

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 491/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa. Flaviana Boniolo

COPIA PRIVACY - RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Abitazione con cantina e giardino esclusivo al P. T-S1
sita nel Comune di Liscate (MI) in Via Giovanni Strada N°2 – Scala C / Interno 5



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO UNICO:**

Abitazione con cantina e giardino esclusivo al P. T-S1 sita nel Comune di Liscate (MI) in Via Giovanni Strada N°2 – Scala C / Interno 5 (All.1,3)

Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Liscate (E610) (MI); Foglio 7, Particella 133, Subalterno 6; Particelle corrispondenti al catasto Terreni Comune di Liscate (E610) (MI); Foglio 7, Particella 133; Classamento: Rendita catastale: Euro 216,91; Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico); Classe 5; Consistenza: 4 vani; Indirizzo: Via Giovanni Strada N° 2 Scala C / Interno 5 Piano T-S1; Dati di Superficie: Totale mq. 68,00 (totale escluse aree scoperte: mq: 61,00).

Stato occupativo (All. 3,7/F)

Alle date dei sopralluoghi congiunti (27/09/2024-04/10/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato dai Sigg. **OMISSIS**.

Contratti di locazione in essere (All. 5)

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, (richiesta del 05/09/2024 / Prot. N° 263530) e si è ricevuto risposta che :

non risultano in essere contratti di locazione / comodato per gli immobili in oggetto.

Comproprietari-Intestatari (All. 1,2)

- 1) **OMISSIS**; con diritto di proprietà per 1/2 ;
- 2) **OMISSIS**; con diritto di proprietà per 1/2 ;

LOTTO UNICO :**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. **142.710,00**



LOTTO UNICO**(Abitazione con cantina e giardino esclusivo piani T-S1)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1,2,3)****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione del bene**

Abitazione con cantina e giardino esclusivo al P. T-S1 sita nel Comune di Liscate (MI) 20050 in Via Giovanni Strada N°2 – Scala C / Interno 5 (All.1,2,3)

Il bene pignorato è presente in un edificio costruito dalla data del 02/12/1988. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di numero cinque piani; di cui uno sotterraneo e quattro fuori terra; con una tipologia di blocco condominiale; l'abitazione è composta da : ingresso in atrio condominiale, scala C, interno 5; con ascensore; ingresso su soggiorno-pranzo-cucina; disimpegno notte; camera singola; bagno completo; e camera padronale; monoesposto verso giardino esclusivo; completa questo bene immobile un vano pertinenziale – locale cantina sito al piano S1 del fabbricato, accessibile da scala condominiale, ascensore e corridoio comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dei sigg.:

- 1) **OMISSIS**; con diritto di proprietà per 1/2 ;
- 2) **OMISSIS**; con diritto di proprietà per 1/2 ;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue: (All. 1)

Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Liscate (E610) (MI); Foglio 7, Particella 133, Subalterno 6; Particelle corrispondenti al catasto Terreni Comune di Liscate (E610) (MI); Foglio 7, Particella 133; Classamento: Rendita catastale: Euro 216,91; Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico). Classe 5; Consistenza: 4 vani; Indirizzo: Via Giovanni Strada N° 2 Scala C / Interno 5 Piano T-S1; Dati di Superficie: Totale mq. 68,00 (totale escluse aree scoperte: mq: 61,00).

1.4. Coerenze

Della abitazione e giardino esclusivo: Da Nord ed in senso orario: cortile comune; corridoio comune; proprietà di terzi per due lati; cortile comune.

Della cantina: Da Nord ed in senso orario: proprietà di terzi per tre lati; corridoio comune di accesso.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : Nessuna.**2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (All. 1,3,4)****2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona:**

Il Comune di Liscate (MI) 20050 fa parte della Città Metropolitana di Milano e del territorio della Martesana. Questa Città Metropolitana della Lombardia, undicesima per superficie territoriale nazionale preceduta da Genova e Venezia. Prevista per la prima volta dalla Legge N 142 sul nuovo ordinamento degli enti locali dell'8 giugno 1990, art. 17-21, è stata definitivamente istituita dalla Legge del 7 Aprile 2014 / N56, sostituendo a partire dal 1° gennaio 2015 la preesistente Provincia di



Milano. Con una popolazione di 3.252.041 abitanti, è la seconda città metropolitana più popolosa del Paese dopo quella di Roma e prima di Napoli e si estende su una superficie di 1.575,65 km² questa area Metropolitana comprende 133 Comuni. Confina a nord con la Provincia di Varese e la Provincia di Monza Brianza; a est con la provincia di Bergamo; a sud-est con la provincia di Cremona e la provincia di Lodi; a sud-ovest con la provincia di Pavia e a ovest con la provincia di Novara.

Liscate è un piccolo Comune a meno di 3 chilometri a sud di Melzo, lungo l'asse della strada provinciale Rivoltana, che oltre al nucleo storico originario e ad alcune cascine, comprende anche una recente zona residenziale. Questo Comune offre una quadro economico piuttosto vario: accanto alle tradizionali attività agricole si sono infatti sviluppate varie attività industriali e commerciali. La comunità dei liscatesi presenta un indice di vecchiaia inferiore alla media e risiede per la maggior parte nel capoluogo comunale, interessato da una forte espansione edilizia; la parte restante è distribuita in varie case sparse e nelle località di Cascina Grande, Via Don Gnocchi e Zona Industriale. Il territorio, molto fertile per la presenza di innumerevoli fontanili e pozzi artesiani, presenta un profilo geometrico estremamente regolare, con variazioni altimetriche quasi irrilevanti, che gli conferiscono un aspetto tipicamente pianeggiante.

Parchi ed aree Verdi: Parco Danilo Mainardi; in questo territorio ci sono presenti anche dodici fontanili, tre dei quali rientrano nel progetto DI.FO.IN.FO. promosso dal Consorzio di Bonifica del Est Ticino Villoresi in partenariato con Legambiente Lombardia; Università degli Studi di Milano e Istituto di Ricerca delle Acque – CNR.saranno anche oggetto di riqualificazione ecologica il Fontanile Gardina, il Fontanile Castellazzo e il Fontanile Albanedo con finanziamento della Fondazione Cariplo.

Parco Agricolo Sud di Milano è il riconoscimento del grande ruolo che l'agricoltura ha assunto in questa regione, e ancora svolge sia pure in forme diverse, nei confronti di Milano. Visitarlo è come entrare in un grande monumento i cui artefici, oltre alla natura, sono decine di generazioni di agricoltori e, in passato, i monaci delle abbazie e i signori dei castelli e dei palazzi, edifici che ancor oggi troneggiano in tutti i Comuni del parco. Rogge, canali, navigli, mulini, strade di campagna e filari alberati, una miriade di fontanili, grandi cascine: opere scolpite nel territorio che si estende dalla Valle del Ticino a quella dell'Adda, cesellata da mani sapienti nel corso di due millenni. La campagna milanese ha rifornito i mercati della città e oggi, in una economia agricola profondamente mutata, continua a fornire i propri servizi: un paesaggio rurale tutto da godere, profumi e sapori di un tempo, un abbraccio verde intorno ai quartieri di una metropoli soffocata dallo smog.

Il Parco Agricolo Sud è stato voluto da un vasto movimento di Associazioni e gruppi di volontariato - ancor oggi riuniti sotto la sigla Associazione Parco Sud - ma anche da intellettuali, amministratori e, in un crescendo di consenso, dalle Associazioni che rappresentano le oltre 1400 aziende agricole che vi operano. Nonostante i molti momenti difficili della sua breve storia, il parco resta lo strumento per limitare l'avanzata del cemento e valorizzare un grande patrimonio, di paesaggio e di cultura, in passato ingiustamente trascurato. La superficie a terra: e di 47.044.00 ha e questi sono I suo Comuni: Albairate, Arluno, Assago, Bareggio, Basiglio, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Carpiano, Casarile, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Cesano Boscone, Cisliano, Colturano, Corbetta, Cornaredo, Corsico, Cusago, Dresano, Gaggiano, Gorgonzola, Gudo Visconti, Lacchiarella, Liscate, Locate di Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Milano, Noviglio, Opera, Pantigliate, Paullo, Pero, Peschiera Borromeo, Pieve Emanuele, Pioltello, Pregnana Milanese, Rho,



Rodano, Rosate, Rozzano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Sedriano, Segrate, Settala, Settimo Milanese, Trezzano sul Naviglio, Tribiano, Vanzago, Vermezzo, Vernate, Vignate, Vittuone, Vizzolo Predabissi, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo. Ente Gestore del Parco: Area Metropolitana di Milano. Altre aree protette gestite:

Riserva Regionale Sorgenti della Muzzetta

Riserva Regionale Fontanile Nuovo Bosco di Cusago Fontanile Nuovo Oasi di Lacchiarella

La superficie boschiva del Parco agricolo sud Milano è assai ridotta in proporzione alla vastità delle coltivazioni esistenti. Sono comunque presenti zone ricche di vegetazione lungo gli argini dei fiumi, dei canali, e dei corsi d'acqua ove la fauna trova rifugio. Prevalgono le essenze autoctone quali il pioppo bianco, il pioppo nero, il salice, l'olmo, il carpino bianco, qualche gelso ancora residuo di un antico modo di condurre l'economia agraria, oltre alle querce farnie e agli aceri campestri. Sono presenti anche numerosi cespugli di biancospino, sanguinello, prugnolo ed altri ancora. La ricchezza d'acqua è tra le risorse ambientali, quella più significativa. Troviamo fiumi e corsi d'acqua storici (Vettabia, Ticinello, Addetta, Muzza), i navigli Grande e Pavese, i numerosi fontanili ancora attivi che determinano ecosistemi di notevole pregio. L'ambiente naturale è connotato anche dalla presenza di boschi (Cusago, Riuzzolo, Corbetta, Carengione oltre alle superfici boscate lungo i fiumi e le teste di fontanile) e da aree protette quali: riserve naturali (Fontanile Nuovo di Bareggio e Sorgenti della Muzzetta di Rodano e Settala), parchi (dell'Addetta, dell'Idroscalo, di Trenno, di Trezzano), oasi naturalistiche (Lacchiarella). L'esteso territorio agricolo contribuisce infine alla conservazione di suolo libero, ineditato, indispensabile per l'equilibrio ecologico dell'area metropolitana. L'opera di antropizzazione territoriale finalizzata allo svolgimento dell'attività agricola ha determinato altresì l'edificazione di interessanti manufatti sul territorio del parco. Emergono tra questi le abbazie, testimonianza dell'opera di bonifica attuata dagli ordini monastici di Chiaravalle (Cistercense), di Mirasole e Viboldone (Umiliati). Di notevole pregio sono i castelli viscontei di Binasco, Cusago e Melegnano oltre a quelli di Cassino Scanasio (XIV sec.), Locate e Peschiera (XV), Buccinasco e Macconago (XVI), Rocca Brivio (XVII). Tra le cascine emergono i complessi agricoli fortificati di Carpiano, Fagnano, Gudo Visconti, Tolcinasco, Settala, Coazzano ed i nuclei rurali di cascina, Resenterio, Selvanesco, Conigo, Cassinetta, Bagnolo, Sarmazzano. E inoltre gli antichi cascinali con molini a pale come la C.na Bazzanella, la C.na Vione, la C.na di Gudo Gambaredo; le antiche strutture agricole con portali turriti come a Dresano, Locate, Zivido; le cascine che presentano evidenti le strutture della loro origine monastica come a Colturano, Gaggiano-Vigano, Mediglia, Tribiano; gli interessanti esempi di cascine ottocentesche in stile neogotico di Cisliano, Rozzano e Zibido. Infine da menzionare sono le ville di campagna di Bareggino, Corbetta, Gaggiano, Trezzano, Vittuone. Sono innumerevoli gli elementi architettonici che, anche se non di pregio assoluto, costituiscono tuttavia interessanti testimonianze di archeologia rurale e di cultura materiale che andrebbero mantenuti e valorizzati quali memorie storiche del passato sistema produttivo.

Monumenti e luoghi d'interesse: Chiesa dei Santi Giorgio e Lorenzo che presenta un caratteristico campanile, posto nel sito di un precedente edificio sacro alto-medievale, preceduto a sua volta da un insediamento romano. Nel paese si trova pure un monumento di ringraziamento, da parte dei Liscatesi, alla memoria del letterato Alessandro Manzoni.

Fascia/zona: Centro.



Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.

Destinazione: Residenziale.

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

Servizi presenti nella zona :

Uffici comunali (buono); luoghi di culto (buono); Scuole materne (buono); scuole primarie e secondarie (buono); farmacie (buono); bar e ristoranti (buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); ufficio postale (buono); palestre (buono).

Principali collegamenti pubblici di superficie / Linee di autobus.

LISCATE XXV APRILE-DE GASPERI K511, Z403, Z407, Z411

Collegamenti alla rete autostradali: A35 a circa 500 mt.; A4 a circa 3 km.

Distanza alle Aerostazioni: Milano Linate : circa 13 km.; Milano Malpensa : circa 70 km.; Milano Orio al Serio (BG) : circa 60 km..

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 3,4)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad 1 piano interrato costruito dal 1988 al 1992.

- Struttura: c.a.;
- Facciate: in calcestruzzo e mattoni doppia camera; intonacate e tinteggiate;
- L'immobile pignorato fa parte di un Complesso Residenziale di villette a schiera ed un blocco a cortina composto da tre scale (A, B, **C**); con un ingresso e uscita pedonale da Via Giovanni Strada n. 2, tramite cancello in ferro verniciato, elettrificato, con videocitofono generale, e caselle postali; con una scala ed una rampa; ed un ingresso e uscita carraio e pedonale, da Via Don L. Sturzo s.n.c., tramite cancello in ferro verniciato, a portone doppia anta in ferro verniciato; elettrificati ed il portone è motorizzato con comando; con rampa; sia le villette a schiera che il blocco a cortina, hanno box autorimessa privati; compreso percorsi carrabili in terni ed esterni; e vi sono anche posti auto scoperti privati all'interno del Complesso.
- Accesso alla Scala **C** : avviene da portoncino pedonale elettrificato, in alluminio anodizzato verniciato e vetrocamera; videocitofono Scala **C**;disimpegno-atrio comune con rivestimento in pietra naturale, accesso ad ascensore e scala condominiale; porta locale contatori elettrici; filtro accesso corselli box-autorimessa coperti; porta e corridoi comuni per cantine.
- scala interna: a tre rampe con gradini in pietra naturale; e pianerottoli intermedi e finale al piano sempre in pietra naturale, per accesso ai vari immobili; serramento nel pianerottolo al piano, in alluminio anodizzato verniciato e vetrocamera, apribile ad anta; pareti intonacate e tinteggiate.
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1,3,4)

LOTTO UNICO:

Abitazione con cantina e giardino esclusivo al P. T-S1 composta da : locale soggiorno-pranzo-cucina, dimpegno-corridoio notte, camera singola, bagno completo, camera padronale, esterno terzazzo parzialmente coperto e piastrellato (in scheda catastale risulta giardino esclusivo).

Abitazione:

- esposizione: monoesposto;



- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad altezza porta circa cm.200; nel soggiorno-pranzo è presente anche una parete con tappezzeria;
- pavimenti dei locali, in piastrelle ceramiche;
- rivestimenti : in piastrelle ceramiche, in cucina per fascia tra piano e pensili;
- infissi esterni: in legno e vetrocamera; con tapparelle in P,V,C, manuali (solo quella nel soggiorno automatizzata); zanzariere; ed inferriate apribili a battente;
- porta d'accesso: blindata; (vicino ascensore);
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. video-citofonico: presente; vicino al quadro elettrico a fianco della porta blindata;
- imp. elettrico: sotto traccia; quadro elettrico con salvavita a sinistra della porta blindata; il contatore si trova nel locale al PS1, atrio ingresso Scala **C**; con lettura automatica;
- TV, wi-fi : presenti;
- imp. idrico: sottotraccia; con contabilizzatore consumo d'acqua nel pianerottolo P.T., sbarco ascensore; acqua calda generata da caldaia autonoma in cucina-soggiorno;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in alluminio, verniciati; contatore gas all'esterno in nicchia nel muro, lato cucina-soggiorno, con lettura automatica; caldaia in cucina-soggiorno a tenuta stagna;
- cucina con cottura a gas ; presente carotatura nel muro di facciata per ventilazione naturale in cucina-soggiorno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e vasca con doccia; lavatrice e asciugatrice, esterne su terrazzo nella loggia davanti a camera padronale-bagno;
- impianto di condizionamento: presente uno split nel corridoio notte (ma non funzionante); manca unità esterna;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro zincato con parte superiore ventilata; ben identificata nella scheda catastale, al n.38;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- altezza dei locali: m. 2,40 circa;

2.4. Breve descrizione della zona

Come già descritta al punto **2.1**.

2.5. Certificazioni energetiche

Presente : Codice Identificativo A.P.E. : 1512200011324, del 15/06/2024, valido fino al 15/06/2034; Classe Energetica A1 72,83 kWh/mq.anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a differenza di quanto indicato nella scheda catastale.



ultima in atti, il giardino esclusivo, non è un giardino ma un terrazzo al piano T, totalmente piastrellato; inoltre per quanto riguarda la pergola metallica completa di copertura e rulli verticali, davanti al locale soggiorno-pranzo-cucina, oltre il loggiato; NON E' CONFORME, né riportata in scheda catastale; egualmente per l'area lavanderia creata in esterno nel loggiato-terrazzo, davanti alla camera padronale e bagno; con serramenti scorrevoli in alluminio e vetrocamera; NON E' CONFORME, né riportata in scheda catastale; in aggiunta risulta realizzato un manufatto in muratura intonacata e con due ante in ferro a chiudere il fronte, per uso deposito; NON E' CONFORME, né riportato in scheda catastale. **LA NON CONFORMITA', VIENE DATA DAL FATTO CHE QUESTE CHIUSURE ANNULLANO I RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI DEI LOCALI INTERNI, CON AGGRAVANTE CHE L'IMMOBILE E' MONOESPOSTO, PERTANTO SARANNO DA RIMUOVERE.**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alle date dei sopralluoghi congiunti (27/09/2024-04/10/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato dai Sigg. **OMISSIS**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, (richiesta del 05/09/2014 / Prot. N° 263530) e non risultano in essere contratti di locazione / comodato per gli immobili in oggetto.

4 PROVENIENZA (All. 1,2 ,7/A)

4.1. Attuali proprietari

I sigg. **OMISSIS**; proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**; proprietà per la quota di 1/2; con atto di COMPRAVENDITA DI IMMOBILE, in data 14/12/2005; in autentica Notaio dott.ssa **OMISSIS**,

dai sigg. **OMISSIS**.

4.2. Precedenti proprietari

I sigg. **OMISSIS**; proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**; proprietà per la quota di 1/2; con atto di COMPRAVENDITA, in data 30/11/2000; in autentica Notaio dott. **OMISSIS**, sede Milano (MI),

}; dal sig. **OMISSIS**.

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che nella trascrizione a Milano 2 del 15/12/2000, alla Sezione C - Soggetti: a favore : risulta solamente il sig.**OMISSIS** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (anche riportato nella Relazione Notarile del Notaio avv. **OMISSIS**, agli atti).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio avv. **OMISSIS** in Opera (MI) alla data del 05/06/2023, 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. 2-7/A)** alla data del 16/09/2024, 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**

Nessuna.

Eventuali note: *Nessuna.*

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramento**

- **Pignoramento**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO (All. 7/D)

L'immobile è amministrato da **OMISSIS.**

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,46



5.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del Condominio è annuale dal 01/01 al 31/12 di ogni anno; e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie di gestione immobile Condominio anno in corso 2024 e anno 2023: € 4.350,00

Spese straordinarie deliberate nelle ultime assemblee :

per Superbonus : € 3.520,00

per Fondo, interventi, impianto elettrico corsello box-adeguamento normativo antincendio con progetto e spese professionali (CPI)-lavori edili parti comuni-fornitura e posa di nuove plafoniere e faretti :
€ 890,00

per interventi per opere extra parti comuni-automazione cancello carrai-nuovo impianto elettrico parti comuni-fornitura e posa e verniciatura nuove parti in ferro parti comuni :

€ 340,00

Totale Spese straordinarie : € 4.750,00

Cause in corso: tre altre, per circa € 25.000.

Il certificato di idoneità statica CIS : non è presente e nel Comune di Liscate non è obbligatorio

Impianto ascensore : presente: marca DUELLE;

Produttore : DUELLE S.R.L. Lombardia Lift, 2851 Lissone (MB);

Tipologia Elettrico;

Matricola 91190 ; Portata kg. 400 ; Portata 5 persone;

Manutentore : **OMISSIS**

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servitù di passaggio, o varie : nessuna.

Regolamento di Condominio dell'intero complesso residenziale denominato **OMISSIS**

in Comune di Liscate su area di Catasto Foglio 7 mappali originali 5 (5/a) 133 e 134 (5/c).

DISPOSIZIONI GENERALI:

Articolo 1: Forma parte del presente regolamento di condominio in Comune di Liscate Foglio 7 mappali originali 5 (5/a) 133 e 134 (5/c) , comprese le aree da cedere al Comune in forma di convenzione, il Complesso edilizio a carattere residenziale, non avente caratteristiche delle costruzioni di lusso. Con accesso pedonale da Via Giovanni Strada N 2 e accesso carrai da Via Don L. Sturzo senza numero civico, composto su mappale 133, di palazzina di tre scale (A,B,C) fino a tre piani fuori terra e piano terra e piano interrato destinato a cantine e box; su mappali da 306 e 341. Di trentasei villette a schiera disposte frontalmente; su mappale 302, di sedici posti auto scoperti.

Articolo 2: Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile e indivisibile:

In riguardo ai soliti condomini della palazzina su mappale 133, gli impianti centralizzati e relative apparecchiature, gli ascensori, locali contatori e raccolta immondizie e in genere enti, impianti e manufatti di uso comune relativi alla sola palazzina.

In riguardo a tutti i condomini: le aree a verde e gli spazi scoperti, le strade interne, spazi interni in genere, i passaggi pedonali e carrai, i muretti perimetrali e sovrastante cancellata, i cancelli pedonali e carrai, l'impianto di illuminazione interno, le caselle postali, i citofoni, il locale raccolta generale immondizie e in genere enti, impianti e manufatti di uso comune.

OBBLIGHI E DIVIETI DEI CONDOMINI:

Articoli 3;4;5;6;7;8;9;



DEGLI ORGANI DEL CONDOMINIO:

Articoli: 12;13;14;15;16;17;18;19;20;21;22;23;24;25;26;27;28;29;30;31.

DISPOSIZIONI FINALI:

Articolo31.

Vedere Regolamento Condominiale allegato.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI,

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 1,2,4)

La costruzione del Complesso Edilizio è stata realizzata dal 1989 al 1992. E si compone di due corpi laterali di villette a schiera, con box-autorimesse e giardino; e di un fabbricato di civile abitazione di numero cinque piani; di cui uno sotterraneo e quattro fuori terra; con una tipologia di blocco condominiale composto da tre scale (A, B, **C**).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di LISCATE(MI); in Via Giovanni Strada n°2; e Via Don Luigi Sturzo s.n.c.; e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Come da P.R.G. del Comune di Liscate, approvato con Delibera di Consiglio n. 26 del 27-07-2021 – Approvazione Piano Attuativo variante PGT: TAV. PR1 RESIDUO DI PIANO; TESSUTI RESIDENZIALI, TESSUTO (EX ZONA B3) SENZA RESIDUO DI PIANO; TAV. PR2 MAPPA DEL PIANO DELLE REGOLE LIGHT, CITTA' CONSOLIDATA – AMBITO DELLA CITTA' CONSOLIDATA, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A INDICE DEFINITO (EX ZONA B3).

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (All. 4):

Trattasi di una Costruzione di Un Edificio Residenziale ad uso Civile di Abitazione, da eseguire in questo Comune, sul terreno contraddistinto in mappa ai NN: 5a – 5b – 8a – 8b -38b – 7b del Foglio 7 corrispondente a Via nuova di PIANO DI LOTTIZZAZIONE, Fabbricato Residenziale:

- Concessione Edilizia n° 37/1988 del 30/06/1988 prot. n. 4003; Committente **OMISSIS.**, Milano; con rilascio di autorizzazione in data 02/12/1988 (onerosa);
- Relazioni Tecniche : Impianto di riscaldamento; Sistema Isolamento termico a norma di Legge 373/76; con conformità art.17 Legge 373/76; Denuncia Cementi Armati al Genio Civile; con Collaudo; ed inizio lavori; in data 15/02/1989; (vedere TAV. 7 PIANTA CANTINE E BOX SCALE A-B-**C**; TAV. 8 PIANTA PIANO TERRA SCALE A-B-**C**; TAV. 11 PROSPETTI; TAV. 12 SEZIONI; TAV. 13 SISTEMA FOGNARIO);
- Nulla Osta Comando Vigili del Fuoco in data 19/05/1989;
- CONVENZIONE n. 13549 di repertorio e n. 983 di raccolta, Notaio dott. **OMISSIS**, stipulato in data 17/07/1986, registrato a Milano il 05/08/1986 al n. 20469 Serie 1B, nella quale risultano gli impegni assunti dal Concessionario nei confronti del Comune;
- Concessione Edilizia n° 16/1992/CED VARIANTE del 24/02/1992 prot. n. 2018; Committente **OMISSIS.**, Milano; con rilascio di autorizzazione in data 14/06/1993;
- Concessione Edilizia n° 16/1992/CED INTEGRAZIONE del 04/05/1993 prot. n. 3986; Committente **OMISSIS**, Milano; con rilascio di autorizzazione in data



03/06/1993; (vedere TAV. 2 PIANTA CANTINE E BOX E SCALE A-B-C; TAV. 2 PIANTA CANTINE E BOX E SCALE A-B-C, DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI TAVOLATI; TAV. 3 PIANTA PIANO TERRA SCALE A-B-C; DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI TAVOLATI; TAV. 10 SEZIONI, DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI; TAV. 11 PROSPETTI, DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento **risultava conforme.**

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risultava NON conforme.**

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a differenza di quanto indicato nella scheda catastale, ultima in atti, il giardino esclusivo, non è un giardino ma un terrazzo al piano T, totalmente piastrellato; inoltre per quanto riguarda la pergola metallica completa di copertura e rulli verticali, davanti al locale soggiorno-pranzo-cucina, oltre il loggiato; NON E' CONFORME, né riportata in scheda catastale; egualmente per l'area lavanderia creata in esterno nel loggiato-terrazzo, davanti alla camera padronale e bagno; con serramenti scorrevoli in alluminio e vetrocamera; NON E' CONFORME, né riportata in scheda catastale; in aggiunta risulta realizzato un manufatto in muratura intonacata e con due ante in ferro a chiudere il fronte, per uso deposito; NON E' CONFORME, né riportato in scheda catastale. **LA NON CONFORMITA', VIENE DATA DAL FATTO CHE QUESTE CHIUSURE ANNULLANO I RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI DEI LOCALI INTERNI, CON AGGRAVANTE CHE L'IMMOBILE E' MONOESPOSTO, PERTANTO SARANNO DA RIMUOVERE.**

8 CONSISTENZA (All. 1)

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.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	53,00	100%	53,00
loggiato	mq.	19,00	20%	4,00
terrazzo	mq.	85,00	12%	10,00
cantina	mq.	4,50	15%	1,00
	mq. lordi	161,50		mq. commerciali 68,00



9 STIMA (Al. 7/C)

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. 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

PIU' PREZZI

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: LISCATE (MI) (COMPRAVENDITA)- Centro – Appartamenti cat. APE A-B

Fascia/Zona: PROVINCIA-SETTORE EST

Valore mercato prezzo min. 2.250,00 / prezzo max. 2.550,00 (Euro/mq)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: LISCATE (MI) (COMPRAVENDITA)- Centro – Appartamenti cat. APE A-B

Fascia/Zona: PROVINCIA-SETTORE EST

Valore mercato prezzo min. 2.250,00 / prezzo max. 2.550,00 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEOPOI)

ZONA OMI : B1

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: LISCATE (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: CENTRALE

MICROZONA : 0

TIPOLOGIA PREVALENTE : ABITAZIONI CIVILI – Abitazione di tipo economico, stato conservativo, buono

DESTINAZIONE : RESIDENZIALE

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

Agenzia private di zona

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: LISCATE (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: CENTRO

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo



Abitazione con terrazzo e cantina	A/3	68,00	2.350,00	159.800
--------------------------------------	-----	-------	----------	---------

TOTALE LOTTO UNICO : €. **159.800**

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	:	Euro	159.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :		Euro	- 7.990,00
Deduzione per spese condominiali ordinarie di 2 anni		Euro	- 4.350,00
Deduzione per spese condominiali straordinarie		Euro	- 4.750,00
Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO)		Euro	142.710,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data delle ispezioni peritali, 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che a differenza di quanto indicato nella scheda catastale, ultima in atti, il giardino esclusivo, non è un giardino ma un terrazzo al piano T, totalmente piastrellato; inoltre per quanto riguarda la pergola metallica completa di copertura e rulli verticali, davanti al locale soggiorno-pranzo-cucina, oltre il loggiato; **NON E' CONFORME**, né riportata in scheda catastale; egualmente per l'area lavanderia creata in esterno nel loggiato-terrazzo, davanti alla camera padronale e bagno; con serramenti scorrevoli in alluminio e vetrocamera; **NON E' CONFORME**, né riportata in scheda catastale; in aggiunta risulta realizzato un manufatto in muratura intonacata e con due ante in ferro a chiudere il fronte, per uso deposito; **NON E' CONFORME**, né riportato in scheda catastale. **LA NON CONFORMITA', VIENE DATA DAL FATTO CHE QUESTE CHIUSURE ANNULLANO I RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI DEI LOCALI INTERNI, CON AGGRAVANTE CHE L'IMMOBILE E' MONOESPOSTO, PERTANTO SARANNO DA RIMUOVERE.**

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione COPIA PRIVACY – ALLEGATO 6 , a mezzo P.C.T..

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 il: 28/10/2024

I'Esperto Nominato

Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini

