

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**data prima udienza comparizione: 12.10.2021 ore 9.45**

**N° Gen. Rep. 828/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa S.Caterbi**

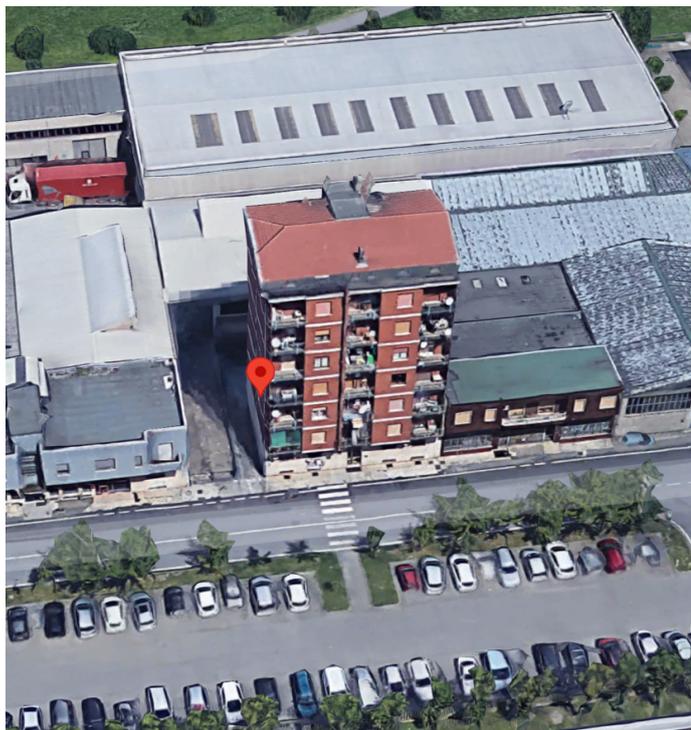
Procedente creditore: **CONDOMINIO CA' GRANDA DI VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'**

**Creditore non intervenuto: Banco BPM SpA**

Debitori: XXXXXXXXXX

Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO UNICO sito in Liscate, via Martiri della Libertà, 11**



**arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al **n. 11983**

Albo Architetti Milano **n. 6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **[ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)**

Pec: **[emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)**

INDICE SINTETICO

**Dati**

**Catastali**

**Corpo A**

Beni in **Liscate, via Martiri della Libertà, 11**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 76, subalterno 1**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo, occupato fisicamente dalla famiglia dell'esecutato composta da moglie e due figlie minorenni.

**Contratti di locazione in essere**

Esito della richiesta ADE: in esito alla richiesta di informazioni RGE n. 828/2020 si informa che per il bene pignorato, sito in Liscate Via Libertà, 11 non sussistono contratti di locazione, comodato o similari in essere. **(ALL.2)**

Comproprietari

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 48.000,00**

da occupato: € 42.000,00

## LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A:

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Liscate (MI) via Martiri della Libertà n.11 appartamento ad uso abitazione posto al piano **rialzato** composto da due locali oltre servizi e vano pertinenziale di **cantina** posto al piano seminterrato

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà/usufrutto/proprietà superficaria dell'immobile d [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: NO

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LISCATE come segue: (ALL.3)

Intestati [REDACTED]

Proprietà 1/1 dati identificativi: **fg.2**

**part. 76 sub. 1** dati classamento:

**categoria A/3** Cons. 3 vani Sup.

Catastale 41 mq Rendita 119,30 €

**Indirizzo: via Martiri della Libertà, 11**

Dati derivanti da: Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1967 al 19/01/2021

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: da nord in senso orario cortile del condominio, scale comuni, via Martiri della Libertà, altre U.I.

della cantina: altre unità medesimo condominio, corridoio cantine (sud) altra U.I.-

**NB La cantina descritta nella planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio (ex catasto edilizio urbano) non è quella che sta usando l'esecutato - assegnatagli al momento dell'occupazione del bene - che, invece, sta occupando uno spazio più piccolo situato sotto la rampa delle scale di accesso al sotterraneo.**

Si è richiesta una verifica, tramite mail, all'amministratore, dell'esatta posizione della cantina e se sappia chi occupa la cantina coerenza del bene staggito. Non avendo

ricevuto una definizione precisa, per mancanza di elementi probanti, si demanda alla decisione del giudice l'attribuzione della stessa.

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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Liscate

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: alta componente industriale

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

Servizi offerti dalla zona: scarsi

Principali collegamenti pubblici: treni: Stazione di Melzo dista circa 2,3 km da Liscate - Stazione di Vignate (dista 2,8 km da Liscate)

Viabilità: auto propria SP 14 e A58 in costruzione

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL.10)

Edificio di 8 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1964

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo bianco striato;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno/cucina, una camera, bagno

Un vano cantina al piano seminterrato (*vedi punto 1.4 per specifiche*)(ALL.3)

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: singola su via Nuova Provinciale;
- pareti: normalmente tinteggiate in più colori, e bicottura sulle pareti; in cucina fino ad h sotto pensili bicottura azzurre;
- pavimenti: in marmette d'epoca della costruzione, mentre in ceramica a terra nel bagno di plurime forme e colori
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: non blindata, ma con doppio chiavistello;
- porte interne: in legno naturale e riquadratura in vetri;

- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente; rilevate solo alcune stufette alimentate ad elettricità;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina rilevabile solo il nome "power control", non marca;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia (leggermente rialzata rispetto al piano di pavimento);
- impianto di condizionamento: non presente;
- dell'appartamento: mediocrementemente mantenuto con  
pezzi di cemento vicino alla caldaietta

**Cantina: (vedi problema segnalato relativo all'erronea attribuzione del bene punto 1.4)**

- porta d'accesso: acciaio pitturato grigio;
- pavimento: non rilevabile;
- pareti e plafone: non rilevabili

**2.4. Breve descrizione della zona**

Liscate è posto a est di Milano sulla direttrice Novegro, Segrate, Idroscalo, Rivolta d'Adda e confina con Melzo a Nord Est, con la campagna sugli altri lati; sulla SP 14 e non distante dal sedime della TEEM.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico.

Non risulta alcuna certificazione energetica. **(ALL.4)**

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Nessuna fornita durante l'accesso. Trovata in comune concessione ad un nuovo dimensionamento della canna fumaria approvato nel 2006. Trasformazione dell'impianto termico in impianti autonomi.

o **Certificazioni di idoneità statica (ALL.8)**

Collaudo statico 19/11/1964

Certificato Denuncia Opere in C.A. 10/11/1964

Denuncia di Costruzioni ed Opere edilizie. 20/07/1964

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'avv. Varsallona, la moglie dell'esecutato ha dichiarato di risiedere nel bene con due figlie minori.

**3.2.** Esistenza contratti di locazione: non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato dalla risposta dell'agenzia delle Entrate Milano 4: OGGETTO: Richiesta informazioni: RGE 828/2020 Tribunale Milano - [REDACTED] la risposta è stata: "In esito alla richiesta di informazioni RGE n. 828/2020, si informa che per il bene pignorato, sito in Liscate Via Libertà, 11 non sussistono contratti di locazione, comodato o similari in essere. "Comunico che il soggetto sopra indicato NON risulta dante causa in contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva. (ALL.2)

#### 4 PROVENIENZA (ALL.5)

##### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 12/09/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Bellucci Giuseppe in Monza in data 12/09/2006 rep nn. 255346/27019, trascritto a Monza 1 in data 15/09/2006 ai nn. 141202/74869 da potere di [REDACTED]

##### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio, il bene era di proprietà di [REDACTED] in parte pervenuto per atto di vendita, notaio Bellotti Ernesto del 14/11/1993 Rep. 24947-24948, trascritto il 13/12/1963 ai NN.72345/55804 ed in parte per Atto di divisione, notaio Menchini del 16/10/1968 rep. 223864 trascritto il 14/11/1968 ai nn. 67795/50297.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, alla data del 19/10/20, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (*elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (ALL.6 ) Isp. N.T23957 del 22/08/2021 + Isp. n. T24037 del 22/08/2021*), si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

- **Misure Penali**

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

- **Convenzioni matrimoniali**, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di

abitazione del coniuge superstite

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini

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

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte

- **Eventuali note:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 15/09/2006 ai nn. 141203/35124 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito, atto Notaio Bellucci Giuseppe, Monza, in data 12/09/2006. rep. 255347/27020

a favore [redacted] li Milano Soc. Coop. A R.L. sede Milano, piazza Meda n. 4 c.f. 00715120150, contro [redacted] (esecutato)

Importo ipoteca € 120.000 di cui € 60.000 di capitale eventuale, durata del vincolo 19 anni.

- **Pignoramenti**

**PIGNORAMENTO** del 18/08/2020 rep. 10692 trascritto il 30/09/2020 ai nn. 105005/66341 contro [redacted] (esecutato) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]

[redacted] con sede in Liscate

- **Altre trascrizioni**

**TRASCRIZIONE** contro del 07/02/2020 - Registro Particolare 8827 Registro Generale 14845 UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 39023 del 07/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LISCATE(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 20512 del **13/10/2020 (CANCELLAZIONE)**

## 5.3. **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna di particolare rilevanza

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Cristiano S.a.S., via G. Matteotti 45/90 20020 Arese, che ha fornito le informazioni che seguono **(ALL.12)**:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **31,4**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento **autonomo > non funzionale**

### 6.1. Spese di gestione condominiale

#### Spese ordinarie:

**€ 883,45** programmate e deliberate il 18/07/20 per l'esercizio 01.05.2020 – 30.04.2021

**€ 933,63** esercizio 01.05.2021 – 30.04.2022

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: vengono riportate 16.517,37 € di spese pregresse non saldate, ma non chiaramente ripartibili sugli anni, oltre ad altre spese deliberate e altre straordinarie segnalate dall'Amministratore:

1. Saldo contenziosi **€ 504,11**
2. spese riqualificazione impianto citofonico **€ 133,57**
3. fornitura e posa linea vita **€ 230**

pregressi AMIACQUE € 3.341,86

Dato che non è semplice avere delle quote precise relative all'anno in corso e a quello precedente il pignoramento, la proposta del sottoscritto è quella di contabilizzare, ai fini della procedura, due anni di spese ordinarie "forfettarie" più i pregressi importi dell'impianto citofonico e della linea vita e la quota sui contenziosi per un totale di € 867,68 (1+2+3) + 1.817,08 (due anni di spese forfettarie) = **€ 2.685,58**

Cause in corso: nessuna

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

Eventuali problematiche strutturali: nessuna rilevata ed evidente durante il sopralluogo effettuato

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

Nessuna rilevata durante il sopralluogo effettuato

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

Non esiste un sistema meccanico per superare i gradini presenti dalla quota strada a quella del pianerottolo degli appartamenti "rialzati"

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, azzonato da vigente PGT del Comune di Liscate risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione (*ante 1967*).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico data la congruenza con planimetrie, posizione del fabbricato e concessioni ante '67.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (ALL.8)

- Domanda concessione Edilizia n. 10/64 del 30/07/64
- Rilascio concessione 1/08/1964 n.10
- Rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità 24/07/1966
- Denuncia Opere C.A. 10/11/1964 Genio Civile
- Denuncia Opere C.A. 23/11/1964 Comune prot. 3042

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme dall'analisi delle tavole allegate alla concessione (**ALL.8**)

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'**appartamento** risultava **conforme** per ciò che riguarda la planimetria attuale confrontata con quella catastale, restando però aperta la questione della **cantina** "non controllata" e quindi **non definibile CONFORME** allo stato attuale delle cose (*punto 1.4 di questa relazione di stima*)

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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.	omogeneizzata
appartamento	mq.	42,61	100%	42,61
cantina	mq.	4,8 *	25%	1,2
		<b>47,41</b>		<b>43,81</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

\* metri desunti dalla planimetria catastale in scala

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 dei beni.

### 9.2. Fonti d'informazione - (All. 11)

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Liscate

Fascia/Zona: intero centro urbano

Abitazioni Civili - normale

Valore mercato **prezzo min. 1300/ prezzo max 1600** (Euro/mq)

#### Più Prezzi – Camera Commercio Milano (Più Prezzi)

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: Liscate

valore di compravendita prezzo min. **900/ prezzo max 1400** (Euro/mq)

#### **Bollettino Immobiliare**

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: Liscate – 2° fascia

valore di compravendita prezzo min. **1264,41/ prezzo max 1191,62** (Euro/mq)

**Valori agenzie di zona:** (Luffarelli, Gabetti, Tempocasa)

valore di compravendita prezzo min. **1200 /prezzo max 1340** (Euro/mq)

**9.3 - Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione tipo popolare	A3	43,81	€ 1.200,00	€ 52.572,00
				<b>€ 53.000,00</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 001** € 53.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 2.650,00
- Spese condominiali pregresse conteggiate forfettariamente: € 2.684,76

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**

€ 47.665,024

**arrotondato € 48.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 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.**

**GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**Da omettere qualora l'immobile non sia locato > **NON LOCATO****GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato > **INTERAMENTE PIGNORATO****CRITICITA' DA SEGNALARE**

Non sono segnalate particolari fattori ostativi alla vendita eccezion fatta per la questione – da risolvere in sede di udienza – della cantina di proprietà non usata ma occupata da terzi allo

stato attuale delle conoscenze pervenute, **NON LEGITTIMATI.**

---

1. VISURA STORICA.pdf

2. INDAGINE CONTRATTI AGENZIA ENTRATE

3. PLANIMETRIA CATASTALE (cantina)

4. NO CATASTO ENERGETICO

5. ATTO DI PROVENIENZA E NOTA TRASCRIZIONE

6. IPOTECARIA IMMOBILE + PERSONA

7. SOSPESI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

8. CONCESSIONI COMUNALI

9. PRESCRIZIONE URBANISTICHE PGT

10. ALLEGATO FOTO

11. VALUTAZIONI PUBBLICATE

12. ULTIMO RESOCONTO AMMINISTRAZIONE

**10. ALLEGATI**

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

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

Con ossequio.

Milano 29/08/2021