

# Tribunale di Milano

Sez. Terza - Esecuzioni IMMOBILIARI

**CASSA RURALE ed ARTIGIANA di CANTU' BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

**SOCIETA' COOPERATIVA – C.F.: 00196950133**

contro:

*omissis* - C.F.: *omissis*

**R.G. 1003/2019**

Giudice della procedura: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

Custode: **Avv. Roberto RONDINELLI**

Intervenuti: **Condominio I MELOGRANI – C.F.: 91565560157**

**Elrond NPL 2017 s.r.l. – C.F.: 04880730264**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: Appartamento, cantina e posto auto scoperto siti in Liscate (MI)  
via Wolfgang Amadeus MOZART, 6/8**



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali** (ved. [allegato b](#)):

#### **Lotto UNICO**

Beni in **LISCATE** (MI): via Wolfgang Amadeus MOZART, 6/8

#### **Corpo 1)**

Categoria: **A/2 – Abitazione di tipo civile**

Dati Catastali: **Foglio 2, Mappale 535, Subalterno 4 e Mappale 541** (graffati).

#### **Corpo 2)**

Categoria: **C/6 – Posto auto scoperto**

Dati Catastali: **Foglio 2, Mappale 550, Subalterno 3**

### **Stato occupativo** (ved. [allegato i](#)):

Lotto UNICO: dall'ultimo sopralluogo – 13-11-2020 - ([allegato c](#)) l'appartamento è apparso in stato di abbandono con oggetti di ogni tipo sparsi nei locali.

Sul posto auto non erano presenti auto ivi parcheggiate.

Da riferimento 16-10-2020 dell'Agenzia delle Entrate – [allegato i](#) – non risultano contratti d'affitto registrati.

**L'immobile è dunque da ritenersi libero.**

### **Proprietario:**

**omissis** – C.F.: **omissis** – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

### **Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:**

da libero: € **123.000,00.=**

*(segue)*

**LOTTO Unico**

**Appartamento, cantina e posto auto scoperto siti in Liscate (MI)  
via Wolfgang Amadeus MOZART, 6/8**

**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato b)****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. [allegato b](#)):**

**Comune di LISCATE (MI):** via Wolfgang Amadeus MOZART, 6/8

Residenza “I Melograni” – Condominio BETA 3:

**Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione (A/2)** sita al piano terra composta da ingresso, soggiorno/cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, balcone e giardino, oltre a **cantina** al piano seminterrato e **posto auto scoperto pertinenziali**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Liscate** come segue:

**CORPO 1) Foglio 2, Mappale 535, Subalterno 4 e Mappale 541** (graffati), via Wolfgang Amadeus MOZART, 6, piano T-S1, **Categoria A/2**, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 87 mq., Totale Escluse aree scoperte 75 mq., Rendita 395,09;

**CORPO 2) Foglio 2, Mappale 550, Subalterno 3**, via Wolfgang Amadeus MOZART, 8, piano T, **Categoria C/6**, Classe 1, Consistenza 13 mq., Rendita 27,53;

\* \* \* \* \*

**Coerenze da Nord in senso orario (\*):****CORPO 1)**

. **a corpo dell'appartamento e del giardino:** corsello di accesso alle autorimesse, enti comuni, vano scale comune, appartamento di proprietà di terzi;

. **della cantina:** corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi,

**CORPO 2)**

. **posto auto scoperto:** posto auto scoperto di proprietà di terzi, area di manovra comune, posto auto scoperto di proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 565;

**Attualmente intestati a:**

- **omissis** – C.F.: **omissis** – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:****CORPO 1)**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0811113 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 257611.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 protocollo n. MI1134248 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 237105.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2008 protocollo n. MI0536404 in atti dal 12/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40145.1/2008);
- COSTITUZIONE del 12/06/2007 protocollo n. MI0551608 in atti dal 12/06/2007 COSTITUZIONE (n. 4015.1/2007).

## **CORPO 2)**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0811065 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 257563.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 protocollo n. MI1134200 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 237057.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2008 protocollo n. MI0520963 in atti dal 09/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38922.1/2008);
- COSTITUZIONE del 08/06/2007 protocollo n. MI0540893 in atti dal 08/06/2007 COSTITUZIONE (n. 3928.1/2007).

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

**(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetrie catastale in atti presentate in data 12-6-2007 Prot. n. MI0551608 e in data 8-6-2007 prot. MI0540893 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T238526/2020 del 1-10-20, tutti allegati al presente elaborato peritale.**

\* \* \* \* \*

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

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** del Signor **omissis** nato a **omissis** – C.F.: **omissis**.

Il regime patrimoniale dei beni è stato desunto dalla dichiarazione nell'atto di acquisto in quanto come si evince dall'allegato I) l'esecutato risulta risiedere all'estero ed è sconosciuto all'Anagrafe

di Liscate.

**Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla da segnalare.

\* \* \* \* \*

*Ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

\* \* \* \* \*

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di LISCATE (MI);

Fascia/zona: periferia Ovest.

Principali collegamenti pubblici: -----.

Collegamento alla rete autostradale: -----

### 2.2 Caratteristiche descrittive (**allegato c**) Documentazione fotografica

L'unità immobiliare in esame è inserita in una palazzina di n. 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato per cantine, autorimesse etc. facente parte di un Piano di Lottizzazione la cui realizzazione è stata avviata ca. tra il 2005/2007.

L'ingresso avviene dal civico 6 della via Mozart.

Gli spazi comuni sono in buone condizioni e dotati spazi a giardino piantumati con varie essenze arboree e con impianto di illuminazione.

Le finiture sono di tipo corrente.

E' presente l'ascensore automatico.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono del tipo autonomo con caldaia murale in vano esterno precisato che non è stato possibile visionare la caldaia.

L'appartamento in esame è sito al piano terreno, con esposizione a Nord e ad Est, ed è dotato di un piccolo giardino oltre ad una cantina al piano interrato ed un posto auto scoperto al civico n. 8

E' composto da un ingresso/disimpegno, un ripostiglio, una camera, una bagno ed il soggiorno/cucina.

Un balcone è posto a contornarne l'intero perimetro e verso Est conduce al giardinetto.

L'altezza dei locali è di circa ml. 2,70.

Il pavimento della camera è in parquet mentre le rimanenti porzioni sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è rivestito pavimentato in piastrelle ceramiche.

I rubinetti dei sanitari sono dotati di miscelatori a doppio comando.

Il portoncino d'ingresso è blindato.

Le porte interne sono in legno tamburato essenza chiara, tipo noce chiaro con ferramenta finitura ottone.

I serramenti esterni sono in Abete, in parte laccato grigio chiaro e sono dotati di vetri a taglio termico e dotati di persiane oscuranti.

L'impianto elettrico è composto da elementi in colore grigio scuro.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone se si eccettuano deterioramenti in alcuni punti delle pareti perimetrali che risultano invase dalla muffa.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

### 2.4 Breve descrizione della zona - (allegato d)

Periferica con scarsa presenza di servizi.

### 2.5 Certificazioni energetiche (allegato h)1 – ved. in calce al titolo di provenienza dei beni all'esecutato):

**APE scaduto il 14-10-2019**

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Sono allegare alla pratica comunale di cui si allega uno stralcio nell'**allegato o3)**

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito nella pratica comunale ma richiamato nel provvedimento di agibilità **allegato o3)**

## 3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegato i)

### 3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato i):

**Lotto UNICO:** dall'ultimo sopralluogo – 13-11-2020 - (**allegato c**) l'appartamento è apparso in stato di abbandono con oggetti di ogni tipo sparsi nei locali.

Sul posto auto non erano presenti auto ivi parcheggiate.

Da riferimento **16-10-2020** dell'Agenzia delle Entrate – **allegato i**) – non risultano contratti d'affitto registrati.

**L'immobile è dunque da ritenersi libero.**

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Da riferimento **16-10-2020** dell'Agenzia delle Entrate – **allegato i**) – non risultano contratti d'affitto registrati.

## 4 PROVENIENZA – allegati h)1, h)2, h)3.

**4.1 Attuale proprietario: *omissis* – C.F.: *omissis* – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, come di seguito riportato.**

**Allegato h)1:**

- atto di assegnazione a socio per scioglimento della
società Top Gru Di De Stradis Angelo & C. S.a.s con sede in
Milano codice fiscale 02171400134 trascritto a Milano 2 in
data 19 luglio 2018 al n. 97426 registro generale e n. 64197
registro particolare del notaio Stefano Leoni in data 10
luglio 2018 al n. 97426/64197 (*) di repertorio col quale al
signor De Stradis Angelo nato a Francavilla Fontana il 9
gennaio 1963 è stata assegnata la piena proprietà degli
immobili posti in Comune di Liscate (MI) ai mappali 535
(cinquecentotrentacinque) sub. 4 (quattro) graffato col
mappale 541 (cinquecentoquarantuno) del foglio 2 (due) e
mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre) del foglio 2
(due) =====

**(\*) ERRATA CORRIGE: n. 97372/22907 di repertorio.**

In detto atto l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**4.2 Precedenti proprietari**

**Trascrizione n. 1 – allegato h)3**

- sentenza traslativa trascritta a Milano 2 il 26 novembre
1998 al n. 95370 registro generale e n. 68524 registro
particolare in forza di atto giudiziario del Tribunale di

Milano in data 9 dicembre 1996 al n. 12137/96 di repertorio a favore della società Agricola Tre Marie S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 03541980151 ed a carico della società Realprima S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 05901600154 su immobili posti in Comune di Liscate (MI) =====

La suddetta sentenza ha dichiarato inefficace l'atto di compravendita tra le società Realprima S.r.l. con sede in Milano (acquirente) e Agricola Tre Marie S.r.l. con sede in Milano (venditore) trascritto a Milano 2 in data 24 dicembre 1980 al n. 71955 registro generale e n. 57474 registro particolare del notaio Alberto Degli Esposti in data 28 novembre 1980 al n. 4392/343 di repertorio e l'atto di compravendita trascritto a Milano 2 in data 21 luglio 1982 al n. 43256 registro generale e n. 34895 registro particolare tra le società Immobiliare Polygala S.r.l. con sede in Milano (acquirente) e Realprima S.r.l. con sede in Milano (venditore ) del notaio Giuseppe De Carli in data 12 luglio 1982 al n. 177543/39253 di repertorio, assegnando così alla società Agricola Tre Marie S.r.l. con sede in Milano codice fiscale 03541980151 la piena proprietà dell'area posta in Comune di Liscate (MI) identificata col mappale 31 (trentuno) del foglio 2 (due) oltre ad altri beni estranei al pignoramento. =====

**Trascrizione n. 2**

- atto trascritto a Milano 2 in data 30 maggio 2003 al n. 83302 registro generale e n. 51647 registro particolare del notaio Paola Mina in data 3 marzo 2003 al n. 11209 di repertorio col quale la società Agricola Tremarie S.r.l. con sede in Liscate (MI) codice fiscale 03541980151 si è trasformata nella società Agricola Tremarie Società Semplice con sede in Milano codice fiscale 03541980151 =====

**Trascrizione n. 3**

- atto di compravendita trascritto a Milano 2 in data 24 ottobre 2005 al n. 157071 registro generale e n. 80336 registro particolare del notaio Mina Paola in data 11 ottobre 2005 al n. 14752/7413 di repertorio col quale la società Agricola Tremarie Società Semplice con sede in Milano codice fiscale 03541980151 ha venduto alla società 2.C. S.R.L. con sede in Milano codice fiscale 12778130158 l'area posta in Comune di Liscate (MI) identificata col mappale 460 (quattrocentosessanta) del foglio 2 (due) =====

**Trascrizione n. 4 – allegato h)2**

- atto di compravendita trascritto a Milano 2 in data 1 dicembre 2010 al n. 147072 registro generale e n. 87005

registro particolare del notaio Paola Mina in data 15
novembre 2010 al n. 21465/11769 di repertorio col quale la
società 2.C. S.R.L. con sede in Milano codice fiscale
12778130158 ha venduto alla società Top Gru Di De Stradis
Angelo & C. S.a.s con sede in Como codice fiscale
02171400134 la piena proprietà degli immobili posti in
Comune di Lisate (MI) ai mappali 535
(cinquecentotrentacinque) sub. 4 (quattro) graffato col
mappale 541 (cinquecentoquarantuno) del foglio 2 (due) e
mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre) del foglio 2
(due) =====

**Trascrizione n. 5**

- atto trascritto a Milano 2 il 29 settembre 2014 al n.
85334 registro generale e n. 58699 registro particolare del
notaio Stefano Leoni in data 23 settembre 2014 al n.
89115/17560 di repertorio col quale la società Top Gru Di De
Stradis Angelo & C. S.a.s con sede in Como codice fiscale
02171400134 ha trasferito la propria sede a Milano =====

**Trascrizione n. 6**

- atto trascritto a Milano 2 in data 15 settembre 2016 al n.
102754 registro generale e n. 65070 registro particolare del
notaio Francesco Ruta in data 7 settembre 2016 al n.

290596/27105 di repertorio col quale la società Top Gru Di
De Stradis Angelo & C. S.a.s con sede in Milano ha
modificato la propria denominazione sociale in Mondo Yard
Building Solutions Company S.a.s Di De Stradis Angelo con
sede in Milano codice fiscale 02171400134 =====

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati a)1, a)2 e a)3.

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 26-7-2019 ai nn. 100059/65467, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Cantù il 10-9-2019 dal Notaio dr Piercarlo COLNAGHI di Cantù depositato sul PCT il 16-9-2019 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 16-2-21 e 1-10-20, verifiche presso il Catasto Fabbricati e Terreni ed acquisizione di copie conformi di n. 2 titoli notarili ed infine nota di trascrizione di sentenza traslativa presso la Conservatoria dei RR.II dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano:

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

#### . Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### . Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### . Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Convenzione Piano di Lottizzazione – [allegato o\)1](#)

- convenzione edilizia trascritta a Milano 2 in data 27
ottobre 2005 al n. 159931 registro generale e n. 81689
registro particolare del notaio Paola Mina in data 12
ottobre 2005 al n. 14757/7417 di repertorio a favore del
Comune di Liscate ed a carico della società 2.C. S.R.L. con
sede in Milano codice fiscale 12778130158 relativamente
all'area posta in Comune di Liscate (MI) identificata col
mappale 460 (quattrocentosessanta) del foglio 2 (due) =====

- **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto e del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

### 5.2.1 Iscrizioni

- **FORMALITA' n. 1 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 7 maggio
2012 al n. 45732 registro generale e n. 7582 registro
particolare in forza di decreto del Tribunale di Como in
data 27 aprile 2012 al n. 3376 di repertorio a favore della
Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito
Cooperativo Società Cooperativa con sede in Cantù, codice

fiscale 00196950133 ed a carico della società Top Gru Di De	C.A. NOTAIN
Stradis Angelo & C. S.a.s. con sede in Como codice fiscale	
02171400134 su immobili posti in Comune di Liscate (MI)	
identificati ai mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub. 4	
(quattro) graffato col mappale 541 (cinquecentoquarantuno)	
del foglio 2 (due) e mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub.	
3 (tre) del foglio 2 (due) per la complessiva somma di Euro	
600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) =====	

• **FORMALITA' n. 2 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 14 giugno
2012 al n. 60425 registro generale e n. 10247 registro
particolare in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di
Monza Sezione Desio in data 22 maggio 2012 al n. 1241 di
repertorio a favore del Banco di Desio e della Brianza Spa
con sede in Desio codice fiscale 01181770155 domicilio
ipotecario eletto in Barlassina Via C. Balbo n. 4 ed a
carico della società Top Gru Di De Stradis Angelo & C.
S.a.s. con sede in Como codice fiscale 02171400134 su
immobili posti in Comune di Liscate (MI) identificati ai
mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub. 4 (quattro)
graffato col mappale 541 (cinquecentoquarantuno) del foglio
2 (due) e mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre)
del foglio 2 (due) per la complessiva somma di Euro
146.000,00 (centoquarantaseimila virgola zero zero) =====

- **FORMALITA' n. 3 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 4 gennaio
2013 al n. 903 registro generale e n. 98 registro
particolare in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di
Bergamo al n. 6115/2012 di repertorio a favore della Banca
Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo codice
fiscale 0303484169 , domicilio ipotecario eletto in Milano
Via Manzoni n. 2 ed a carico della società Top Gru Di De
Stradis Angelo & C. S.a.s. con sede in Como codice fiscale
02171400134 su immobili posti in Comune di Liscate (MI)
identificati ai mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub. 4
(quattro) graffato col mappale 541 (cinquecentoquarantuno)
del foglio 2 (due) e mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub.
3 (tre) del foglio 2 (due) per la complessiva somma di Euro
76.000,00 (settantaseimila virgola zero zero) =====

- **FORMALITA' n. 4 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 4 luglio
2014 al n. 60678 registro generale e n. 10081 registro
particolare in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di
Sondrio in data 28 maggio 2014 al n. 391 di repertorio a
favore del Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio
codice fiscale 00043260140 ed a carico della società Top Gru
Di De Stradis Angelo & C. S.a.s. con sede in Como codice
fiscale 02171400134 su immobili posti in Comune di Liscate

(MI) identificati ai mappali 535 (cinquecentotrentacinque)  
sub. 4 (quattro) graffato col mappale 541  
(cinquecentoquarantuno) del foglio 2 (due) e mappale 550  
(cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre) del foglio 2 (due) per  
la complessiva somma di Euro 300.000,00 (trecentomila  
virgola zero zero) =====  
Si precisa che la suddetta ipoteca giudiziale è stata  
iscritta anche su immobili posti in Comune di Giussano (MI)  
identificati col mappale 304 (trecentoquattro) sub. 1 (uno)  
e 2 (due) del foglio 27 (ventisette) =====

• **FORMALITA' n. 5 – ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE:**

- ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 19 novembre  
2014 al n. 103670 registro generale e n. 17982 registro  
particolare in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso in data 16 ottobre 2014 al n. 4992 di repertorio a  
favore di Veneto Banca S.C.P.A con sede in Montebelluna (TV)  
codice fiscale 00208740266 domicilio ipotecario eletto  
presso l'avv. Antonella Lillo Via Monte Grappa n. 45 -  
Treviso ed a carico della società Top Gru Di De Stradis  
Angelo & C. S.a.s. con sede in Como codice fiscale  
02171400134 su immobili posti in Comune di Liscate (MI)  
identificati ai mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub. 4  
(quattro) del foglio 2 (due) e mappale 550  
(cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre) del foglio 2 (due) per

la complessiva somma di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) =====

Si precisa che la suddetta ipoteca giudiziale è stata iscritta anche su immobili posti in Comune di Giussano (MI) identificati col mappale 304 (trecentoquattro) sub. 1 (uno) e 2 (due) del foglio 27 (ventisette) =====

• **FORMALITA' n. 6 – ISCRIZIONE IPOTECA concessione amministrativa:**

- ipoteca concessione amministrativa /riscossione iscritta a Milano 2 in data 4 settembre 2017 al n. 106914 registro generale e n. 19982 registro particolare in forza di avviso di accertamento esecutivo in data 1 settembre 2017 a favore dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 domicilio fiscale eletto in Como Via Sant'Elia n. 11 ed a carico ed a carico della società Top Gru Di De Stradis Angelo & C. S.a.s. con sede in Como codice fiscale 02171400134 su immobili posti in Comune di Liscate (MI) identificati ai mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub. 4 (quattro) graffato col mappale 541 (cinquecentoquarantuno) del foglio 2 (due) e mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre) del foglio 2 (due) per la complessiva somma di Euro 56.094,38 (cinquantaseimilanovantaquattro virgola trentotto) =====

- **FORMALITA' n. 7 – ISCRIZIONE IPOTECA concessione amministrativa::**

- ipoteca concessione amministrativa /riscossione iscritta a
Milano 2 in data 4 ottobre 2017 al n. 118088 registro
generale e n. 22013 registro particolare in forza di avviso
di accertamento esecutivo in data 3 ottobre 2017 a favore
dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma
codice fiscale 13756881002 domicilio fiscale eletto in
Milano Viale dell'Innovazione n. 1/b ed a carico della
società Top Gru Di De Stradis Angelo & C. S.a.s. con sede in
Como codice fiscale 02171400134 su immobili posti in Comune
di Liscate (MI) mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub.
4 (quattro) graffato col mappale 541 (cinquecentoquarantuno)
del foglio 2 (due) e mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub.
3 (tre) del foglio 2 (due) per la complessiva somma di Euro
730.552,26 (settecentotrentamilacinquecentocinquantadue
virgola ventisei) =====

### 5.2.1 Pignoramenti

- **FORMALITA' n. 8 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

- pignoramento trascritto a Milano 2 in data 26 luglio
2019 al n.100059 registro generale e n.65467 registro
particolare in forza di atto giudiziario del Tribunale di
Como in data 25 giugno 2019 al n. 21907 di repertorio, a
favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù, Banca di

Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Cantù,
codice fiscale 00196950133 ed a carico del signor De Stradis
Angelo nato a Francavilla Fontana (BR) il 9 gennaio 1963
su immobili posti in Comune di Liscate (MI) identificati
ai mappali 535 (cinquecentotrentacinque) sub. 4 (quattro)
graffato col mappale 541 (cinquecentoquarantuno) del foglio
2 (due) e mappale 550 (cinquecentocinquanta) sub. 3 (tre)
del foglio 2 (due) =====

### **5.2.2 Altre trascrizioni**

Non ne risultano nel ventennio in esame.

### **5.2.3 Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da segnalare

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GB Amministrazioni della persona del dott. Glauco BONORA che ha fornito le informazioni che seguono (**allegati m)1 e m)2**):

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: ved. **allegato m)2**

Millesimi di riscaldamento: -----

### **6.1 Spese di gestione condominiale**

Ca. Euro 1.100/anno - **allegato m)1**

In tutto il debito arretrato, al 31-10-2020 ammontava a ca. Euro 4.600,00.

### **6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Ved. Regolamento di Condominio **allegato m)2**;

### **6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati o)n.

### 7.1 Regolarità edilizia - allegato I):

La scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico comunale per l'accesso agli atti in data 13-11-2020, onde effettuare foto di quanto mostratole, previa cernita della copiosa documentazione presente:



Da quanto visionato la scrivente ne ha dedotto la seguente cronologia edilizia, successiva all'approvazione del Piano di Lottizzazione e sua convenzione attuativa – quest'ultima riportata alla pagina 11 che precede:

- 1) **Permesso di costruire n. 64/05** notificato in data 25-10-2005 – **allegato o)7** – con il quale, tra l'altro, è stata autorizzata la costruzione del fabbricato *de quo*;
- 2) **Variante n. 1 – Permesso di costruire n. 12/06** notificato in data 29-5-2006 – **allegato o)6** – con il quale, tra l'altro, è stata autorizzato il recupero abitativo dei sottotetti della palazzina (che non interessano direttamente l'alloggio in esame) e piccole modifiche all'appartamento al piano terra *de quo*;
- 3) **Variante n. 2 – Pratica edilizia n. 59/2006-2 – Denuncia di Inizio Attività Prot. 7922 del 28-7-2006 – allegato o)5** – per modifiche interne ed esterne;
- 4) **Variante n. 3 – Pratica edilizia n. 44-1/2007 – Denuncia di Inizio Attività Prot. 5473 del 31-5-2007 – allegato o)4** – per modifiche interne ed esterne;
- 5) **Certificato di AGIBILITA' Prot. 7885 notificato in data 12-9-2008 – allegato o)3** – per costruzione dichiarata ultimata in data 18-6-2007.

**Dai suddetti titoli allegati risulta quanto segue:**

Rispetto alla planimetria allegata al pag. 17 dell'**allegato o)5** si registra una lieve diminuzione delle misure della camera – rilevate ml. 3,83 x 3,63 – che potrebbero declassare la camera da doppia a singola e pochi centimetri di aumento della sagoma esterna dell'immobile ma vista la lieve difformità gli eventuali costi di regolarizzazione si ritiene che possano essere ricompresi nella decurtazione dl 5% in calce alla presente stima.

Sul punto si precisa che le misure interne della camera riportate nell'ultimo progetto depositato in Comune sono pari a ml. 3,64 x 3,85 quindi era prevista una superficie della camera da letto pari a mq. 14,01 che è la superficie minima prevista dall'art. 3.4.5 del Regolamento di Igiene per le camere a due letti in funzione dell'altezza minima di ml. 2,70 (mc. 38 è il limite per le stanze a due letti).

Dunque in fase progettuale le misure erano già al limite.

La realizzazione di qualche cm. in meno – rilevate ml. 3,63 x 3,83 – sono di pochissimo al di sotto di detta soglia di mq. 14,00/mc. 38,00 (rispettivamente risultano ca mq. 13,90 e ca mc. 37,95).

A parere di chi scrive sono da ritenersi ricomprese nelle tolleranze di cantiere ma l'ultima parola non potrà che averla l'Ufficio di Igiene competente cui si rivolgerà se del caso.

#### **Non si riscontra dunque la piena conformità del bene in esame.**

Si precisa tuttavia che detta valutazione è strettamente riferita all'unità immobiliare in oggetto e non anche alla costruzione in generale cui essa appartiene né tantomeno si è preso in considerazione il rispetto delle costruzioni nei confronti dell'intero Piano di Lottizzazione – ca. mq. 38.772,50 - e plurimi edifici essendo necessaria idonea strumentazione, l'accesso in porzioni di proprietà di terzi ed essendo attività di competenza dei funzionari pubblici.

Sul punto la scrivente precisa altresì di aver richiesto espressamente al Comune riferimento circa il completo adempimento degli obblighi convenzionali (tra cui il pagamento dei contributi di costruzione) e sull'assenza/presenza di attività repressiva interessante il bene in esame ma **nulla è stato riferito fino ad ora.**

Si fa presente che eventuali inadempimenti ricadrebbero in solido anche sul bene in esame.

In particolare, mentre risulta una dichiarazione del Comune sul pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria – **allegato o)7** pag. 9 - e una comunicazione di collaudo urbanizzazioni (**allegato o)2** pag. 9) **la scrivente non ha reperito cenno sul pagamento sul contributo del costo di costruzione.**

## **7.2 Vincoli**

Dalle planimetrie urbanistiche allegata al Piano di Lottizzazione e dalle dichiarazioni riportate sulle pratiche edilizie non risultano vincoli di tutela.

## **7.3 Conformità urbanistica (allegato m):**

Ved. quanto sopra detto al punto 7.1 Regolarità edilizia.

## **7.4 Conformità catastale:**

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegata planimetrie catastali – **allegato f** – dato atto tuttavia che la cantina

è stata visionata solo esternamente dalla griglia ed il posto auto dall'esterno della recinzione.

Fatte queste premesse, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

**N.B.:** La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento, cantina e giardino	Mq.	79,00	1	79,00
Posto auto scoperto	Mq.	13,00		A corpo

## 9 STIMA – allegato r)

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 13-11-2020 – ved. verbale depositato dal Custode Avv. Rondinelli - 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 dei beni.

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 – allegato n).

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

1° semestre 2020 zona unica – dà quotazioni medie per le abitazioni civili in normale stato ad **Euro/mq. 1.450,00**;

**PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Listino 1 del 2020 – Zona periferica - che dà quotazioni medie per appartamenti nuovi ad **Euro 1.625/mq.**;

**Borsino Immobiliare** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Listino 1 del 2020 – Zona periferia - che dà quotazioni medie ad **Euro 1.408/mq.**;

**9.3 Valutazione LOTTO Unico**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	79,0	€ 1.600,00	€ 126.400,00
				<b>€ 126.400,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posto auto scoperto	C6	a corpo		€ 6.000,00
				<b>€ 6.000,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

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

• VALORE LOTTO UNICO	€ 132.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.620,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 2.200,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 123.580,00</b>
	arrotondato
	<b>€ 123.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

**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 ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

**Non divisibile.**

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Come più sopra rilevato il bene in esame è stato realizzato in attuazione di un Piano di Lottizzazione e relativa convenzione attuativa in cui era prevista una quota di edilizia cd. libera ed una quota del 20% di edilizia convenzionata.

Dalla lettura della Convenzione – **allegato o)1** – se ne deduce che la quota di edilizia convenzionata fu a suo tempo assunta dall'altro lottizzante, NUOVA SOLIDARIETA' SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER AZIONI, mentre alla società 2.C. S.R.L. C.F.: 12778130158, dante causa "remoto" dei beni *de quo*, fu assegnata quella libera, come risulta anche dai rapporti tecnici d'esame visionati.

In relazione a quanto sopra la scrivente ritiene che i beni *de quo* **non risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche**, fatte salve diverse valutazioni del Custode e dell'Ill.ma S.V.

Si dà in ogni caso atto che la scrivente, in allegato alla richiesta di informazioni edilizie, ha inoltrato via PEC in data 6-10-2020 al Comune di Liscate anche il pignoramento per cui si procede.

### 13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 23-4-2022

l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



## ELENCO ALLEGATI

-  a)1 Elenco Formalità pregiudizievoli.pdf
-  a)2 Ispezioni telematiche ipotecarie.pdf
-  a)3 Certificato Notarile in atti.pdf
-  b) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  c) Documentazione fotografica.pdf
-  d) Estratto di Mappa catastale.pdf
-  e) Elaborato planimetrico catastale.pdf
-  f) Planimetrie catastali.pdf
-  g) Visure Catastali Terreni e Fabbricati.pdf
-  h)1 Titolo 2018 a favore esecutato con APE.pdf
-  h)2 Titolo 2010 a favore TOP GRU DI DE STRADIS ANGELO & C. S.A.S.pdf
-  h)3 Titolo Trascritto Sentenza traslativa 2006.pdf
-  i) Risposta NO affitti.pdf
-  l) Risp Anagrafe De Stradis sconosciuto.pdf
-  m)1 Riferimento Condominio sulle spese arretrate.pdf
-  m)2 Regolamento\_condominiale\_MELOGRANI.pdf
-  n) Quotazioni Immobiliari.pdf
-  o)1 Convenzione Piano di Lottizzazione.pdf
-  o)2 Collaudo finale Urbanizzazioni PdL.pdf
-  o)3 Agibilità e nomina collaudatore.pdf
-  o)4 Variante n. 3 Pratica n. 44-1-2007.pdf
-  o)5 Variante n. 2 Pratica 59-2006-2.pdf
-  o)6 Variante n. 1 Pratica 12-2006 Recupero Sott.pdf
-  o)7 Permesso di Costruire Pratica 64-2005.pdf

\* \* \* \* \*