

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 821/2024

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

RELAZIONE DI STIMA aggiornata al 17/02/2025

LOTTO UNICO: abitazione economica, cantina e box autorimessa in Comune di Liscate (MI) Via Giovanni strada n. 9.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Lisate (MI) Via Giovanni Strada n. 9
Categoria: A/3 [Abitazione economica]
Dati Catastali: foglio 7, particella 212, subalterno 30.

Corpo B

Beni in Lisate (MI) Via Giovanni Strada n. 9
Categoria: C/2 [Magazzino]
Dati Catastali: foglio 7, particella 212, subalterno 63.

Corpo C

Beni in Lisate (MI) Via Giovanni Strada n. 9
Categoria: C/6 [Autorimessa]
Dati Catastali: foglio 7, particella 217, subalterno 2.

Stato occupativo

- Corpo A: al sopralluogo l'appartamento risultava occupato da arredi e materiale di varia natura ma libero da persone.
- Corpo B: al sopralluogo la cantina risultava parzialmente occupata da scaffalature e da materiale di varia natura.
- Corpo C: al sopralluogo il box autorimessa risultava occupato da materiale accatastato.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

Sì.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.000,00
da occupato: ///

LOTTO 001
(Abitazione economica, cantina e box autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Liscate (MI) - Via Giovanni Strada n. 9: appartamento ad uso abitazione al piano secondo (3° f.t.) di tre locali più cucina, servizio igienico e tre balconi e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere con balconi, servizio igienico, ripostiglio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, di stato civile nubile al momento dell'acquisto del bene (10/07/2001), proprietaria per la quota indivisa di ½;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, proprietario per la quota indivisa di ¼ per successione;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, proprietario per la quota indivisa di ¼ per successione.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: - XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXXX, Proprietà per ½;
 - XXXXX nata a XXXXX XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per ½;

dati identificativi: **fg. 7 part. 212 sub. 30**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 5 – cons. 5 vani – sup. cat. 81 mq - rendita € 271,14

Indirizzo: Via Giovanni Strada n. 1-11 - piano 2

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione toponomastica del 5/02/2015 n. MI0230364;
 - variazione toponomastica del 12/08/2011 n. MI0810651;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - classamento automatico del 6/09/1988 in atti dal 14/09/1990;
 - costituzione del 10/09/1990 (n. 68726/1988).

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale: dapprima pianerottolo comune, appartamento di terzi e cortile comune indi ancora cortile comune su due lati, altro appartamento di terzi infine e, per chiudere, ancora pianerottolo comune.
 Salvo errori e come meglio di fatto.

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

In Catasto il bene risulta ancora intestato a XXXXX, deceduto il XXXXX, padre di XXXXX e XXXXX, debitori esecutati. Inoltre, si segnala che il civico corretto, che dà accesso al fabbricato comprendente le unità pignorate, è il 9.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Liscate (MI) - Via Giovanni Strada n. 9: vano di cantina al piano seminterrato con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- XXXXX nata in XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX, di stato civile nubile al momento dell'acquisto del bene (10/07/2001), proprietaria per la quota indivisa di ½;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXXX, proprietario per la quota indivisa di ¼ per successione;

- XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX, proprietario per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ per successione.
- Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: - **XXXXXX** nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXXX, Proprietà per $\frac{1}{2}$;
 - **XXXXXX** nata a XXXXX XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per $\frac{1}{2}$;
 dati identificativi: **fg. 7 part. 212 sub. 63**
 dati classamento: z.c. /// – Cat. C/2 – Cl. 3 – cons. 10 mq – sup. cat. 14 mq – rendita € 20,66
 Indirizzo: Via Giovanni Strada n. 1-11 - piano S1
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione toponomastica del 5/02/2015 n. MI0230396;
 - variazione toponomastica del 12/08/2011 n. MI0810683;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - classamento automatico del 6/09/1988 in atti dal 14/09/1990;
 - costituzione del 10/09/1990 (n. 68726/1988).

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed al disegno di progetto del piano S1: dapprima corridoio comune indi cantina di terzi, cortile comune, altra cantina di terzi infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.
 Salvo errori e come meglio di fatto.

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

In Catasto il bene risulta ancora intestato a XXXXX, deceduto il XXXXX, padre di XXXXX e XXXXX, debitori esecutati. Inoltre, si segnala che il civico corretto, che dà accesso al fabbricato comprendente le unità pignorate, è il 9.

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Liscate (MI) - Via Giovanni Strada n. 9: box singolo ad uso autorimessa in cortile con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà dell'immobile di:

- XXXXX nata in XXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX di stato civile nubile al momento dell'acquisto del bene (10/07/2001), proprietaria per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, proprietario per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ per successione;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, proprietario per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ per successione.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: - **XXXXXX** nata in XXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXXX, Proprietà per $\frac{1}{2}$;
 - **XXXXXX** nata a XXXXX l'XXXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per $\frac{1}{2}$;
 dati identificativi: **fg. 7 part. 217 sub. 2**
 dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 2 – cons. 18 mq – sup. cat. 18 mq – rendita € 44,62
 Indirizzo: Via Giovanni Strada n. 1-11 - piano S1
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione toponomastica del 5/02/2015 n. MI0230415;
 - variazione toponomastica del 12/08/2011 n. MI0810704;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - classamento automatico del 6/09/1988 in atti dal 14/09/1990;
 - costituzione del 10/09/1990 (n. 68726/1988).

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale: dapprima cortile comune indi box di terzi, cortile comune, altro box di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

In Catasto il bene risulta ancora intestato a XXXXX, deceduto il XXXXX, padre di XXXXX e XXXXX, debitori esecutati. Inoltre, si segnala che il civico corretto, che dà accesso al fabbricato comprendente le unità pignorate, è il 9.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Liscate

Fascia/zona: Centrale/Intero centro urbano - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione economica, cantina e box autorimessa).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercato, farmacia, ufficio postale, Municipio (a circa 600 metri), scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: a 300 m in Via XXV Aprile fermata delle linee K511 (Vailate – MI San Donato M3), Z403 (Gorgonzola M2 – Melzo), Z407 (Gorgonzola M2 – Melzo – Cassano FS) e Z411 (MI San Donato M3 – Pantigliate – Melzo); a 4 chilometri fermata di "Melzo" delle Ferrovie Nord linee R4 e RE2.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 chilometri svincolo della Strada Provinciale 14 che collega alla BreBeMi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato costruito nel 1986, presenta:

- struttura verticale: in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento;
- tetto piano con manto in guaina;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale: da Via Giovanni Strada attraverso cancello pedonale (civ. 9);
- accesso carraio: direttamente dalla Via Giovanni Strada attraverso cancello carraio e cortile comune;
- scala interna: a rampe parallele con struttura in c.a. gettato in opera, gradini con alzate e pedate rivestite in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 3*)

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo (3° f.t.) di tre locali più cucina, servizio igienico, tre balconi con cantina al piano seminterrato e box autorimessa in cortile. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere con due balconi, servizio igienico e ripostiglio.

Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Corpo A e B:

Abitazione e cantina

- esposizione: tripla, a nord su cortile comune (cucina), a sud su giardino comune (le due camere ed il servizio igienico), ad est su cortile comune (soggiorno);
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nelle camere, rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella cucina;

- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno verniciato con doppi vetri ed avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: a battente, blindata;
- porte interne: a battente in legno tamburato nelle camere e nel servizio igienico, scorrevole tra soggiorno e disimpegno;
- imp. citofonico: presente, non verificato;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico con interruttori differenziali; sono presenti anche fili esterni e cassette con placche asportate;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas metano posta in cucina e caloriferi in alluminio;
- imp. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas metano posta in cucina;
- servizio igienico piano: attrezzato con lavandino, doccia, vasca, vaso e bidet; l'attacco per la lavatrice è posta in cucina;
- impianto di condizionamento: split a parete in soggiorno e nelle camere collegati a macchine esterne poste sui balconi;
- ascensore: presente;
- cortile: in parte pavimentato con beole a spacco ed in parte a verde piantumato; nel cortile retrostante l'immobile è presente una piscina condominiale non funzionante;
- altezza dei locali: appartamento 2,70 m -2,68 m (soggiorno/camere), cantina 2,40 m cantina e box;
- cantina: pavimentazione in piastrelle di ceramica, solaio in lastre di cemento con presenza di efflorescenze per infiltrazioni;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse per mancata manutenzione ed incuria; presenta una parete del soggiorno pitturata con disegni multicolori; necessita di una pulizia generale, di una revisione degli impianti e di una tinteggiatura dei locali e dei plafoni.

Corpo C:

Autorimessa

- pareti divisorie con le adiacenti autorimesse in muratura di blocchetti di calcestruzzo;
- parete divisoria contro il terreno in c.a. gettato in opera;
- solaio in lastre di cemento;
- pavimento in battuto di cemento;
- serranda in lamiera di ferro verniciata;
- impianto di illuminazione con un punto luce;
- condizioni generali dell'autorimessa: scarse, presenta le pareti colorate, dipinte con vari disegni, necessita di un intervento di pulizia e di una tinteggiatura delle pareti.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento è posto al civico 9 di Via Giovanni Strada, in zona semicentrale est del Comune di Liscate; zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; discretamente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la SP14 e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali costruiti a far data dagli anni '80. Tipologia molto diffusa è la villetta a schiera.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non necessita. Nel fascicolo degli atti di fabbrica è depositato il Collaudo statico dell'edificio.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/01/2025 alla presenza del Dott. XXXXX, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere ai beni in quanto la proprietaria aveva già consegnato le chiavi; l'appartamento risultava libero da persone ma arredato e con materiale vario al suo interno, la cantina ed il box risultavano parzialmente occupati da arredi e materiale accatastato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni pignorati oggetto di procedura e avente gli esecutati quale danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 5).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX (per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$), XXXXXX (per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$) e XXXXX (per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$) – quindi proprietari per l'intero **dal 3/07/2015 ad oggi**.

Precisamente:

- a XXXXX per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in forza di atto di compravendita Notaio Marco Schiavi in data 10/07/2001 rep. n. 9183/3792 trascritto a Milano 2[^] il 18/07/2001 ai nn. 79435/50848;
- a XXXXX per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ in virtù di:
 - atto giudiziario di accettazione pura e semplice di eredità del padre XXXXX, deceduto in data XXXXX, emesso dal Tribunale Ordinario di Milano in data 10/08/2023 rep. n. 7274, trascritto a Milano 2[^] il 21/09/2023 ai nn. 124568/87059; copia della sentenza è allegata alla perizia;
 - denuncia di successione del padre XXXXX, deceduto in data XXXXX, registrata presso l'Ufficio Registro di Gorgonzola (MI) in data 10/03/2016 al n. 323/990/16 e trascritta a Milano 2[^] il 7/04/2016 ai nn. 37193/23466.
- a XXXXX per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno in virtù di:
 - accettazione di eredità del padre XXXXX, deceduto in data XXXXX, con beneficio di inventario dichiarata presso il Tribunale Ordinario ex Pretura di Milano in data 16/10/2015 rep. n. 10320, trascritta a Milano 2[^] il 26/10/2015 ai nn. 104757/68077;
 - denuncia di successione del padre XXXXX, deceduto in data XXXXX, registrata presso l'Ufficio Registro di Gorgonzola (MI) in data 10/03/2016 al n. 323/9990/16 e trascritta a Milano 2[^] il 7/04/2016 ai nn. 37193/23466.

Note: si precisa che, nella nota di trascrizione della denuncia di successione, l'appartamento è stato erroneamente identificato con la particella 2 anziché con la particella 212. Motivo per cui dall'ispezione ipotecaria eseguita sul bene non risulta trascritta la suddetta denuncia di successione. Copia delle note di trascrizione della denuncia di successione e delle accettazioni di eredità sono allegata alla perizia.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX e XXXXX ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dal **10/07/2001 al 2/07/2015**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Marco Schiavi Notaio in Milano in data 10/07/2001 rep. n. 9183/3792, registrato a Milano – Atti Privati il 20/07/2001 al n. 30430 Mod. 2V e trascritto a Milano 2[^] in data 18/07/2001 ai nn. 79435/50848. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dalla signora XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dei beni in Comune di Liscate (MI), nel complesso residenziale sito in Via Giovanni Strada n. 1/11, costituiti da:

- appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da quattro vani e servizi nonché annesso locale ad uso cantina al piano seminterrato (fg. 7 mapp. 212 subb. 30 e 63);
- vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato del corpo boxes (fg. 7 mapp. 217 sub. 2).

È compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobili e per nominativo dei debitori e del dante causa (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/01/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2[^] il **13/12/2007** ai nn. 187660/49461 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Massimiliano Tornabè Notaio in Cinisello Balsamo in data 30/11/2007 rep. n. 8668/4715;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXX;

contro XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di ½ e XXXX nato a XXXX l'XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di ½.

Importo ipoteca € 270.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 25 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Liscate (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 211 subb. 30 e 63 e fg. 7 mapp. 217 sub. 2.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/07/2024 rep. n. 15292 trascritto a Milano 2[^] il **6/09/2024** ai nn. 117400/83572 contro

- XXXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/2,
- XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/4,
- XXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/4,

quindi per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Nota: il pignoramento viene trascritto sull'appartamento, la cantina ed il box siti in Liscate (MI) Via Giovanni Strada n. 1-11, identificati al Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 212 subb. 30 e 63 e fg. 7 mapp. 217 sub. 2, a garanzia della somma di € 96.881,56 oltre interessi e spese successive occorrente.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: le accettazioni di eredità sono state trascritte a favore dei debitori contro il padre deceduto, dalle ispezioni sulle unità immobiliari pignorate non risultano trascritte sui singoli beni.

6 CONDOMINIO I(all. 9)

L'immobile è amministrato dall'Arch. XXXXX con studio in XXXXX che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 9,35 per l'appartamento e cantina e 1,01 per il box.

Millesimi di riscaldamento: /// (riscaldamento autonomo).

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio e al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.700,00/1.800,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.637,00 di cui:

- per l'esercizio 2024: € 2.427,00
- per l'esercizio 2023: € 210,00,

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

- per l'esercizio 2024: € 1.512,00 per il rifacimento della guaina del tetto, deliberate nell'assemblea del 28/06/2023;
- l'amministratore inoltre riferisce che *"saranno da discutere nella prossima assemblea l'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale ed il rifacimento dei tre cancelli elettrici"*. Inoltre, dal verbale dell'ultima assemblea del 16/05/2023 si rileva l'accantonamento di una somma pari al 50% di una stima di spesa di € 10.000,00/cadauno per l'adeguamento e messa a norma degli ascensori, spesa da programmare per l'anno 2025.

Cause in corso: ci sono tre procedure immobiliari in corso nei confronti di condomini morosi (una con vendita già avvenuta e due ancora in corso).

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore riferisce che sussiste un problema di rigurgito da fognatura comunale, per cui sono in corso verifiche.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il condominio, denominato "Condominio Il Quadrifoglio", comprende la palazzina al mapp. 212 di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantine, villette a schiera erette sui mappali dal 167 al 211 e 214, 215 e 216 e ventiquattro boxes al piano seminterrato in tre corpi sui mappali 213, 217 e 218. Nel condominio è presente una piscina, attualmente dismessa e non utilizzabile.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento pignorato è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posto al piano secondo (3° f.t.) raggiungibile da vano scala e ascensore accessibile dal piano seminterrato.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione dell'immobile è iniziata nel 1986.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Liscate in "Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito [ex zona B3] e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma l'appartamento non è conforme dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Liscate:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 9/12/2024 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- ricevuto in data 16/12/2024 e 15/01/2025 copia degli atti di fabbrica.

Dalla documentazione ricevuta si evince che il fabbricato, in cui sono comprese le unità pignorate, è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 61/85 rilasciato in data 18/12/1985 per la realizzazione di edifici residenziali con autorimesse private;
- Concessione Edilizia di variante n. 2/86 del 26/02/1986 per spostamento di 20 cm blocchi edifici (aggiornamento tavole di progetto);
- Concessione Edilizia di variante n. 51/87 del 18/09/1987 per recinzione;
- Concessione Edilizia n. 2/88 del 11/11/1988 per varianti in corso d'opera alla pratica edilizia n. 61/85 del 18/12/1985;

e dichiarato abitabile con Autorizzazione n. 61/85 – 2/86 – 51/87 – 2/88 del 17/02/1989.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi con quanto rappresentato nei disegni di progetto

allegati ai provvedimenti sopra citati fatto salvo per:

- la traslazione del tavolato divisorio tra cucina e soggiorno, di fatto allineato al tamponamento con la porta finestra che divide il soggiorno dal balcone;
- l'asportazione della porta tra cucina e soggiorno e la creazione di un arco di collegamento tra i due locali;
- il parziale tamponamento del balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno con pannelli fissi in alluminio e vetro.

Situazione regolarizzabile con la presentazione di una pratica CILA in sanatoria per le modifiche interne e con l'asportazione dei pannelli vetrati posati sul balcone.

Costi stimati: € 4.000,00 in cifra tonda, di cui:

- sanzione: € 1.000,00;
- onorario professionale: € 2.000,00 in C.T. (€ 1.500,00 onorario + contributo previdenziale ed IVA) per presentazione pratica edilizia;
- asportazione e smaltimento pannelli in alluminio e vetro di chiusura del terrazzo: € 1.000,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento, la cantina ed il box risultavano sostanzialmente conformi con quanto rappresentato sulle schedi catastali fatto salvo per quanto sopra descritto per l'appartamento.

Le difformità riscontrate nell'appartamento risultano regolarizzabili con la presentazione di una pratica Docfa di aggiornamento per diversa distruzione interna dei locali, da presentare a completamento della sanatoria.

Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 750,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.000,00 in C.T.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 5.000,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Abitazione piano secondo (3° f.t.)	mq	75,00	100%	75,00
Balconi piano secondo (3° f.t.)	mq	18,00	30%	5,40
Cantina piano seminterrato	mq	13,00	25%	3,25
TOTALE	mq	106,00		83,65
TOTALE in Cifra Tonda	mq	106,00		84,00

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Box piano seminterrato	mq	15,00	100%	15,00
TOTALE	mq	15,00		15,00

9 STIMA (all. 11)

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del cespite immobiliare in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Liscate

Fascia/Zona: Centrale/Intero centro urbano – B1

- valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 1.050,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (settembre 2023 – settembre 2024) risultano registrate diciassette compravendite di immobili residenziali limitrofi a quello oggetto di pignoramento (raggio di 300 metri). Se si estrapolano dall'elenco le compravendite che non possono essere oggetto di comparazione perché non viene indicata nella rilevazione la superficie catastale del bene compravenduto oppure perché hanno un prezzo unitario molto al di sotto della media oppure perché di diversa tipologia (villette cat. D/7), si evidenzia che il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta a circa € 1.500/mq in Cifra Tonda, come da tabella riportata nell'allegato 11.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato, la sottoscritta ha utilizzato il Market Comparison Approach, applicando come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state decurtate del 15% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per abitazione nella provincia di Milano, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato.

Nella valutazione, confrontate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica e del livello di piano, si è stimato un valore unitario da attribuire all'appartamento pignorato pari a 1.200,00 €/mq ed al box pari a 800,00 €/mq. Nell'allegato 11 sono riportate le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica, cantina	A3 - C/2	84,00	€ 1.200,00	€ 100.800,00
Box autorimessa	C6	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
				€ 112.800,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 112.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: (1,750,00 x 2)	-€ 3.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 98.660,00
arrotondato € 99.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 99.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre € 0,00
arrotondato € 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

Non necessita, in quanto per le unità immobiliari pignorate non risulta alcun contratto di locazione registrato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e procedere dapprima all'asportazione dei pannelli in alluminio e vetro che chiudono parzialmente il terrazzo e, quindi, con l'ausilio di un tecnico, all'istruzione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità nella distribuzione interna dei locali riscontrate in sede di sopralluogo e completare la sanatoria con l'aggiornamento catastale; dovrà, inoltre, farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. XXXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e ai debitori a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 17/02/2025

l'Esperta Nominata

Arch. XXXXXX

ALLEGATI

1) Planimetria catastale

- n. 3 planimetrie catastali (abitazione, cantina e box) presentate in data 20/09/1998.

2) Titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 10/07/2001 rep. n. 9183/3792 a rogito Dott. Marco Schiavi Notaio in Milano, trascritto a Milano 2^a il 18/07/2001 ai nn. 79435/50848;
- sentenza Tribunale Ordinario di Milano rep. n. 7274/2023 dell'11/08/2025, trascritto a Milano 2^a il 21/09/2023 ai nn. 124568/87059;

3) Fotografie sopralluoghi:

- n. 25 fotografie relative al sopralluogo del 23/01/2025.

4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 61/85 del 18/12/1985 con Autorizzazione di abitabilità e stralcio tavole;
- variante n. 2/86 del 26/02/1986;
- variante n. 51/87 del 18/09/1987;
- Concessione Edilizia n. 2/88 del 11/11/1988 con disegni;
- estratto PGT del Comune di Liscate.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Direzione Regionale Lombardia in data 7/11/2024 e 19/11/2024 con lettera in pari data.

6) Perizia privacy.

7) Documenti catastali:

- n. 3 visure storiche al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari pignorate del 12/11/2024.

8) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sull'appartamento pignorato (fg. 7 mapp. 212 sub. 30) per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 24/01/2025;
- nota di iscrizione di ipoteca del 18/07/2001 ai nn. 79436/19249;
- nota di iscrizione di ipoteca del 13/12/2007 ai nn. 187660/49461;
- ispezione telematica sulla cantina pignorata (fg. 7 mapp. 212 sub. 63) per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 24/01/2025;
- nota di trascrizione denuncia di successione del 7/04/2016 ai nn. 37193/23466;
- ispezione telematica sul box-autorimessa pignorato (fg. 7 mapp. 217 sub. 2) per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 24/01/2025;
- n. 1 ispezione telematica sul nominativo della proprietaria per trascrizioni ed iscrizioni dal 10/07/2001 (data di acquisto del bene) al 24/01/2025;
- nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di proprietà del 2/08/2010 ai nn. 100299/58349 (per bene comune condominiale);
- n. 2 ispezioni telematiche sui nominativi dei debitori per trascrizioni ed iscrizioni dal 2/07/2015 (data di decesso del padre) al 24/01/2025;
- nota di trascrizione di accettazione pura e semplice di eredità del 21/09/2023 ai nn. 124568/87059;
- n. 1 ispezione telematica sul nominativo del dante causa per trascrizione ed iscrizioni dal 10/07/2001 (data di acquisto del bene) al 24/01/2025;
- nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 26/10/2015 ai nn. 104757/68077.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 16/01/2025;
- risposte dell'Amministratore in data 17/01/2025 con allegati regolamento di condominio con tabella millimetrica, verbale ultima assemblea, dichiarazione di conformità impianto elettrico e certificato di agibilità.

10) Cartografia:

- n. 2 stralci cartografici, n. 2 aerofotogrammetrici e n. 2 estratti cartografici con mappa catastale;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale.

11) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona del Comune di Liscate che comprende Via Giuseppe Strada (zona B1), 1° semestre 2024;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;

- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.