

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 549/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5: unità immobiliare in Masate (Mi)

Via Salvador Allende n. 1/B



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Masate (Mi) Via Salvador Allende snc

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 6, particella 51, subalterno 874

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla sig.ra [REDACTED], senza alcun titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Altri contratti

Contratto preliminare di compravendita del 22.06.2012 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Melzo (Mi) il 09.01.1984 CF: XXXXXXXXXXXX.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 185.500,00

da occupato: € -----

LOTTO 005**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Masate (MI) Via Salvador Allende n. 1/B, nel Condominio Residenza La Cascina (facente parte del Supercondominio Il Borgo), **appartamento ad uso abitazione** al piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura da un disimpegno, da un bagno e da due camere, con balcone, compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile e secondo il Regolamento di Condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXXXX con sede in **[REDACTED]** - Via **[REDACTED]**
 CF e Partita Iva: **XXXXXXXXXXXXXX**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Masate (Mi) come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 6, part. 51, sub. 874**

dati classamento: Categoria A2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 103 mq. (totale escluse aree scoperte 98 mq.), Rendita € 383,47

indirizzo: Via Salvador Allende SNC piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 01.12.2008 protocollo n. MI0977294 in atti dal 01.12.2008 variazione di classamento (n. 84230.1/2008);
- Variazione del 30.11.2007 protocollo n. MI1042331 in atti dal 30.11.2007 divisione-ampliamento-ristrutturazione (n. 84168.1/2007);
- (Altre) del 30.10.2006 protocollo n. MI0652426 in atti dal 30.10.2006 ristrutturazione (n. 71031.1/2006);
- Variazione nel classamento del 17.09.2004 protocollo n. MI0579368 in atti dal 17.09.2004 variazione di classamento (n. 69843.1/2004);
- Costituzione del 29.11.2002 protocollo n. 913748 in atti dal 29.11.2002 costituzione (n. 7349.1/2002).

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: Via Salvador Allende, Mapp. 51, cortile comune, Mapp. 51.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Masate (Mi), situato a est del capoluogo lombardo con una superficie di circa 4 kmq. per una popolazione di circa 3.600 abitanti, facente parte del territorio della Martesana, in una zona di alta pianura ad ovest del fiume Adda, sulle sponde del canale Villoresi fra il Milanese e la Bergamasca, al margine meridionale della Brianza; confina con i comuni di Basiano, Cambiagio, Gessate, Inzago, Pozzo d'Adda.

Fascia/zona: B1/centrale/intero centro urbano.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili/agricolo.

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui una scuola dell'infanzia (materna) paritaria, una scuola primaria (elementare) statale, una scuola secondaria di primo grado (media) statale, una scuola secondaria di primo grado (media) statale e un Istituto Comprensivo statale, che comprende scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado; nelle vicinanze (comuni limitrofi di Inzago e Busnago) sono presenti cinque scuole secondarie di secondo grado; lungo il margine occidentale del comune scorre il Rio Vallone, un torrente asciutto per gran parte dell'anno con origine tra i comuni di Verderio e Paderno d'Adda e che dà il nome all'omonimo parco, oggi parte del Parco Agricolo Nord Est; nel comune sono presenti anche il parco delle Foppe, oltre ad un Parco pubblico con area giochi; dal punto di vista socio-culturale è presente una biblioteca, la Biblioteca Civica "Carlo Porta"; dal punto di vista degli impianti sportivi, sono presenti il Basiano-Masate Sporting, una palestra comunale ed un centro sportivo; dal punto di vista commerciale è presente una farmacia, una banca, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria e alcuni grandi negozi o centri commerciali ma solo nei dintorni.

Principali collegamenti pubblici: a circa 150/200 mt fermate del bus Z310 (Trezzo d'Adda / Gessate) e Z313 (Gessate / Paderno d'Adda); a circa 3/4km stazione Gessate della Metropolitana Milanese (M2 verde) che collega il comune con la città metropolitana di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km. uscita Gessate della A58, la Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM); il territorio del comune di Masate è attraversato dalla SP 179 ed è rasentata dalla SP 525 del Brembo.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Complesso immobiliare (Condominio Residenza La Cascina, facente parte del Supercondominio Il Borgo) realizzato da una cascina esistente ristrutturata, costituito da edifici plurifamiliari ad uso residenziale di due/tre piani fuori terra abitabili, con la presenza nella corte interna di una chiesetta storica, costruito nell'anno 2004 ed ultimato nell'anno 2007:

Condominio Residenza La Cascina:

- struttura originaria: consolidata con sottomurazione e cordolo di fondazione continua in cemento armato, che lega e sostiene l'intera muratura;
- facciate: abitazione in intonaco civile con tinteggiatura da esterni di colore giallo;
- accesso: da cancelli pedonali presenti sulla Via San Allende;
- scale esterne (parti comuni): a rampe rettilinee con gradini in c.a. e rivestimento pedate e alzate in serizzo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura da un disimpegno, da un bagno e da due camere, con balcone.

Appartamento:

PIANO PRIMO

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica, nel bagno fino ad h. 1.20 circa e h. 1.80 m. circa in corrispondenza della doccia;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, eccetto nei due locali camera (pavimentazione in parquet); balcone in piastrelle di ceramica antigeliva;
- infissi esterni: in legno e vetro doppio, con persiane esterne in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tipo vengé;
- scala interna: non presente;
- imp. citofonico: presente videocitofono;
- termostato: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: riscaldamento autonomo con caldaia funzionante (verificata la presenza – marca Thesi), alloggiata all'interno del locale soggiorno – angolo cottura, con radiatori; termostato presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 3.52 colmo e h. 2.85 gronda circa;



- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico sostenuto con parcheggi nelle zone limitrofe.

2.5. Certificazioni energetiche:

E' presente la relazione tecnica in materia di contenimento energetico del complesso immobiliare; è presente l'Attestato di Certificazione Energetica prot. n. 15136-000046/11 valido fino al 28.04.2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 26.10.2020 - 28.12.2020 - 29.12.2020 - 12.01.2021 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Michele Giarrizzo, nel corso dei quali è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che lo stato occupativo degli immobili è il seguente:

risulta "occupato" dalla sig.ra [redacted] [redacted], senza alcun titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano i seguenti contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (all. 7) e presso l'amministratore di Condominio (all. 10).

Nessuno.

4 PROVENIENZA (all. 8)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in [redacted] - Via [redacted]
CF e Partita Iva: XXXXXXXXX, per la quota di 1/1 dal 31.07.2003.

- In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 31.07.2003 Repertorio n. 252332 Raccolta n. 24731, registrato a Monza 2 il 06.08.2003 al n. 2677 e trascritto a Milano 2 in data 06.08.2003 al Reg. Gen. n. 123312 e Reg. Part. n. 73766, trascritto nuovamente in data 19.11.2003 al Reg. Gen. n. 167354 e Reg. Part. n. 99202.

- In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 31.07.2003 Repertorio n. 252330 Raccolta n. 24730, registrato a Monza 2 il 06.08.2003 al n. 2676 e trascritto a Milano 2 in data 06.08.2003 al Reg. Gen. n. 123311 e Reg. Part. n. 73765.

A/c del sig. (per la quota di 1/1 di proprietà):

XXXXXXXXXX nato a Milano il 09.04.1924, CF: XXXXXXXXXXXXX.

****Nella certificazione notarile del 18.09.2020, il Notaio Annalisa Boschetti evidenziava, come risulta anche dagli atti di provenienza dei beni al debitore, che:*

- con l'atto di compravendita del 31.07.2003 Repertorio n. 252332 Raccolta n. 24731, la Società XXXXXXXXXXX acquistava in Comune di Masate, a parte della "Cascina San Nabor" fabbricati di civile abitazione e magazzini e terreni adiacenti, catastalmente così identificati: al N.C.T. le aree ai Mappali 372, 365, 377, 74, 54, 376, 355, 50 e 362 del Foglio 6; al N.C.E.U. le unità censite con i Subalterni 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14 del Mappale 51 del Foglio 6 e con i Subalterni 2, 3, 4, 5, 6 del Mappale 53 del Foglio 6.

- con l'atto di compravendita del 31.07.2003 Repertorio n. 252330 Raccolta n. 24730, la Società XXXXXXXXXXX acquistava in Comune di Masate, a parte della "Cascina San Nabor" porzioni di fabbricati con diritto alla corte al mappale 51, catastalmente così identificati: al N.C.E.U. le unità censite con i Subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18 del Mappale 51 del foglio 6 e con il Mappale 52 del Foglio 6, beni sottoposti a tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (tale atto era sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero, condizione cancellata con atto in autentica Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 26.11.2003 Repertorio n. 253452, annotato a Milano 2 il 05.02.2004 al Reg. Gen. n. 14154 e Reg. Part. n. 3119).

*- gli attuali subalterni 734 e 874 derivano dalla variazione per ristrutturazione dei subalterni da 2 a 14 del mappale 51 in forza di denuncia del 30.10.2006 protocollo n. MI0652426. ****

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 09.04.1924, CF: XXXXXXXXXXXXX:
 - con atto di divisione in autentica Notaio Dott. Carlo Gallizia in data 21.02.1962 Repertorio n. 24559 Raccolta n. 10620, registrato a Milano Atti Pubblici il 13.03.1962 al n. 35986 Vol. 1378 e trascritto a Milano il 04.04.1962 al Reg. Gen. n. 18377 e al Reg. Part. n. 14607;
 - per successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXX deceduta a Milano il 03.11.1957 – denuncia di successione registrata a Milano il 31.10.1958 al n. 418 vol. 1138, in forza di testamento olografo del 08.10.1953 pubblicato con verbale a firma del Notaio Dott. Carlo Gallizia in data 20.12.1957 Repertorio n. 14870.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Annalisa Boschetti Notaio in Milano alla data del 18.09.2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 9**) alla data del 15.10.2020 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**

- Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Masate con atto a firma del Notaio Guido Peregalli di Milano in data 23.05.1996 Repertorio n. 7176/1212, trascritto a Milano 2 il 19.12.1996 al Reg. Gen. n. 96207 e al Reg. Part. n. 63915, avente per oggetto, tra gli altri, l'area censita al foglio 6 mapp. 51.

- Vincolo diretto a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, CF: 80143930156 trascritto a Milano 2 il 20.10.1999 al Reg. Gen. n. 98982 e al Reg. Part. n. 67195, gravante su parte del mappale 51 e sul mappale 52 del foglio 6 (ex Legge n. 1089/39) e sulla restante parte del mappale 51 e sul mappale 53 del foglio 6 (art. 21 della Legge n. 1089/39).

- Programma Integrato di Recupero (PIR) realizzato con atto a firma del Notaio Ulderico Brambilla di Milano in data 12.06.2003 Repertorio n. 94119/10182, trascritto a Milano 2 il 08.07.2003 al Reg. Gen. n. 103781 e al Reg. Part. n. 62382, avente per oggetto, tra gli altri, l'area censita al foglio 6 mapp. 51; convenzione modificata con atto a firma del Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 27.09.2012 Repertorio n. 287705/44240, trascritto a Milano 2 il 19.10.2012 al Reg. Gen. n. 103920 e al Reg. Part. n. 70294.

- Atto di identificazione catastale e retrocessione di aree del Comune di Masate a firma del Notaio Ulderico Brambilla in data 01.07.2003 Repertorio n. 94203.

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17.01.2007 al Reg. Gen. n. 7757 e Reg. Part. n. 2100 derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 20.12.2006 Repertorio n. 269185 Raccolta n. 32524

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE S.C. con sede in Carugate - Via De Gasperi n. 11 CF: 01132850155

contro XXXXXXXXX con sede in ~~XXXXXXXXXX~~ - Via ~~XXXXXXXXXX~~
CF e Partita Iva: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 5.200.000,00 di cui € 2.600.000,00 di capitale

Annotazione del 25.02.2008 al Reg. Gen. n. 24805 e Reg. Part. n. 5633 derivante da successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 28.01.2008 Repertorio n. 273161 Raccolta n. 35056, con cui la suddetta ipoteca veniva divisa in quote:

- Lotto n. 11 - Foglio 6 Mappale 51 Subalterno 874 quota capitale € 150.000,00

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 03.07.2020 Repertorio n. 9104 trascritto il 05.08.2020 al Reg. Gen. n. 88351 e Reg. Part. n. 55824 contro XXXXXXXXXXXX con sede in [redacted] - [redacted] CF e Partita Iva: XXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Carugate - Via De Gasperi n. 11 società partecipante al GRUPPO IVA GRUPPO BANCARIO COOPERATIVO ICCREA, P.IVA: 15240741007 e CF: 01132850155, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti, Codice Fiscale PSNMRC63E05F205W, e dall'Avv. Luciana Cipolla, Codice Fiscale CPLLCN69E65F205Y - **importo € 775.530,89** (atto di precetto importo € 905.530,89 diminuito di € 130.000,00 a seguito del perfezionamento della compravendita con svincolo delle porzioni immobiliari fg. 4 mapp. 520 sub. 14 e 65 non oggetto di pignoramento).

Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

l'immobile è amministrato dallo Studio SOGECA IMMOBILIARE con sede legale in Milano - Piceno n. 6 e sede operativa in Pessano con Bornago (Mi) - Via Volta n. 26 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 10**)

Quota di proprietà degli immobili pignorati:

CONDOMINIO RESIDENZA LA CASCINA: 68,78/1000

CONDOMINIO IL BORGO: 41,50/1000

Impianti di riscaldamento: nessuno

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

CONDOMINIO RESIDENZA LA CASCINA

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2019/2020: € 1.179,56

Lo studio di amministrazione precisa che il consuntivo 2019/2020 non è stato approvato dall'Assemblea Condominiale, per l'impossibilità di convocare la stessa, causa COVID-19

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2020/2021: € 1.421,95

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate (con delibera del _____) gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

SUPERCONDOMINIO IL BORGO

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2018/2019: € 185,48

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2019/2020: € 251,80

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate (con delibera del _____) gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali vincoli e/o dotazioni condominiali indicati nel Regolamento di Condominio (vale il Regolamento del Condominio Residenza San Nabor, come da indicazioni dell'Amministratore).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Barriere architettoniche accertate nel complesso condominiale, in quanto per accedere all'immobile al piano primo è presente una rampa di scale esterna rettilinea, e anche nell'appartamento oggetto della procedura, in quanto il locale bagno non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala (a servizio della rampa di accesso all'appartamento) e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 3.000,00 circa.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967, in quanto trattasi di una cascina, che è stata ristrutturata nell'anno 2004 e terminata nell'anno 2007.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta così azionato nella Variante al PGT del Comune di Masate (facente parte dell'Unione Lombarda dei Comuni di Basiano e Masate): Città storica antica e moderna. Cascine di impianto storico e Beni di interesse storico e artistico vincolati ai sensi del DL 42/2004.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: conforme.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: conforme.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 3886 del 28.07.2003 – foglio 6 mapp. 372-365-377-74-54-376-355-50-362-51-53 parte zona E/AG1 agricola generica (art. 26 N.T.A.) e parte zona APi (art. 33 N.T.A.) il tutto inserito nella perimetrazione del piano di recupero di C.na S. Nabor.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Elementi di interesse storico-architettonico: Ambito delle identità di interesse storico-culturali e Beni di interesse storico e artistico vincolati ai sensi del DL 42/2004.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

L'esperto si recava presso il Comune di Masate in data 29.12.2020 e poi ancora in data 12.01.2021, dove reperiva la seguente documentazione:

- Autorizzazioni Soprintendenza prot. n. 19348 del 07.01.2004 - prot. n. 16165 del 18.10.2005 – prot. n. 2208 del febb. 2006;
- Permesso di Costruire n. 3/2004 del 10.09.2004;
- Permesso di Costruire n. 21/2004 del 20.12.2004;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/2004-2 del 19.05.2006;
- D.I.A. n. 3/2004-1 del 28.07.2006;
- D.I.A. n. 21/2004-3 del 14.11.2007;
- Certificato Prevenzione Incendi;
- Agibilità del 03.04.2008.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla Denuncia di Inizio Attività n. 21/2004-3 del 14.11.2007.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- nella camera piccola è presente un'apertura sopra porta per ripostiglio in quota;
- nel locale disimpegno è presente un ribassamento ad h. 2,30 circa.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili del piano primo sono verificati e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Masate.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili



Costi stimati:

€ 2.500,00 - presentazione autorizzazione in sanatoria (solo modifiche interne).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale del 30.11.2007.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- già indicati al punto 7.2.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili.

Costi stimati:

€ 300,00 - presentazione di nuova scheda catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata, facendo riferimento alle planimetrie reperite, sulla base dei rilievi effettuati sul posto dalla 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
PIANO PRIMO				
appartamento	mq.	102,2	100%	102,2
balcone	mq.	16,0	50%	8,0
		118,2		110,2
		mq. lordi		mq. commerciali

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.

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 (all. 12)

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Masate (Mi)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo:

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

Valore di locazione prezzo min. 5 / prezzo max. 6,3 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Masate (Mi)

Zona: Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Comune: Gorgonzola (valori locazione del Comune di Masate non presenti):

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati:

valore di locazione prezzo min. 80,00 / prezzo max. 100,00 (Euro/mq/anno)

- Agenzie immobiliari della zona

9.3. Valutazione LOTTO 005

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone (piano primo)	A2	110,2	€ 1.800,00	€ 198.360,00
				€ 198.360,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



• VALORE LOTTO 005	€ 198.360,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.918,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente	€ 0,00
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
- nessuna	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 185.642,00
arrotondato	€ 185.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso (occupato senza alcun titolo) € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC (all. 13).

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 li: 18/01/2021

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 7a) Certificato storico di residenza XXXXXXXXX
- 8) Atti di provenienza e certificato di destinazione urbanistica
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10a) Informazioni condominiali
- 10b) Regolamento condominio Residenza San Nabor (valido anche per il Condominio Residenza La Cascina)
- 10c) Preliminare di compravendita XXXXXXXXXXXX
- 11a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Masate
- 11b) Pratiche edilizie reperite e ACE in corso di validità
- 12a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 12b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Banca
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI1042331 del 30/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Masate

Via Salvador Allende

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 51
Subalterno: 874

Compilata da:
Pioenni Alessio

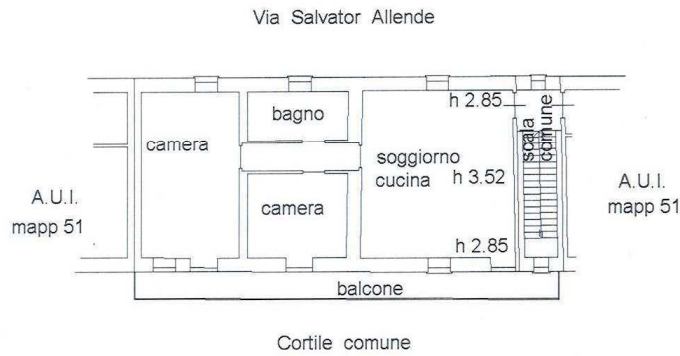
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3578

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di MASATE(F003) - < Foglio: 6 Particella: 51 - Subalterno 874 >
VIA SALVADOR ALLENDE SNC piano: 1;



N=5045200

E=1535600

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

1 Particella: 51

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MASATE
Foglio: 6

20-Ott-2020 12:7:49
Prot. n. T162974/2020