 14, mapp. 155 sub 6, mapp. 50 sub 51 ed 1/2 della piena proprietà al mapp. 185 sub 10 oltre ad altri immobili proprietà di terzi

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Patti speciali: nell' atto di acquisto del viene riportato che "1) gli spazi corrispondenti ai portici antistanti ai negozi sono di pertinenza dei negozi stessi che provvederanno alla relativa manutenzione e sono gravati da servitù di passo pubblico. Il La parte acquirente si impegna, in concorso con gli altri aventi diritto, a cedere gratuitamente al Comune di Lisiate, a semplice richiesta dello stesso, la striscia di terreno ai mapp. 488 e 486 del foglio 5, tra il fabbricato al mapp. 155 e la via IV Novembre, striscie di fià fatto lasciate a strada"

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Trascrizioni**

**pignoramento**, trascritta il 04/01/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 535/285, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita alla piena proprietà degli immobili al mapp. 155 sub 6 - mapp. 485



sub 14 - mapp. 502 sub 14 e per 1/2 della piena proprietà del mapp. 485 sub 10

**pignoramento**, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 9334 rep. di repertorio, trascritta il 25/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 94358/59668, a favore di BANCA VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (BS) C.F. 00283510170, contro / nato a / il C.F. / e nata a / il C.F. /, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita agli immobili al mapp. 485 sub 10, mapp. 50 sub 51, mapp. 155 sub 6 e mapp. 485 sub 14

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal geom. Massimo Banfi con studio in Melzo che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 5,61

Millesimi di riscaldamento: //.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme potrebbero essere approssimate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile: € 140,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 482,51

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile //

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Le spese insolute relative all'unità immobiliare ammontano complessivamente ad € 1.285,34 di cui provvisoriamente €482,51 riferite all'ultimo biennio

Si segnala che a tutt'oggi non sono ancora stati approvati il bilanci consuntivo 2020 ed il bilancio preventivo 2021 e che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//



**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta nel 1991

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Concessione edilizia N. 6/89 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricati, rilasciata il 04/09/1990 con il n. 6/89 di protocollo. Successiva variante n. 27/91 del 04/05/1991

**7.2. Conformità edilizia:**

L'edificio risulta essere stato edificato negli anni '90 del secolo scorso e non risultano avvenuti interventi edilizi necessitanti di titolo successivamente alla sua costruzione.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'unità risultava conforme.

Procedura di certificazione  
Prestazione di servizi di certificazione  
di cui all'art. 110 del D.Lgs. n. 110/2006

**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda  | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| autorimessa  | mq.  | 14,0        | 100%   | 14,0                     |
|              |      | <b>14,0</b> |        | <b>14,0</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | <b>mq. commerciali</b>   |

9

Pag. 37



## STIMA

## 9.1. Criterio di stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella



proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

## 9.2. Fonti d'informazione

catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.borsinoimmobiliare.it.

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (20/09/2021)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Provincia: MILANO Comune: LISCATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale Destinazione: Residenziale

Borsino Immobiliare (20/09/2021)

Valore minimo: 725,91

Valore massimo: 986,77

Note: Liscate Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

## 9.3. Valutazione LOTTO 002

| Descrizione | Categoria catastale<br>immobile | Superficie<br>commerciale | Valore<br>a corpo | Valore<br>Complessivo |
|-------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|
| Autorimessa | C6                              | 14,0                      | € 12.000,00       | € 12.000,00           |
|             |                                 |                           |                   | <b>€ 12.000,00</b>    |

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>VALORE LOTTO 002</b>   | 12.000,00 €        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -600,00 €          |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | 0,00 €             |
| Spese insolite ultimo biennio   | -157,03 €          |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                       | 11.242,97 €        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>11.200,00 €</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso             | 0,00 €             |

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

//

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria o PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li, 23/09/2021

l'Esperto Nominato  
Ing. Franco Nespolo



## **ALLEGATI**

### **LOTTO 1**

- 1) Fotografie esterne/interne del bene
- 2) Planimetria catastale appartamento sub 6
- 3) Planimetria catastale sub 14
- 4) Visura storica sub 6
- 5) Visura storica sub 14
- 6) Concessione edilizia
- 7) Certificato di agibilità
- 8) Bilancio consuntivo 2020 preventivo 2021 con riparto
- 9) Verbale assemblea
- 10) Posizione morosità
- 11) Rogito
- 12) Dichiarazione AdE inesistenza contratti di locazione
- 13) copia privacy
- 14) attestati invio perizia

### **LOTTO 2**

- 1) Fotografie esterne/interne del bene
- 2) Planimetria catastale 
- 3) Visura storica
- 4) Bilancio consuntivo 2020 preventivo 2021 e riparto
- 5) Verbale assemblea
- 6) Mail amministratore con morosità
- 7) Rogito
- 8) Dichiarazione Agenza delle Entrate inesistenza contratti di locazione
- 9) copia privacy
- 10) attestato invio perizia

### **LOTTO 3**

- 1) Fotografie esterne/interne del bene
- 2) Planimetria catastale



- 3) Visura storica
- 4) Concessione edilizia
- 5) Certificato di Agibilità
- 6) Bilancio consuntivo 2020 preventivo 2021 e riparto
- 7) Verbale Assemblea
- 8) Posizione morosità
- 9) Nota trascrizione atto di acquisto
- 10) Dichiarazione Agenzia delle Entrate inesistenza contratti di locazione
- 11) Copia privacy
- 12) Attestati invio perizia



