

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente:
Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

Creditori Intervenuti:
Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni
Banco di Credito Cooperativo di Carugate e Inzago S.C.
Cerved Credit Management S.p.A. in qualità di procuratore di **Credito Valtellinese S.C.**
Intesa Sanpaolo S.p.A.

contro:
omissis

N° Gen. Rep. **3523/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2018 ore 11.45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**
Custode: **SIVAG S.p.A.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico
--

Esperto alla stima arch. Alessandra Testa
Albo Architetti Provincia di Milano: 17466
Albo CTU Tribunale di Milano: 13520

Codice fiscale: TSTLSN85R52F205R
Partita IVA: 07683070960
Studio in: Via Imperia 24 - Milano
Telefono: 338.1296750
Fax: 02.84810738
Email: arch.alessandratesta@alice.it
Pec: testa.17466@oamilano.it



INDICE

PREMESSA	4
RIEPILOGO SINTETICO	4-6
LOTTO 01	7
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA	8-11
1.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	8
1.2 IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI	8
1.3 COERENZE E CONFINI	9
1.4 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO	9
1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA	9-11
2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	12
3 STATO DI POSSESSO	12
3.1 STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	11
3.2 ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO	11-12
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12-14
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
4.1.1 <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	12
4.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale</i>	12
4.1.3 <i>Atti di asservimento urbanistico</i>	12
4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i>	12
4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	12-14
4.2.1 Iscrizioni	12-14
4.2.2 Trascrizioni	14
4.2.3 Altre iscrizioni/trascrizioni	14
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	14
4.3 MISURE PENALI	14
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14-15
Spese di gestione condominiale	14-15
Millesimi di proprietà	15
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	15
Attestato di Certificazione Energetica	15
Certificazioni di conformità degli impianti	15
6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
7 CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA	16-18
7.1 Conformità edilizia	16-17
7.2 Conformità catastale	17-18
7.3 Conformità urbanistica	18
APPROFONDIMENTI	
A.1 DESCRIZIONE COMPLESSO	18-19
A.2 DESCRIZIONE IMMOBILI	19-21
A.3 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	22
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01	22-24
8.1 Criterio di stima	22
8.2 Fonti di informazione	22
8.3 Valutazione	22-24
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima	24
8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01	24





LOTTO 02		25
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA	26-27
1.1	QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	26
1.2	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI	26
1.3	COERENZE E CONFINI	26
1.4	ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO	26-27
1.5	ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA	27
2	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	27
3	STATO DI POSSESSO	27-28
3.1	STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	27
3.2	ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO	27-28
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28-30
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	28
4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	28
4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale</i>	28
4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico</i>	28
4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso</i>	28
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	28-30
4.2.1	Iscrizioni	28-29
4.2.2	Trascrizioni	30
4.2.3	Altre iscrizioni/trascrizioni	30
4.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	30
4.3	MISURE PENALI	30
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30-31
	Spese di gestione condominiale	30
	Millesimi di proprietà	30
	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	30-31
	Attestato di Certificazione Energetica	31
	Certificazioni di conformità degli impianti	31
6	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31-32
7	CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA	32-33
7.1	Conformità edilizia	32
7.2	Conformità catastale	32
7.3	Conformità urbanistica	33
APPROFONDIMENTI		
A.1	DESCRIZIONE FABBRICATO	33
A.2	DESCRIZIONE IMMOBILI	34-35
A.3	INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	35
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02	35-37
8.1	Criterio di stima	35
8.2	Fonti di informazione	36
8.3	Valutazione	36-37
8.4	Adeguamenti e correzioni della stima	37
8.5	Prezzo base d'asta del lotto 02	37





PREMESSA

- Il pignoramento colpisce beni che nella presente relazione sono divisi in due distinti lotti:

LOTTO 01 – Beni in Comune di Liscate (MI), Via Eugenio Curiel nn. 2-4

- **CORPO A** – Villetta a schiera ai piani rialzato, primo e seminterrato e annesso giardino
- **CORPO B** – Box annesso alla villetta

LOTTO 02 – Beni in Comune di Melzo (MI), via San Michele del Carso nn. 5-7:

- **CORPO C** – Appartamento di due locali a piano secondo in fabbricato a ballatoio
- **CORPO D** - Box

- Si rappresenta che, con riferimento al LOTTO 01, il complesso di villette di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura risulta edificato in forza di Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 tra il Comune di Liscate e l'Impresa Pirrone S.p.A. per la concessione e la regolamentazione del diritto di proprietà su area di edilizia economica popolare, stipulata il 04/03/1988 con atto notaio Paolo De Carli rep. n. 24300 – racc. n. 2823, registrato a Milano Atti Pubblici il 17/03/1988 n. 2835 Serie IV, trascritto a Milano 2 in data 17/03/1988 ai nn. 22511/16532. Tale Convenzione stabiliva un vincolo del prezzo di cessione/locazione dei beni, imponendo altresì vincoli soggettivi di idoneità acquirente/venditore. Da ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate, risulta che con atto tra il Comune di Liscate e i proprietari di unità del compendio (tra cui i debitori sugli immobili oggetto di Procedura) Notaio Grossi Lorenzo rep. 5845/3768 del 19/12/2017, trascritto a Milano 2 il 12/01/2018 ai nn. 4976/3296, "Convenzione integrativa ai sensi dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 commi 45, 46, 47, 48, 49, 49bis, 49ter, 50", atto stipulato in data successiva a notifica e trascrizione del pignoramento di cui alla presente Procedura, si stabilisce la cessazione dei vincoli previsti dalla Convenzione, stabilendo così che i proprietari delle unità del complesso, già titolari del diritto di piena proprietà, ne divengano pieni proprietari, senza alcun vincolo. Il Comune di Liscate ha confermato tale situazione.

RIEPILOGO SINTETICO**LOTTO 01****Beni in Liscate (MI) - Via Eugenio Curiel nn. 2-4****CORPO A**

Villetta con cantina e accessori ai piani interrato, rialzato e primo, con annessa area esclusiva a giardino, identificata con il numero 5 negli elaborati di progetto.

CORPO B

Box a piano terra annesso alla villetta.

DATI CATASTALI**CORPO A**

Comune di Liscate (MI) - (Codice E610) – Via Eugenio Curiel snc – piano T-1-S1 – **foglio 7 - particella 228 – subalterno 1** – categoria A/7 – classe 3 – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 155 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 m² – rendita € 668,81.

CORPO B

Comune di Liscate (MI) - (Codice E610) – Via Eugenio Curiel snc – piano T – **foglio 7 - particella 228 – subalterno 2** – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 16 m² – superficie catastale 16 m² – rendita € 39,66.



POSSESSO**Sopralluogo**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/05/2018 alla presenza del Custode nominato SIVAG S.p.A. e del Sig. ..., che consentiva l'accesso.

Contratto di Locazione

Da informazioni e documentazione fornite dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti in essere.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Si.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 01

Valore di stima del lotto 01: **€ 280.948,00**
con riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e al netto, oltre che delle spese insolute e dei costi di regolarizzazione

Valore del lotto 01 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 251.833,97**

Prezzo di vendita arrotondato del lotto 01 nello stato "libero": € 252.000,00
 Prezzo di vendita arrotondato del lotto 01 nello stato "occupato": € 214.000,00

LOTTO 02

Via San Michele del Carso (a catasti civici nn. 5/7 – nella realtà ingresso dal civico 9)

CORPO C

Appartamento a piano secondo di due locali oltre servizi in fabbricato a ballatoio

CORPO D

Box a piano interrato

DATI CATASTALI**CORPO C**

Comune di Melzo (MI) - (Codice F119) – Via San Michele del Carso nn. 5/7 – piano 2 – **foglio 3** - **particella 280 – subalterno 724** – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie catastale totale 46 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 m² – rendita € 201,42.

CORPO D

Comune di Melzo (MI) - (Codice F119) – Via San Michele del Carso nn. 5/7 – piano T – **foglio 3** - **particella 280 – subalterno 706** – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 17 m² – superficie catastale 17 m² - rendita € 65,85.

POSSESSO**Sopralluogo**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/05/2018 alla presenza del Custode nominato SIVAG S.p.A. e del Sig. ..., che ha accompagnato nelle unità occupate dal Sig. ..., affittuario.



Contratto di Locazione

Da informazioni e documentazione fornite dall'Agenzia delle Entrate, sono risultati stipulati plurimi contratti relativi alle unità del presente lotto. L'ultimo contratto è il n. 1139/35/2017 stipulato in data 10/03/2017, **successivamente a notifica e trascrizione del pignoramento**, a favore di La durata della locazione è intesa dal 15/03/2017 al 14/03/2021.

- **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Si.

- **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 02**

Valore di stima del lotto 02: **€ 97.200,00**
con riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e al netto, oltre che delle spese insolute e dei costi di regolarizzazione

Valore del lotto 02 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 92.175,84**

Prezzo di vendita arrotondato del lotto 02 nello stato "libero": € 92.000,00
 Prezzo di vendita arrotondato del lotto 02 nello stato "occupato": € 78.500,00



LOTTO 01



LOTTO 01**Beni in Liscate (MI), Via Eugenio Curiel nn. 2-4 (a catasto snc)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:****CORPO A**

Villetta con cantina e accessori ai piani interrato, rialzato e primo, con annessa area esclusiva a giardino, identificata con il numero 5 negli elaborati di progetto.

CORPO B

Box a piano terra, annesso alla villetta.

1.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Quota di piena proprietà:**

- ... **per la quota di 1/2**
Nato a: ... Cod. Fiscale: ...
- ... **per la quota di 1/2** Nata a: nata a
... Cod. Fiscale: ...

Note.

Nel titolo di provenienza si legge che i debitori acquistano gli immobili *"nel complesso immobiliare sorgente sull'area sopra descritta"* e per *"area sopra descritta"* si intende l'area sulla quale il Comune di Liscate ha concesso alla Società costruttrice Pirrone S.p.A. (dante causa dei debitori) in forza di Convenzione, di cui all'atto Notaio De Carli del 04/03/1988 rep. 24300 racc. 2823, *"il diritto di proprietà"*. Pertanto, all'acquisto, i beni risultavano *"vincolati"* alle condizioni di vendita di cui alla citata convenzione (tra cui il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione). Con atto tra il Comune di Liscate e i proprietari delle unità del compendio (tra cui i debitori sugli immobili oggetto di Procedura) Notaio Grossi Lorenzo rep. 5845/3768 del 19/12/2017, trascritto a Milano 2 il 12/01/2018 ai nn. 4976/3296, atto stipulato in data successiva a notifica e trascrizione del pignoramento di cui alla presente Procedura, si stabilisce la cessazione dei vincoli previsti dalla Convenzione, stabilendo così che i proprietari delle unità del complesso *"già titolari del diritto di piena proprietà [...] ne divengono pieni proprietari, senza alcun vincolo"*. Il tutto come meglio specificato al successivo punto 1.5.

1.2 IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI**CORPO A**

Categoria: Abitazione in villini [A/7]

Dati catastali: Comune di Liscate (MI) - (Codice E610) - Via Eugenio Curiel snc - piano T-1-S1 - **foglio 7 - particella 228 - subalterno 1** - categoria A/7 - classe 3 - consistenza 7 vani - superficie catastale totale 155 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 m² - rendita € 668,81.

CORPO B

Categoria: Box autorimessa [C/6]

Dati catastali: Comune di Liscate (MI) - (Codice E610) - Via Eugenio Curiel snc - piano T - **foglio 7 - particella 228 - subalterno 2** - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 16 m² - superficie catastale 16 m² - rendita € 39,66.



1.3 COERENZE E CONFINI

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastrale, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico, in un solo corpo: altra proprietà mappale 227; parti comuni mappale 162; altra proprietà mappale 9 per quattro lati.

1.4 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario in data 06/11/2014 – repertorio 22004 – Tribunale di Milano - trascritto a Milano 2 il 17/12/2014 ai nn. 113895/77895 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Gruppo Banco Desio, con sede in Desio, contro ... e

Nota. L'atto colpisce anche altri due beni siti in Melzo, Via San Michele del Carso nn. 5-7, censiti al NC.E.U. al foglio 3, mappale 280, subb. 724 e 706, di cui al LOTTO 02. Il pignoramento deriva dal pagamento di due Mutui Chirografi "per una somma di € 246.494,76 comprensiva di spese e capitale conteggiati all'14.11.2012, oltre interessi maturati dal 01.11.2012 al saldo effettivo, come contrattualmente previsti per ogni singolo contratto di mutuo" ("società debitrice principale ... S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, nonché ai garanti per fideiussione sig. ..., sig.ra ..., sig. ... e sig.ra ...").

1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA**Titolo di provenienza e vincoli derivanti dalla Convenzione atto Notaio De Carli del 04/03/1988 rep. 24300/2823.**

La piena proprietà degli immobili è pervenuta ai debitori in forza di atto di compravendita in data 11/04/1990 Notaio Paolo De Carli rep. 29084. L'atto è stato trascritto a Milano 2 in data 11/05/1990 ai nn. 32124/28566. All'atto i coniugi dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Nell'atto di compravendita si legge quanto segue:

«**3)** La Parte acquirente prende atto ed accetta ad ogni effetto che i rapporti tra i comproprietari della costituenda comunione siano regolati dal Regolamento di Comunione che debitamente bollato e firmato trovasi allegato all'atto in data 30 marzo 1990 n. 29021/3595 di repertorio in autentica e a deposito negli atti del dr. Paolo De Carli Notaio in Milano. Ad ogni singola unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni nella misura millesimale infra per ciascuno indicata. Le parti prendono atto ed accettano la ripartizione millesimale di cui alla Tabella che debitamente firmata trovasi allegata unitamente al Regolamento di comunione al citato atto in data 30 marzo 1990 n. 29021/3595 di repertorio dr. Paolo De Carli. Sono da considerarsi parti comuni rientranti nella comunione le aree destinate a ingressi, le strade interne, la piazzola di raccolta immondizie, la recinzione generale del lotto, il sistema di fognatura e fosse biologiche con relativi canali di scarico, impianti di conduttura luce, acqua e gas, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli proprietari e comunque le superfici contornate in giallo nel tipo planimetrico allegato al citato regolamento. Le aree comuni sono censite al Foglio 7 mappale 162. Ciascuna unità partecipa alle spese della comunione per le parti comuni generali e per i servizi generali comuni secondo i millesimi di cui alla tabella come sopra allegata. Ciascun proprietario non può, rinunciando al diritto sulla comunione delle cose comuni, sottrarsi al pagamento del contributo alle spese predette. Le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione di ciascuna unità immobiliare sono sostenute esclusivamente dalla proprietà dei singoli edifici. I consumi dell'acqua verranno ripartiti in base alle persone abitanti tranne che non siano installati dei contatori per le singole villette. Le parti danno atto che si costituisce a carico di ogni proprietà esclusiva, servitù a favore della comunione per la manutenzione e riparazione delle condutture relative ai servizi generali, luce, acqua, fognatura, gas pas-



santi all'interno delle proprietà singole, dandosi atto della attuale posizione delle condutture e tubature dei sopradetti servizi.

4) Vengono costituite a favore del mappale 246 e dell'erigendo fabbricato da parte dell'Impresa Pirrone S.p.A. e a carico della comunione, servitù di passaggio di condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura, acqua potabile nonché servitù di passaggio pedonale e carraio necessario per la manutenzione del fabbricato stesso e infine perpetua servitù di prospetto, sporto e veduta consistente nel costruire e mantenere finestre nel muro dell'erigenda costruzione [...].

5) La parte acquirente prende atto dei patti, obblighi, vincoli e servitù portati dalla Convenzione con il Comune di Liscate [...] obbligandosi alla sua osservanza. In particolare dichiara di conoscere il riferimento che in detta Convenzione si fa ai commi 15, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. La parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto di detti commi che si intendono come qui letteralmente riportati, e si obbliga nei termini di cui alla citata convenzione. Prende atto inoltre che l'uso e il godimento delle singole porzioni immobiliari da parte dei proprietari e loro aventi causa è sottoposto alle limitazioni di cui all'art. 35 commi 15, 16, 17, 18 e 19 della citata legge n. 865 del 1971 e in particolare che l'alloggio non potrà essere alienato a nessun titolo né su esso potranno costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di tempo di dieci anni e che, successivamente a tale periodo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento potrà avvenire esclusivamente alle condizioni fissate dalla citata Convenzione e dalla Legge.

"Convenzione integrativa ai sensi dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 commi 45, 46, 47, 48, 49, 49bis, 49ter, 50" di cui all'atto Notaio Grossi Lorenzo rep. 5845/3768 del 19/12/2017, trascritto a Milano 2 il 12/01/2018 ai nn. 4976/3296. Soppressione dei vincoli.

Con riferimento all'articolo 5) del titolo di provenienza sopra citato, si dà atto che, da ispezioni ipotecarie aggiornate nonché da informazioni reperite presso il Comune di Liscate – Settore Programmazione e Gestione del Territorio, a seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale di Liscate n. 48 del 27/10/2015, divenuta esecutiva in data 06/11/2015 al n. 991, avente ad oggetto "Esame ed approvazione proposta di eliminazione vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione delle aree PEEP già assegnate all'Impresa Pirrone in Via Curiel – Determinazione del corrispettivo – Approvazione schema di Convenzione ai sensi art. 31 commi 45-47-48-49 L. 448/98", con atto tra il Comune di Liscate e i proprietari di unità del compendio (tra cui i debitori sugli immobili oggetto di Procedura) Notaio Grossi Lorenzo rep. 5845/3768 del 19/12/2017, trascritto a Milano 2 il 12/01/2018 ai nn. 4976/3296, "Convenzione integrativa ai sensi dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 commi 45, 46, 47, 48, 49, 49bis, 49ter, 50", atto stipulato in data successiva a notifica e trascrizione del pignoramento di cui alla presente Procedura, si stabilisce la cessazione dei vincoli previsti dalla Convenzione, stabilendo così che i proprietari delle unità del complesso "già titolari del diritto di piena proprietà [...] ne divengono pieni proprietari, senza alcun vincolo". In tale atto si legge quanto segue:

«premessi che [...] i signori ... e ... in forza di atto di compravendita in data 28 aprile 1990, n. 29084 di repertorio del Notaio Paolo De Carli di Milano, registrato a Milano il 27 aprile 1990 al n. 11006, serie 2v, e trascritto nei registri immobiliari di Milano 2 in data 19 giugno 1997, ai nn. 39124/28566, hanno acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di Liscate nel complesso immobiliare con accesso da via Curiel n. 6-8 e precisamente: - villetta identificata dal n. 5 composta da sette vani catastali distribuiti tra i piani seminterrato, terra e primo e da un locale garage al piano terra con annesso giardino pertinenziale, il tutto attualmente distinto nel catasto fabbricati di detto comune come segue: - fg. 7 - mapp. 228 - sub. 1 - via Curiel Euge-



nio snc, p. t-1-s1 - z.c. u- cat. a/7 - cl. 3^ - vani 7 - r.c. euro 668,81; - fg. 7 - mapp. 228 - sub. 2 - via Curiel Eugenio snc, n. - p. t - z.c. u- cat. c/6 - cl. 2^ - metri quadri 16 - r.c. euro 39,66. [...];

con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 27 ottobre 2015 il Comune di Liscate ha approvato gli indirizzi per la rimozione di tutti i vincoli con contestuale approvazione dei criteri per la quantificazione del corrispettivo da versare al comune, nonché dello schema di convenzione per la rimozione dei vincoli di cui alla predetta convenzione [...];

che con lettera in data 2 novembre 2016 i signori ... e ... in qualità di proprietari, hanno formalmente richiesto al Comune di Liscate di attivare la procedura per la rimozione di tutti i vincoli di cui alla predetta convenzione [...];

che a seguito delle sopra citate richieste l'ufficio tecnico ha provveduto a quantificare il corrispettivo da versare al comune per la rimozione di tutti i vincoli di cui alla predetta convenzione;

tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale con il presente atto stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Il Comune di Liscate, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti della Legge 448/98, art. 31 comma 49bis e 49ter conviene con le parti qui costituite che accettano relativamente agli immobili sopra descritti la modificazione integrale della convenzione. In particolare le parti convengono che la presente modificazione comporta la liberazione da tutti i vincoli posti alla firma della convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia residenziale (Legge 22 ottobre 1971 n. 86), fatto salvo quanto stabilito nel successivo articolo. In conseguenza della presente modificazione i signori [...] ... e ... [...] già titolari del diritto di piena proprietà, degli immobili descritti in premessa, ne divengono pieni proprietari, senza alcun vincolo. **In conseguenza della presente modifica gli immobili sopra descritti potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque e per qualsiasi corrispettivo, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirente e conduttore.** Decadono inoltre i limiti di negoziabilità, incluse le eventuali prelazioni, di cui agli atti in data 2 aprile 1990 n. 29038 di repertorio notaio Paolo De Carli, e in data 27 marzo 2008 n. 25476/11128 di repertorio notaio Pasqualino Franco, meglio citati in premessa.

Articolo 2 - La presente convenzione viene stipulata anche ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e pertanto **per la durata di anni 30 (trenta), a partire dalla stipula della prima convenzione, in premessa citata (ex art. 18 primo comma lettera d del D.P.R. 380/2001), i proprietari dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile (relative alla volumetria complessiva dell'intero fabbricato e non delle singole unità che lo compongono) così come realizzato in virtù dell'originaria convenzione (ex art. 18 primo comma lettera a del D.P.R. 380/2001)».**

Articolo 3 - La modificazione di cui al precedente art. 1 si intende fatta ed accettata al corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata stabilito: [...] per quanto riguarda i signori ... e ... con comunicazione in data 6 luglio 2017 prot. n. 4199, in complessivi Euro 657,18 (seicentocinquantesette virgola diciotto); [...]somme che il Comune di Liscate, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dai medesimi con le modalità indicate in calce al presente atto e, per il quale rilascia ampia e finale quietanza, non avendo null'altro a chiedere e a pretendere per detto titolo. **I vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione (ex art. 18 primo comma lettera b del D.P.R. 380/2001) e del canone di locazione (ex art. 18 primo comma lettera c del D.P.R. 380/2001) si intendono rimossi come previsto nel precedente articolo».**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della Procedura si collocano in Comune di Liscate (MI), a 750 metri dal Comune, dalle Scuole e dal centro, a 300 metri dalla SP 14, in adiacenza alle aree agricole del Parco Sud.

3. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**3.1 STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/05/2018 alla presenza del Custode nominato SIVAG S.p.A. e del Sig. ..., che consentiva l'accesso.

Dai certificati anagrafici reperiti presso il Comune di Liscate:

- ... e ... risiedono in Liscate, Via Curiel Eugenio 4 1.5 insieme a ...;
- Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, i debitori risultano coniugati il .. e con dichiarazione resa all'atto di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

3.2 ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO

A seguito di richiesta della sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 4, in data 21/03/2018 rispondeva in merito come segue: «*In esito alla richiesta in oggetto si comunica che i nominativi sopraindicati risultano entrambi, come dante causa, nei seguenti contratti di locazione registrati tutti presso l'Ufficio UT GORGONZOLA al quale occorrerà rivolgersi per ulteriori informazioni: ATTI: n. 3382/3/2001; n. 3815/3/2003; n. 4178/3/2005; n. 6520/3/2007; 6596/3/2008; n. 231/3P/2013 (allegato); 1614/3T/2015 (allegato); n. 400/3t/2016 (allegato); n. 1139/3T/2017 (allegato). Inoltre il Sig. ... e presente nell'atto n. 1383/3/2001 sempre registrato presso l'Ufficio di Gorgonzola*». Presa visione degli atti trasmessi dall'U.T. di Milano 4 (relativi a unità immobiliari in Melzo e non alle unità del presente lotto), la sottoscritta provvedeva a richiedere i contratti presso l'U.T. di Gorgonzola, il quale rispondeva in data 04/05/2018 trasmettendo i contratti richiesti, anch'essi relativi a immobili in Melzo, non facenti parte del presente lotto (cfr. lotto 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sui beni pignorati risultanti dalla Certificazione Notarile Notaio Enrico Siracusano alla data del 23/12/2014 e dalla verifica aggiornata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II.:

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Si rimanda a quanto indicato al precedente punto 1.5 in merito alla originaria Convenzione e alla Convenzione integrativa.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1 Iscrizioni:****- Ipoteca giudiziale**

A favore di: Banco di Desio e della Brianza S.p.A., con sede in Desio (MI), domicilio ipotecario eletto in Monza, Via Manzoni 46 c/o Studio Legale Monti-



Guidi

Contro: ..., con sede in Liscate (MI), ..., ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 6484 Tribunale di Monza del 20/12/2012

Iscritta: a Milano 2 in data 18/04/2013 ai nn. 36031/5927

Importo capitale: € 246.494,76

Importo ipoteca: € 281.970,76

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

Nota. La predetta ipoteca risulta annotata come segue:

- Annotazione n. 4856 del 13/03/2017 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.
- Annotazione n. 13423 del 22/06/2018 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, con sede in Sondrio (domicilio eletto in Varese, Viale Aguggiari n. 8)

Contro: ..., con sede in Liscate (MI), ..., ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 22235 Tribunale di Milano del 11/06/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 01/08/2013 ai nn. 74597/13364

Importo capitale: € 103.868,45

Importo ipoteca: € 108.207,81

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

La predetta ipoteca risulta annotata come segue:

- Annotazione n. 4857 del 13/03/2017 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.
- Annotazione n. 13424 del 22/06/2018 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, domicilio eletto in Milano, Viale Monte Nero, 82

Contro: ..., ..., ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 22890 Tribunale di Milano del 14/08/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 04/10/2013 ai nn. 89570/15795

Importo capitale: € 400.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Carugate SC, con sede in Carugate (MI), domicilio eletto in Milano, Corso XXII Marzo n. 4

Contro: ..., -...



In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 24281 Tribunale di Milano del 14/06/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 10/12/2013 ai nn. 110652/19498

Importo capitale: € 231.861,87

Importo ipoteca: € 301.176,00

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... per la quota di 1/2.**

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Credito Valtellinese S.C., con sede in Sondrio, domicilio eletto in Via L. Manara n. 17 Milano – Avv. Roberto Tomirotti

Contro: ..., ...,

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 24618/2013 Tribunale di Milano del 18/06/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 31/01/2014 ai nn. 7396/1088

Importo capitale: € 30.000,00

Importo ipoteca: € 30.000,00

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

4.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento**

A favore di: Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Gruppo Banco Desio - con sede in Desio (MI), domicilio eletto non citato, richiedente Studio Legale Associato Monti-Guidi & Tagliabue, Via A. Manzoni n. 46 Monza

Contro: ..., ...

Derivante da: atto esecutivo-verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano rep. 22004 del 06/11/2014

Trascritto a: Milano 2 in data 17/12/2014 ai nn. 113895/77895

Gravante: **sugli immobili in oggetto, di proprietà ... e ...**

4.2.3 Altre iscrizioni/trascrizioni:

Presente trascrizione di "soppressione di vincoli", come evidenziato al precedente punto 4.1.3.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La Certificazione Notarile in atti, riferendosi alla data del 23/12/2014, non è aggiornata, come si evince dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla sottoscritta.

4.3 MISURE PENALI

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:

Su richiesta della scrivente all'Amministratore del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora effettuati con relativo importo a carico, a eventuali procedimenti giudiziari relativi a parti comuni dell'edificio, lo stesso ha risposto in data 13/06/2018 indicando:



«[...]

In risposta alla Vostra richiesta, in allegato Vi rimetto la seguente documentazione:

- situazione aggiornata ad oggi delle spese condominiali della gestione ordinaria dei signori .../... (insolute rate pari a euro 366,63)
- regolamento di condominio
- millesimi delle proprietà da cui si rileva che i signori ... e ... hanno 51,725 millesimi di proprietà
- il bilancio ordinario della gestione 2018 è stato approvato con un totale complessivo di spese di euro 20.440,00
- l'ultimo consuntivo approvato per la gestione ordinaria 2017 ha riportato spese di gestione per complessivi euro 17.240,22 (di cui euro 386,59 di spese personali)
- nessun procedimento giudiziario è in essere per le parti comuni
- nessuna spesa straordinaria è stata deliberata

[...]»

AVVERTENZA

Il futuro aggiudicatario dovrà aver cura di acquisire presso l'Amministrazione le necessarie informazioni al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile relativi agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione nonché ulteriori eventuali spese a carico per lavori di manutenzione straordinaria.

MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Come da titolo di provenienza e da informazioni fornite dall'Amministratore **51,725** millesimi.

ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

CORPO A

La villetta non è accessibile a persone con ridotta capacità motoria per assenza di dispositivi adatti a superare i dislivelli.

CORPO B

Accessibile dalla strada comune del compendio.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA

CORPO A

Non presente.

CORPO B

Non presente e non necessario.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non rilevate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/proprietario

dal 11 aprile 1990 a oggi

attuale proprietario – ante ventennio

... e ... per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

In forza di atto di compravendita di cui al punto 1.5.

Vende: Pirrone S.p.A., società costruttrice del compendio, con sede in Milano, Via Manara n. 1, P.IVA 02476840158.



7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA:**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il compendio di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura risulta edificato in forza di **Convenzione** ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865 tra il Comune di Liscate e l'Impresa Pirrone S.p.A. per la concessione e la regolamentazione del diritto di proprietà su area di edilizia economica popolare stipulata il 04/03/1988 con atto notaio Paolo De Carli rep. n. 24300 – racc. n. 2823, registrato a Milano Atti Pubblici il 17/03/1988 n. 2835 Serie IV, trascritto a Milano 2 in data 17/03/1988 ai nn. 22511/16532.

L'edificazione del compendio di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura è avvenuta a seguito dei seguenti titoli/atti edilizi:

- **C.E. n. 29/1987 – prot. n. 2689 - del 30/04/1987** per *"costruzione di ventidue casette per residenze unifamiliari e n. 22 autorimesse private"*.
- **C.E. n. 40/1988 – prot. n. 4365 - del 15/07/1988** per *"varianti in corso d'opera alla concessione edilizia 29/1987"* Nella richiesta di autorizzazione si legge: *"le varianti al progetto autorizzato consistono in modifiche non sostanziali di posizione e di quote degli edifici sull'area stessa e di alcune varianti delle facciate esterne, e non interessano né la volumetria, né la superficie assentite"*.
- **C.E. n. 22/1989 – prot. n. 2212 - del 06/04/1989** per *"varianti in corso d'opera alla concessione edilizia 29/1987"*. Nella richiesta di autorizzazione si legge: *"dette varianti [...] consistono di spostamenti interni di tavolati che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime"*.
- **C.E. n. 40/1989 – prot. n. 3888 - del 06/06/1989** per *"varianti in corso d'opera alla concessione edilizia 29/87 – 40/88 – 22/89 (impianto fognario)"*. Nella richiesta di autorizzazione si legge: *"si chiede che venga approvato il progetto di fognatura in allegato [...] in variante a quello già precedentemente approvato e l'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale"*.
- **C.E. n. 60/1989 – prot. n. 3888 - del 06/06/1989** per *"varianti in corso d'opera alla concessione edilizia 29/87 – 40/88 – 22/89 – 40/89"*. Nella richiesta di autorizzazione si legge: *"presenta tavola n. 14, planimetria generale, per l'autorizzazione da parte della Commissione Edilizia Comunale di due piccole modifiche al progetto autorizzato. Dette modifiche consistono nello spostamento del passaggio pedonale sulla destra del passo carrabile nell'ingresso sito a N/E della proprietà e nella rettifica della sagoma dell'immondezzaio"*.

Opere di urbanizzazione

- **C.E. n. 21/1989 – prot. 2065 - del 14/04/1989** per *"realizzazione opere di urbanizzazione"*.
- **C.E. n. 1/90 – prot. 102 – del 23/02/1990** – per *"variante opere urbanizzazione"*.

Abitabilità

- **Richiesta del Certificato di Abitabilità in data 22/09/1989 – prot. 6161** con dichiarazione di fine lavori al 12/09/1989.
- **Dichiarazione di Abitabilità in data 23/02/1990** con riferimento a C.E. n. 29/87, 40/88, 22/89, 40/89, 60/89, il Comune dichiara l'abitabilità dell'edificio ubicato in Via Curiel n. 2-4-6-8 realizzato sul mapp. n. 162 e dal mapp. n. 224 al mapp. 246 del foglio 7.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto con le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, si sono rilevate le seguenti difformità:



CORPO Apiano rialzato/terra

- presente struttura in legno a copertura di porzione di area esterna sul fronte posteriore;
- presente varco di passaggio nella recinzione a confine dell'area esterna pertinenziale di altra proprietà al mappale 227;
- presente casetta in legno nel punto più stretto ed estremo dell'area pertinenziale;
- presente cancelletto in ferro battuto per accesso alla proprietà dalla strada comune all'area esterna a giardino;
- ampie zone previste a verde nelle tavole di progetto risultano piastrellate.

piano primo

- una delle due finestre previste nel bagno a piano primo è risultata tamponata in muratura;
- la finestra sulla parete sud della camera da letto identificata come L1 risulta coperta dall'interno con armatura fissa; dall'esterno presente persiana in legno al sopraluogo chiusa;

piano seminterrato

- risulta attrezzato come locale abitabile con cucina, radiatori per il riscaldamento, camino, doccia installata nel locale lavanderia.

CORPO B

- risulta una rampa scale che collega l'area retrostante il box al giardino di pertinenza;

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE

In merito alle difformità sopra elencate, le stesse dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante idonea pratica edilizia, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, compresa la verifica con quest'ultimo della superficie a verde rispetto a quanto previsto nei titoli edilizi autorizzati, con inoltre acquisizione di autorizzazione condominiale per le modifiche esterne. A titolo cautelativo, si ritiene di stimare un importo medio che includa costi per spese tecniche, oblazioni e eventuali opere di ripristino da eseguire pari a **euro 12.000,00 circa**.

Per l'uso improprio del piano seminterrato, occorre procedere con il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo abilitativo, ovvero cantinato, deposito, lavanderia. Costi stimati per opere da eseguire: **euro 2.000,00 circa**.

Nota. Si rimanda a quanto previsto dall'articolo 2 della **Convenzione Integrativa** di cui al punto 1.5.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE**STORIA CATASTALE**

Le schede in atti sono state presentate in data 27/06/1989 n. 24324 e risultano in atti dal 10/09/1990. Presentato in pari data elaborato planimetrico del compendio.

CONFORMITÀ CATASTALE**CORPO A**

La scheda catastale è conforme all'ultimo titolo edilizio ma non è conforme allo stato dei luoghi per quanto indicato al punto 7.1. Non è indicata interamente l'area esclusiva a giardino e non sono indicate con precisione le coerenze.

CORPO B

La scheda catastale è conforme all'ultimo titolo edilizio ma non è conforme allo stato dei



luoghi per quanto indicato al punto 7.1. Non sono indicate con precisione le coerenze.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

Procedendo alle regolarizzazioni di cui al punto 7.1, le schede dovranno essere aggiornate mediante presentazione di Modelli Docfa. Costi stimati per spese tecniche e diritti: euro 700,00 circa.

7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	D.C.C. n. 36 del 15/11/2011.
Zona omogenea:	PIANO DELLE REGOLE - Norme Tecniche di Attuazione – Città Consolidata – Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito (ex zona B3)

APPROFONDIMENTI

A.1 DESCRIZIONE COMPLESSO

La villetta a schiera di testa fa parte di un più ampio complesso di villette ciascuna con le proprie pertinenze, con area esterna comune. Sono presenti due ingressi al complesso dalla Via Curiel ai civici 2/4 e 6/8.

CONDIZIONI GENERALI COMPLESSO

Lo stato di manutenzione complessivo è buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE COMPLESSO

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde in c.a. con manto in laterizi
Strutture orizzontali	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	tipologia: travi e pilastri in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: laterizi rivestimento: intonaco civile tinteggiato (una parete del box oggetto della Procedura rivestita in gres ingelivo)
----------------	--



Aree esterne

passaggio comune mappale 162: cemento

recinzioni: ferro verniciato a disegno semplice su muretto di cls e siepi arboree; cancelletti d'ingresso di ferro verniciato.

A.2 DESCRIZIONE IMMOBILI

CORPO A

Villetta

Trattasi di villetta a schiera di testa, in aderenza ad altra villetta simile di altra proprietà, con area esclusiva a giardino e, in aderenza alla villetta, un piccolo corpo di fabbrica costituente il box. La villetta si compone di due piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano rialzato si trova la zona giorno con cucina, soggiorno, disimpegno, bagno; al primo piano la zona notte con due camere, disimpegno, bagno, balcone; al seminterrato locali accessori al sopralluogo risultati impropriamente attrezzati per la permanenza di persone. I piani sono in comunicazione mediante scala interna in muratura/c.a. e pedate di legno. L'ingresso è dalle parti comuni al mappale 162, indi piccola scala esterna. L'area esterna è a manto erboso con essenze floreali di vario tipo, alberi a medio e alto fusto e passaggi pedonali in piastrelle di gres ingelivo.

CONDIZIONI GENERALI VILLETTA

Lo stato di manutenzione complessivo è buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE VILLETTA

PIANO RIALZATO

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: legno con vetrocamera protezione: inferriate di ferro verniciato
Porta ingresso	tipologia: interno legno e vetri; esterno pannello in legno a doghe
Porte interne	materiale: legno laccato tipologia: a battente e/o scorrevoli
Pavimenti	<i>cucina e bagno</i> piastrelle di ceramica <i>altri locali</i> parquet
Soffitti	materiale: intonaco tinteggiato
Rivestimento	<i>cucina e bagno:</i> piastrelle ceramiche e intonaco tinteggiato altri locali: intonaco tinteggiato con varie finiture
Bagno	attrezzato con lavabo, tazza, bidet

Altezza interna: m. 2.70 circa.



PIANO PRIMO**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	materiale: finestre e portafinestra di legno con vetrocamera protezione: persiane e inferriate di ferro verniciato
Porte interne	tipologia: a battente e/o scorrevoli materiale: legno laccato
Pavimenti	<i>bagno</i> piastrelle di ceramica <i>altri locali</i> parquet <i>balcone</i> gres ingelivo
Soffitti	materiale: intonaco tinteggiato
Rivestimento	<i>bagno</i> piastrelle ceramiche e intonaco tinteggiato altri locali: intonaco tinteggiato; scala con finitura tipo "stucco veneziano"
Bagno	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca

Altezza interna: m. 2.70 circa.

PIANO SEMINTERRATO**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	piccole finestre di legno protezione: inferriate di ferro verniciato
Porte interne	tipologia: a battente e scorrevole di legno tinto
Pavimenti	piastrelle di ceramica
Soffitti	materiale: intonaco tinteggiato
Rivestimento	<i>lavanderia:</i> a tutt'altezza con piastrelle ceramiche; <i>zona attrezzata con piano cucina:</i> piastrelle effetto pietra. restanti pareti intonaco tinteggiato
Lavanderia	attrezzata all'uso e con presenza di lavello/lavatoio; presente box doccia.

Altezza interna: m. 2.40 circa.

Impianti:

Citofonico	presente
------------	----------



A.3
INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Superficie calcolata al lordo delle pareti interne, muri a confine al 50%, muri esterni al 100%, arrotondata al metro quadro per eccesso e/o difetto, vano scala proiezione in pianta.

CORPO A
Villetta

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m ²	Coeff.	Superficie equivalente m ²
Piano Rialzato	Sup. lorda	60,50*	1,00	60,50
Area esterna	Sup. lorda	280,00	fino a 60,50 m ² - 10%	6,05
			oltre 60,50 m ² - 2%	4,39
Piano Seminterrato	Sup. lorda	55,50*	0,50	27,75
Piano primo	Sup. lorda	55,95*	1,00	55,95
Balcone Piano Primo	Sup. lorda	6,00	0,30	1,80
				156,44

*scala proiezione in pianta

Box

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m ²	Coeff.	Superficie equivalente m ²
Box	Sup. lorda	20,00	1,00	20,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017 e dal Listino della Camera di Commercio n. 51 - 1° semestre 2017, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico del Comune di Liscate, Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2017 - Semestre 2°, Listino Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi n. 51 - 1° semestre 2017, Agenzie Immobiliari operanti in zona.

8.3 Valutazione:

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE – OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Provincia: Milano - Comune: LISCATE
Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Codice zona: B1 - Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Superficie di riferimento: lorda



Ville e villinistato conservativo **ottimo**Valore di mercato: **min. 1.700,00 €/mq – max. 2.200,00 €/mq**stato conservativo **normale**Valore di mercato: **min. 1.400,00 €/mq – max. 1.700,00 €/mq****Box**Valore di mercato: **min. 850,00 €/mq – max. 1.100,00 €/mq****VALORI RELATIVI AL LISTINO DELLA CAMERA DI COMMERCIO di Milano MonzaBrianza Lodi**

n. 51 - 1° semestre 2017 – pubblicato ottobre 2017

Liscate – periferia

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregioValore di mercato: **min. 1.400,00 €/mq – max. 1.850,00 €/mq****Box**Valore di mercato a corpo: **min. 13.000,00 € – max. 17.000,00 €***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)***CORPO A**

Destinazione	Superficie equivalente m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo
Villetta	156,44	1.700,00	265.948,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			265.948,00 €
Valore complessivo intero			265.948,00 €
Valore complessivo diritto e quota			265.948,00 €

CORPO B

Destinazione	Superficie equivalente m ²	Valore <u>A CORPO</u> €	Valore complessivo
Box	20,00	15.000,00	15.000,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			15.000,00 €
Valore complessivo intero			15.000,00 €
Valore complessivo diritto e quota			15.000,00 €



VALORE DI STIMA DEL LOTTO 01

Id. CORPO	Valore intero	Valore diritto e quota
A – Villetta	265.948,00 €	265.948,00 €
B – Box	15.000,00 €	15.000,00 €
	280.948,00 €	280.948,00 €

Riepilogo valore di stima del LOTTO 01:	280.948,00 €
--	---------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	- 14.047,40 €
Costi di regolarizzazione	- 14.700,00 €
Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	- 366,63 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01

Valore lotto 01 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	251.833,97 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto 01 nello stato di "libero":	252.000,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto 01 nello stato di "occupato": (decurtazione per immobile occupato 15%)	214.000,00 €



LOTTO 02



LOTTO 02**Beni in Melzo (MI)****Via San Michele del Carso (a catasti civici nn. 5/7 – nella realtà ingresso dal civico 9)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:****CORPO C**

Appartamento al piano secondo composto da due locali e servizi in fabbricato a ballatoio.

CORPO D

Box a piano terra.

1.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Quota di piena proprietà:**

- ... **per la quota di 1/2**
Nato a: ... Cod. Fiscale: ...
- ... **per la quota di 1/2** Nata a: nata a
... Cod. Fiscale: ...

1.2 IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI**CORPO C****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]**Dati catastali:** Comune di Melzo (MI) - (Codice F119) – Via San Michele del Carso nn. 5/7 – piano 2 – **foglio 3 - particella 280 – subalterno 724** – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie catastale totale 46 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 m² – rendita € 201,42.**CORPO D****Categoria:** Box autorimessa [C/6]**Dati catastali:** Comune di Melzo (MI) - (Codice F119) – Via San Michele del Carso nn. 5/7 – piano T – **foglio 3 - particella 280 – subalterno 706** – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 17 m² – superficie catastale 17 m² - rendita € 65,85.**1.3 COERENZE E CONFINI**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico:

CORPO C

Appartamento: altro mappale proprietà di terzi; altra unità proprietà di terzi sub. 725; ballatoio comune; altra unità proprietà di terzi sub. 723.

CORPO D

Box: altro mappale proprietà di terzi; altro box proprietà di terzi sub. 705; cortile comune; altro box proprietà di terzi sub. 707.

1.4 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario in data 06/11/2014 – repertorio 22004 – Tribunale di Milano - trascritto a Milano 2 il 17/12/2014 ai nn. 113895/77895 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Gruppo Banco Desio, con sede in Desio, contro ...



... e ...

Nota. L'atto colpisce anche altri due beni siti in Liscate, Via Eugenio Curiel nn. 2-4, censiti al NC.E.U. al foglio 7, mappale 228, subb. 1 e 2, di cui al LOTTO 01. Il pignoramento deriva dal pagamento di due Mutui Chirografi "per una somma di € 246.494,76 comprensiva di spese e capitale conteggiati all'14.11.2012, oltre interessi maturati dal 01.11.2012 al saldo effettivo, come contrattualmente previsti per ogni singolo contratto di mutuo" ("società debitrice principale ..., in persona del legale rappresentante pro tempore, nonché ai garanti per fideiussione sig. ..., sig.ra ..., sig. ... e sig.ra ...").

1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta ai debitori in forza di atto di compravendita in data 12/07/2001 Notaio Elena Barbi di Sesto San Giovanni rep. 9369/166. L'atto è stato trascritto a Milano 2 in data 18/07/2002 ai nn. 79273/50754. All'atto i coniugi dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

Nell'atto di compravendita si legge quanto segue: "in previsione della vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso immobiliare, costituito in unico condominio denominato "La Corte" e per la regolamentazione dei rapporti tra tutti i proprietari del condominio è stato predisposto il Regolamento di Condominio e le relative tabelle millesimali che trovansi allegati sotto le lettere C e D dell'atto autentificato del Notaio La Civita predetto in data 13 ottobre 2000 rep. n. 299988/6180". Le unità vendute sono individuate come interno 6 l'appartamento e interno 19 il box. I debitori acquistavano in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della Procedura si collocano in Comune di Melzo (MI), a 850 metri dal Comune, a 300 metri da Istituto Comprensivo Statale, a nord del tracciato ferroviario, a 800 metri dalla Stazione ferroviaria.

3. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

3.1 STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/05/2018 alla presenza del Custode nominato SIVAG S.p.A., del Sig. ... e dell'affittuario Sig.

3.2 ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO

A seguito di richiesta della sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 4 in data 21/03/2018 rispondeva in merito come segue: «In esito alla richiesta in oggetto si comunica che i nominativi sopraindicati risultano entrambi, come dante causa, nei seguenti contratti di locazione registrati tutti presso l'Ufficio UT GORGONZOLA al quale occorrerà rivolgersi per ulteriori informazioni: ATTI: n. 3382/3/2001; n. 3815/3/2003; n. 4178/3/2005; n. 6520/3/2007; 6596/3/2008; n. 231/3P/2013 (allegato); 1614/3T/2015 (allegato); n. 400/3t/2016 (allegato); n. 1139/3T/2017 (allegato). Inoltre il Sig. ... e presente nell'atto n. 1383/3/2001 sempre registrato presso l'Ufficio di Gorgonzola». Presa visione degli atti trasmessi dall'U.T. di Milano 4, la sottoscritta provvedeva a richiedere i contratti presso l'U.T. di Gorgonzola, il quale rispondeva in data 04/05/2018 trasmettendo i contratti richiesti. Tutti i contratti sopra citati, ad eccezione del n. 1383/3/2001, si riferiscono agli immobili del presente lotto. L'ultimo contratto è il n. 1139/35/2017 stipulato in data 10/03/2017, **successivamente a notifica e trascrizione del pignoramento**, a favore di ..., nato a ..., C.F. La durata della locazione è intesa dal 15/03/2017 al 14/03/2021. Nel contratto si legge: "Tale durata si pro- trarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con racco- mandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle con- dizioni e modalità previste nel medesimo articolo".



Il prezzo di locazione pattuito è di euro 6.000,00 all'anno oltre ad euro 360,00 per le spese condominiali inerenti i servizi e le cose comuni, come risultanti dal preventivo provvisorio di riparto annuale delle spese redatto dall'Amministratore. Nota. Il canone di locazione pattuito si può ritenere congruo rispetto ai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate (Abitazioni di tipo economico - stato conservativo ottimo - Valore di locazione: min. 5,5 €/mq x mese - max. 7,3 €/mq x mese; Box - Valore di locazione: min. 4,8 €/mq x mese - max. 5,6 €/mq x mese).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sui beni pignorati risultanti dalla Certificazione Notarile Notaio Enrico Siracusano alla data del 23/12/2014 e dalla verifica aggiornata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II.:

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale

A favore di: Banco di Desio e della Brianza S.p.A., con sede in Desio (MI), domicilio ipotecario eletto in Monza, Via Manzoni 46 c/o Studio Legale Monti-Guidi

Contro: ..., con sede in Liscate (MI), ..., ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 6484 Tribunale di Monza del 20/12/2012

Iscritta: a Milano 2 in data 18/04/2013 ai nn. 36031/5927

Importo capitale: € 246.494,76

Importo ipoteca: € 281.970,76

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

Nota. La predetta ipoteca risulta annotata come segue:

- Annotazione n. 4856 del 13/03/2017 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.
- Annotazione n. 13423 del 22/06/2018 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.

Ipoteca giudiziale

A favore di: Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, con sede in Sondrio, domicilio eletto in Varese, Viale Aguggiari n. 8

Contro: ..., con sede in Liscate (MI), ..., ...



In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 22235 Tribunale di Milano del 11/06/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 01/08/2013 ai nn. 74597/13364

Importo capitale: € 103.868,45

Importo ipoteca: € 108.207,81

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

Nota. La predetta ipoteca risulta annotata come segue:

- Annotazione n. 4857 del 13/03/2017 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.
- Annotazione n. 13424 del 22/06/2018 per Restrizione di beni. La restrizione riguarda beni non oggetto della presente Procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, domicilio eletto in Milano Viale Monte Nero, 82

Contro: ..., ..., ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 22890 Tribunale di Milano del 14/08/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 04/10/2013 ai nn. 89570/15795

Importo capitale: € 400.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Carugate SC, con sede in Carugate (MI), domicilio eletto in Milano, Corso XXII Marzo n. 4

Contro: ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 24281 Tribunale di Milano del 14/06/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 10/12/2013 ai nn. 110652/19498

Importo capitale: € 231.861,87

Importo ipoteca: € 301.176,00

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... per la quota di 1/2.**

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio, domicilio eletto in Via L. Manara n. 17 Milano – Avv. Roberto Tomirotti

Contro: ..., ..., ...

In forza di: Decreto Ingiuntivo n. 24618/2013 Tribunale di Milano del 18/06/2013

Iscritta: a Milano 2 in data 31/01/2014 ai nn. 7396/1088

Importo capitale: € 30.000,00

Importo ipoteca: € 30.000,00

Gravante: **su diversi beni tra cui gli immobili in oggetto, di proprietà ... e**



4.2.2 **Trascrizioni:**

- **Pignoramento**

A favore di: Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Gruppo Banco Desio - con sede in Desio (MI), domicilio eletto non citato, richiedente Studio Legale Associato Monti-Guidi & Tagliabue, Via A. Manzoni n. 46 Monza

Contro: ..., ...

Derivante da: atto esecutivo-verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano rep. 22004 del 06/11/2014

Trascritto a: Milano 2 in data 17/12/2014 ai nn. 113895/77895

Gravante: **sugli immobili in oggetto, di proprietà ... e**

4.2.3 **Altre iscrizioni/trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

La Certificazione Notarile in atti, riferendosi alla data del 23/12/2014, non è aggiornata, come si evince dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla sottoscritta.

4.3 **MISURE PENALI**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:

Su richiesta della scrivente all'Amministratore del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora effettuati con relativo importo a carico, a eventuali procedimenti giudiziari relativi a parti comuni dell'edificio, lo stesso ha risposto in data 27/07/2018 indicando in **euro 164,16** le quote insolute a carico delle unità.

Dalla documentazione trasmessa si evince che il Riparto Preventivo 01/06/2018-31/05/2019, diviso in 5 rate, è il seguente:

- appartamento: euro 582,07;
- box: euro 144,73.

Nota. Nella documentazione dell'Amministratore l'appartamento è indicato come n. 6 e il box come n. 12.

AVVERTENZA

Il futuro aggiudicatario dovrà aver cura di acquisire presso l'Amministrazione le necessarie informazioni al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile relativi agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione nonché ulteriori eventuali spese a carico per lavori di manutenzione straordinaria.

MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Come da titolo di provenienza e da informazioni fornite dall'Amministratore:

CORPO C

84,2428.

CORPO D

5,1676.

ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

CORPO C



L'unità non è accessibile in quanto il fabbricato non è dotato né di ascensore né di servoscala per l'accesso al piano.

CORPO D

Accessibile dal cortile comune a piano terra.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA**CORPO C**

Presente Attestato di Certificazione Energetica codice identificativo n. 15142-000056/13 registrato il 12/02/2013, con validità sino al 12/02/2023. L'immobile è certificato in classe energetica E, con indice Eph pari a 117,42 kWh/m²a.

CORPO D

Non presente e non necessario.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Rilevate nella documentazione relativa alla Agibilità la seguente documentazione:

GENERALI

- Dichiarazione di Conformità "rifacimento parco antenne" – redatta da Piccirillo Biagio, titolare dell'omonima impresa, con sede in Via Dante n. 32, Vimodrone (MI), P.IVA 02433090962, iscritto al registro delle Imprese della Camera C.I.A.A. di Milano n. 1996-785731, iscritto all'Albo delle Imprese artigiane di Milano n. 319974, in data 23/02/2016.
- Dichiarazione di Conformità "esecuzione impianti idrici, termici e gas metano presso cantiere Via San Michele del Carso n. 5" redatta da Cattaneo Sergio, legale rappresentante di Termoidraulica Cattaneo Sergio, con sede in Via Torino 26, Melzo (MI), P.IVA 11596040159, iscritto al registro delle Imprese della Camera C.I.A.A. di Milano n. 673426, iscritto all'Albo delle Imprese artigiane di Milano n. 313436. La Dichiarazione non è datata ma è protocollata al Comune in data 10/10/2000 prot. 23659.
- Dichiarazione di Conformità "impianto elettrico parti comuni" redatta da De Rossi Renato, legale rappresentante della ditta De Rossi Renato Impianti Elettrici, con sede in Trucazzano (MI), Via Cesare Pavese n. 17, P.IVA 11369930158, iscritto al registro delle Imprese della Camera C.I.A.A. di Milano n. 1467140, iscritto all'Albo delle Imprese artigiane di Milano n. 310331, in data 21/09/2000.

SINGOLA UNITÀ

- Dichiarazione di Conformità "impianto elettrico Appartamento interno 6" redatta da De Rossi Renato, legale rappresentante della ditta De Rossi Renato Impianti Elettrici, con sede in Trucazzano (MI), Via Cesare Pavese n. 17, P.IVA 11369930158, iscritto al registro delle Imprese della Camera C.I.A.A. di Milano n. 1467140, iscritto all'Albo delle Imprese artigiane di Milano n. 310331, in data 21/09/2000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/proprietario**

dal 12 luglio 2001 a oggi - attuali proprietari

... e ... per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

In forza di atto di compravendita di cui al punto 1.5.

Vende:

Titolare/proprietario

dal 06 febbraio 1997 all'11 luglio 2001

..., nato a ..., C.F. ..., **per la quota di 1/2.**

In forza di atto di permuta Notaio Alfonso Ajello di Milano in data 06/02/1997, rep. n. 190438/34369, registrato a Milano il 26/02/1997 al n. 4428 Serie 2V, trascritto a Milano 2 in data 04/03/1997, ai nn. 15985/12121.

Vende:



Titolare/proprietario**ante ventennio**

- ..., nato a ..., C.F. ..., per la quota di ½, per titoli anteriori al ventennio.
- ..., nato a ..., C.F. ..., per la quota di ½, per titoli anteriori al ventennio.

7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA:**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura è di vecchia costruzione e risulta oggetto di un intervento di ristrutturazione con formazione di box a piano terra e unità residenziali ai piani primo e secondo in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **C.E. n. 42/97 – prot. n. 16756 - del 23/06/1998** per “*ristrutturazione immobile esistente*” in Via San Michele del Carso 5/7 – foglio 3, mapp. 501 e 502.
- **C.E. n. 234/98 – prot. n. 26928 – del 30/10/1998** per “*variante alla C.E. 42/97 – cambio di destinazione d’uso*”.
- **D.I.A. n. 87/2000 – prot. 8840 del 04/04/2000** per “*varianti interne mediante redistribuzione dei tavolati e spostamento di porte e finestre*”.

Agibilità

- **Dichiarazione di fine lavori prot. 23660 del 10/10/2000**
- **Richiesta del Certificato di Agibilità in data 10/10/2000 – prot. 23659 – e successiva integrazione in data 14/03/2016 prot. 8278**
- **Rilascio del Certificato di Agibilità in data 08/04/2016 – prot. 10972** - con riferimento a C.E. n. 42/87, C.E. 234/98, DIA 87/2000, delle unità ubicate in Via San Michele del Carso 5/13, a catasto foglio 3, mappale 280, subb. da 702 a 725.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto con le pratiche edilizie messe a disposizione dall’Ufficio Tecnico comunale:

CORPO C

Conforme.

CORPO D

Conforme.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE**STORIA CATASTALE**

Le schede in atti derivano da VARIAZIONE n. 160402.1/2000 del 07/09/2000 per “*diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione opifici abitazioni e box*”. Presentato in pari data elaborato planimetrico del compendio.

CONFORMITÀ CATASTALE**CORPO A**

La scheda catastale è conforme all’ultimo titolo edilizio e allo stato dei luoghi.

CORPO B

La scheda catastale è conforme all’ultimo titolo edilizio e allo stato dei luoghi.



7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	D.C.C. n. 30 del 22/04/2009, pubblicata sul B.U.R.L. in data 2970772009 e successive varianti
Zona omogenea:	PIANO DELLE REGOLE - Norme Tecniche di Attuazione – Città privata esistente - Tessuto Chiuso a media-bassa densità – articolo 29

APPROFONDIMENTI**A.1
DESCRIZIONE FABBRICATO**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura si collocano in una palazzina di tipo "a ringhiera" con ballatoi esterni di distribuzione alle singole unità immobiliari e corte interna, senza ascensori. L'intero edificio è composto due piani fuori terra sul fronte strada e da uno/tre piani fuori terra all'interno; i piani terra sono costituiti da plurimi box.

CONDIZIONI GENERALI FABBRICATO

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE FABBRICATO**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde struttura: c.a. manto: laterizi
Strutture orizzontali	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	tipologia: travi e pilastri in c.a.
Ballatoi esterni	c.a. con parapetti di ferro verniciato a disegno semplice
Scale condominiali	in c. a. con sviluppo ad "U", doppio pianerottolo e rampa intermedia; rivestimento in marmo

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: laterizi rivestimento: intonaco civile tinteggiato
Pareti vano scale	intonaco civile tinteggiato
Pareti androne	intonaco civile tinteggiato
Pavimentazione	cortile e androne ingressi pedonale e carraio: autobloccanti di cemento; ballatoi comuni di distribuzione alle singole unità: piastrelle di gres ingelivo; scale comuni: piastrelle di gres



A.2 DESCRIZIONE IMMOBILI

CORPO C

Appartamento

L'appartamento oggetto della Procedura è ubicato al secondo piano, ha esposizione singola ed è composto da un locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno. L'accesso avviene dal ballatoio comune.

CONDIZIONI GENERALI APPARTAMENTO

Lo stato manutentivo dell'appartamento è buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE APPARTAMENTO

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: finestre e portefinestre di legno con vetrocamera protezione: persiane di legno.
Porta ingresso	tipologia: normale a battente, di legno e vetrocamera
Porte interne	tipologia: due scorrevoli con mantovana esterna, una a battente; tutte cieche e di legno tinto.
Pavimenti	piastrelle ceramica effetto cotto, unica tipologia in tutti i locali
Soffitti	materiale: intonaco tinteggiato
Rivestimento	<i>in bagno</i> piastrelle ceramiche sino a una altezza di m. 2.00 circa e intonaco tinteggiato per il resto; negli altri locali intonaco tinteggiato
Bagno	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia

Impianti:

Citofonico	presente
Ascensore	non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia
Termico	<i>Riscaldamento e produzione ACS:</i> autonomo, mediante caldaia murale installata nel locale cucina. <i>Emissione:</i> mediante radiatori in alluminio. <i>Raffrescamento:</i> autonomo, con unità esterna sul ballatoio comune e uno split.

Altezza interna

m. 2.90 circa.





CORPO D**Box**

Box singolo al piano terra con accesso dalla corte comune.

CONDIZIONI GENERALI

Rilevate consistenti tracce di umidità di risalita. Presenza a soffitto di una tubatura condominiale di scarico.

Pareti	Blocchi cls in parte intonacate e tinteggiate
Pavimentazione	piastrelle e relativo zoccolino
Porta	basculante di lamiera verniciata
Soffitto	intonaco tinteggiato
Impianto elettrico	presente in canalina esterna

Altezza interna

m. 2.95 circa.

A.3**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

Superficie calcolata al lordo delle pareti interne, muri a confine al 50%, muri esterni al 100%, arrotondata al metro quadro per eccesso e/o difetto.

CORPO C**Appartamento**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m ²	Coeff.	Superficie equivalente m ²
Appartamento	Sup. lorda	46,00	1,00	46,00

CORPO D**Box**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m ²	Coeff.	Superficie equivalente m ²
Box	Sup. lorda	18,00	1,00	18,00

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

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017 e dal Listino della Camera di Commercio n. 51 - 1° semestre 2017, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione.





8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico del Comune di Melzo, Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2017 - Semestre 2°, Listino Camera di Commercio Milano MonzaBrienza Lodi n. 51 - 1° semestre 2017, Agenzie Immobiliari operanti in zona.

8.3 Valutazione:**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE – OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE**

Provincia: Milano - Comune: MELZO
 Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 Codice zona: B1 - Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale
 Superficie di riferimento: lorda

Abitazioni di tipo economico (stato conservativo **ottimo**)
 Valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max. 2.150,00 €/mq**
Box
 Valore di mercato: **min. 1.100,00 €/mq – max. 1.300,00 €/mq**

VALORI RELATIVI AL LISTINO DELLA CAMERA DI COMMERCIO di Milano MonzaBrienza Lodi

n. 51 - 1° semestre 2017 – pubblicato ottobre 2017
 Melzo – periferia

Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
 Valore di mercato: **min. 1.800,00 €/mq – max. 2.250,00 €/mq**
Box
 Valore di mercato a corpo: **min. 17.000,00 € – max. 19.000,00 €**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

CORPO C

Destinazione	Superficie equivalente m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo
Appartamento	46,00	1.700,00	78.200,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			78.200,00 €
Valore complessivo intero			78.200,00 €
Valore complessivo diritto e quota			78.200,00 €

CORPO D

Destinazione	Superficie equivalente m ²	Valore <u>A CORPO</u> €	Valore complessivo
Box	18,00	19.000,00	19.000,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			19.000,00 €
Valore complessivo intero			19.000,00 €
Valore complessivo diritto e quota			19.000,00 €



VALORE DI STIMA DEL LOTTO 02

Id. CORPO	Valore intero	Valore diritto e quota
C – Appartamento	78.200,00 €	78.200,00 €
D – Box	19.000,00 €	19.000,00 €
	97.200,00 €	97.200,00 €

Riepilogo valore di stima del LOTTO 02:**97.200,00 €****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	- 4.860,00 €
Costi di regolarizzazione	- 0,00 €
Spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	- 164,16 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 02

Valore lotto 02 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	92.175,84 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto 02 nello stato di "libero":	92.000,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto 02 nello stato di "occupato": (decurtazione per immobile occupato 15%)	78.500,00 €

Milano, 13/08/2018

L'Esperto alla stima
arch. Alessandra Testa
