

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

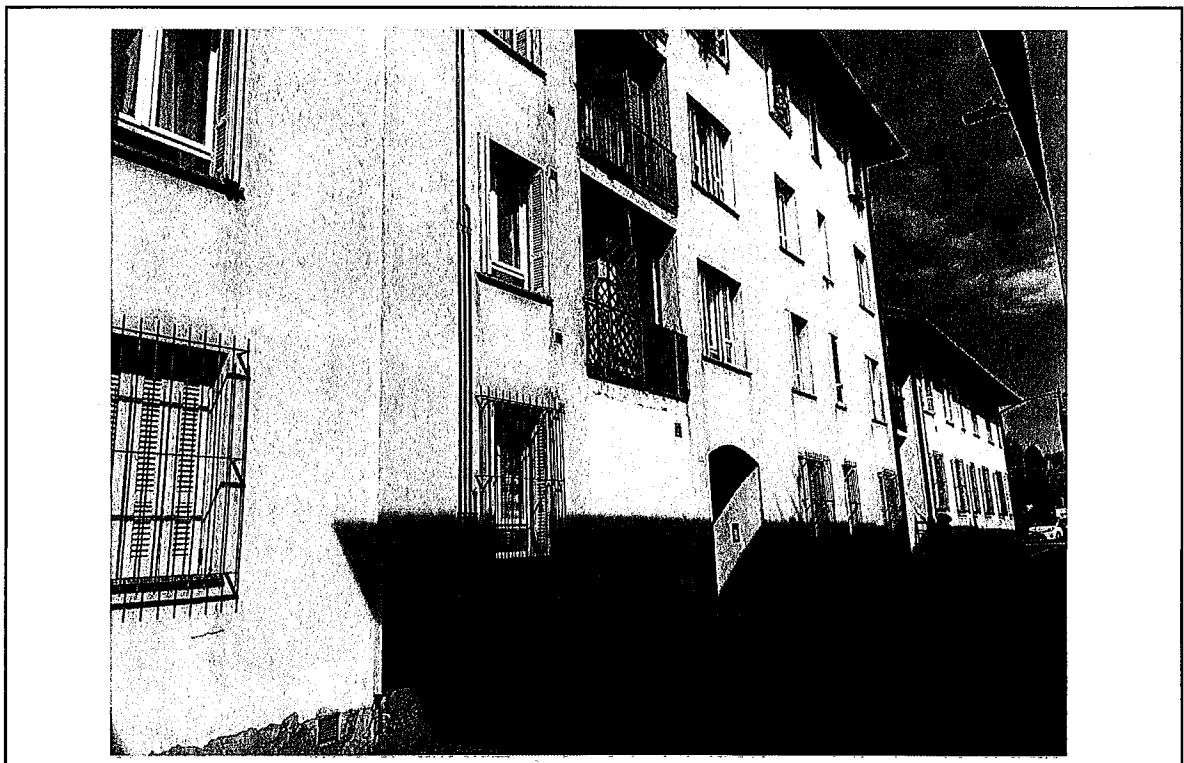
RG 1037/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento + Box in Masate (MI)

Via Ronchetti n. 9 e Via Circonvallazione



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Ronchetti n. 9 e Via Circonvallazione- Masate (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: 3 Particella: 28 Sub.: 10

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

nessuno

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: Foglio: 3 Particella: 28 Sub.: 26

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 148.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO**Unità immobiliare con cantina + Box**

Trattasi di immobili (unità immobiliare e box) facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Via Ronchetti n. 9/Via Circonvallazione in Masate; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito in Comune di Masate, Via Ronchetti n. 9, posto al piano primo di una palazzina condominiale, composto da soggiorno/cottura, disimpegno, due bagni, due locali oltre a terzo locale "ad uso cameretta" e due balconi con cantina pertinenziale al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], per quota di 1/2;
- [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED], per quota di 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Masate come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a Caserta (CE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

dati identificativi: foglio **3**, particella **28**, subalterno **10**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4,5 vani; sup. catastale tot. 90 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 89 mq; rendita € 227,76

indirizzo: VIA RONCHETTI Piano S1 - 1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO del 22/11/1989 in atti dal 09/01/1998 ISTANZA 16/98 (n. 28160/1989);
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 28160/1989)

1.4. Coerenze come da rogito da nord in senso orario:

dell'appartamento: vano scala ed appartamento di terzi, via Ronchetti, proprietà di terzi, area comune e appartamento di terzi.

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

della cantina: autorimessa di terzi e cantina di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, autorimessa al sub. 9

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 24/11/1989)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Vano ad uso autorimessa privata posto al piano interrato del fabbricato con accesso da Via Circonvallazione.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] ([REDACTED], c.f. [REDACTED], per quota di 1/2;
- [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per quota di 1/2

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Masate come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

dati identificativi: foglio **3**, particella **28**, subalterno **26**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 39,51

indirizzo: VIA CIRCONVALLAZIONE Piano S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/11/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 44/1989)
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 28160/1989)

1.9. Coerenze del box come da rogito:

enti comuni, autorimessa di terzi, cantina al sub.11, proprietà di terzi e autorimessa di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 24/11/1989)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Masate

Caratteristiche zona: il fabbricato condominiale (realizzato alla fine degli anni '80), di cui i beni sono parte, è ubicato in Via Ronchetti n. 9 ad angolo con Via Circonvallazione, a Masate, comune a nord-est di Milano facente parte del distretto provinciale della Martesana, sulle sponde del canale Villoresi fra il Milanese e la Bergamasca, al margine meridionale della Brianza, con cui confina.

Area urbanistica: zona residenziale centrale a traffico limitato con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

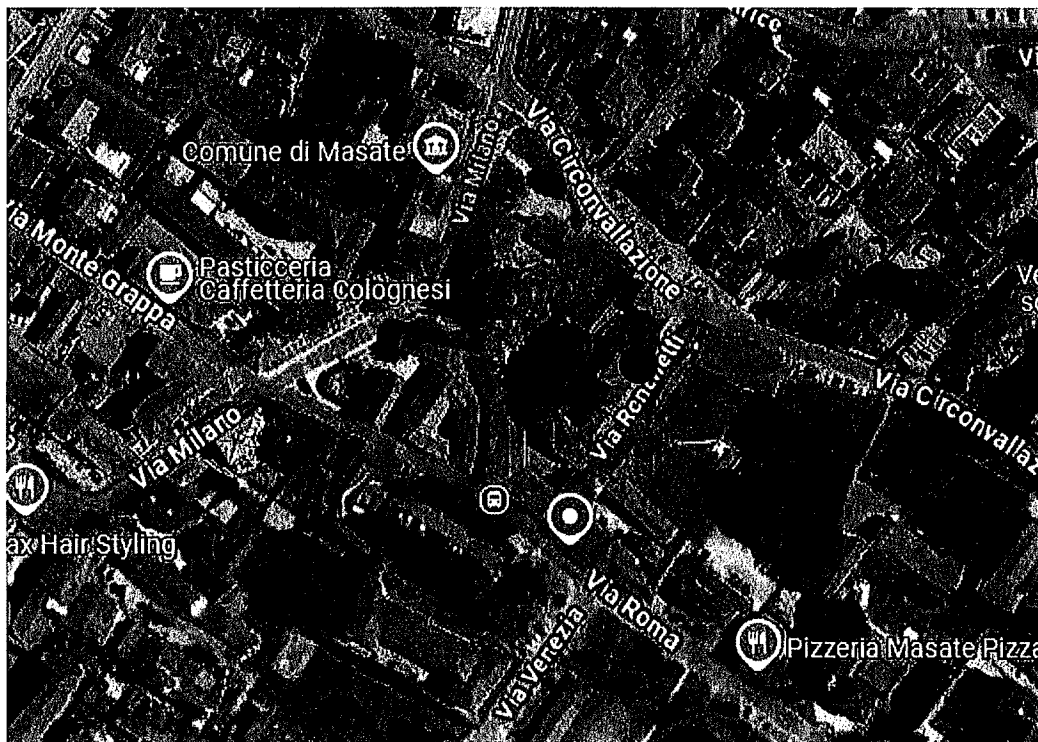
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali; la microzona è caratterizzata da edifici a bassa densità e aree verdi.

Principali collegamenti pubblici: il Comune di Masate è collegato a Milano con lo svincolo dell'A58 (tangenziale esterna) posto in Comune di Gorgonzola e con la SP103 ed è servito dalle Linee di trasporto della Società Autoguidovie Z310 e Z313 che collegano Masate a comuni limitrofi come Trezzo sull'Adda e Cornate d'Adda.

La fermata più vicina a Via Ronchetti è "Via Roma Via Milano", a circa un minuto a piedi. In metropolitana la stazione più vicina è Cascina Antonietta (linea M2), situata a circa 2,3 km, raggiungibile in 30 minuti a piedi.

Servizi offerti dalla zona: la microzona, completamente urbanizzata, è ben servita da diversi servizi essenziali e attività commerciali. Buona presenza di aree a verde.

Si segnala nelle immediate vicinanze il Municipio del Comune.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto della presente sono ubicati nel centro di Masate in un fabbricato condominiale (realizzato alla fine degli anni '80), posto in Via Ronchetti n. 9 ad angolo con

Via Circonvallazione.

Il complesso condominiale, privo di portineria, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carraio, è composto da una palazzina di tre piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine e boxes.

L'edificio si presenta con una facciata semplice e lineare; i materiali e le finiture utilizzate sono i seguenti:

- Intonaco esterno: l'intera superficie della facciata è rivestita con intonaco civile tinteggiato in tonalità chiara (beige chiaro o avorio). La finitura è liscia, priva di decorazioni particolari, e mostra segni di lieve invecchiamento ed esposizione agli agenti atmosferici.
 - Zoccolatura: la parte inferiore della facciata presenta uno zoccolo rivestito in intonaco rustico o malta cementizia, colore grigio-marrone scuro.
 - Serramenti: le finestre sono dotate di infissi in legno verniciato di colore verde chiaro, con scuri alla genovese (ante a battente in legno pieno), anch'essi verniciati. Alcuni infissi sono protetti da inferriate in ferro verniciato, prevalentemente a barre verticali.
 - Balconi: le ringhiere dei balconi sono in ferro battuto verniciato, con disegno semplice a barre verticali.
 - Sottotetto: il sottotetto sporgente è coperto da un tetto a falde con struttura in legno a vista (travi scure) e copertura presumibilmente in coppi o tegole
- Primo ingresso pedonale: portone ad anta doppia a battente in alluminio ottonato e vetro in condizioni nella norma;
 - secondo ingresso pedonale: portoncino ad anta singola a battente in ferro e vetro in condizioni nella norma;
 - ingresso carraio al complesso da Via Circonvallazione: cancello ad anta a battente automatizzata in ferro in condizioni nella norma;
 - rampa vano scala: rivestita in marmo tipo granito in condizioni sufficienti;
 - ascensore: presente;
 - servizio di portineria: assente
 - condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-Sub.10

L'unità in oggetto, ubicata al piano primo del fabbricato (dotato di vano scala con ascensore), con accesso da prima rampa condominiale esterna di tre gradini, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, un disimpegno per la zona notte, una camera matrimoniale, una seconda camera oltre a terzo locale "ad uso cameretta", due bagni finestrati e due balconi, di cui uno piccolo in loggia sul fronte strada.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione nella norma/discreto.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. Fotografico

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio, ad est su via Ronchetti e ad ovest su giardino comune;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: scuri in legno in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente e scorrevole interno muro in legno tamburato con finitura impiallacciata in laminato ligneo su entrambe le facce in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate; intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco
- plafoni: presentano la medesima finitura delle pareti;
- pavimenti: pavimentazione in parquet di tipo laminato/plastificato effetto rovere in condizioni nella norma; in piastrelle di ceramica di qualità corrente nei locali di servizio;
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista a norma, tuttavia non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico di tipo autonomo con caldaia a gas ubicata nella zona cottura; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,70 circa

Cantina

- porta di accesso: in metallo;
- pareti: a rustico intonacate
- pavimento: piastrellato
- altezza locale: H mt 2,48circa
- luce: presente

CORPO B-Sub.26

L'unità in oggetto, ubicata al piano interrato del fabbricato, ha accesso carraio da Via Circonvallazione, tramite rampa e cancello ad anta a battente automatizzata, e pedonale da scala interna al fabbricato.

Il box ha pavimento in liscia di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti sono intonacate ed il plafone in cemento.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

- Box
- porta di accesso esterna: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: intonacate
- pavimento: liscia di cemento
- altezza del locale: H mt 2,47 circa;

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CORPO B

Esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

CORPI A + B

Non rinvenute/fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 01/04/2025.

La scrivente, in data 01/04/2025, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 17/10/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4-Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/04/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà (ante ventennio)

- ✓ [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta dalla Sig. ra [REDACTED], in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/04/1998 Numero di repertorio 1166/533 Notaio Carlo Conti di Monza, **trascritto a Milano 2 il 15/04/1998 ai nn. 27832/20288**.

Note: la parte acquirente si dichiara edotta del contenuto e della Convenzione stipulata con il Comune di Masate con atto a rogito notaio Enrico Lainati di Milano, in data 26 ottobre 1987, rep. n. 84511/10282, **trascritto a Milano 2 il 16 novembre 1987 ai nn. 58443/81830**.

In atto si legge quanto segue:

"...La Parte acquirente dichiara di ben conoscere (avendo ricevuto dalla Parte venditrice una copia della predetta Convenzione) ed in particolar modo per i patti contenuti nei seguenti articoli:

- Art. 7) - Assegnazione atti - Clausole atti.
- Art. 8) - Requisiti beneficiari.
- Art. 9) - Possesso requisiti.
- Art. 10) - Prezzi di cessione.
- Art. 11) - Canone.
- Art. 12) - Clausole contrattuali.
- Art. 13) - Criteri e modalità per la vendita o locazione degli alloggi.
- Art. 14) - Cessione clausole.

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

"I SIGNORI [REDACTED] HANNO DICHIARATO, PER SE E PER I LORO AVENTI CAUSA, DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE LA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI MASATE IN DATA 26 OTTOBRE 1987 NN. 84511/10282 DI REP. DEL NOTAIO LAINATI E SI SONO IMPEGNATI A RISPETtarLA IN OGNI SUA PARTE, INCASO DI TRASFERIMENTO DELL'ALLOGGIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, FERME RESTANDO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 8 DELLA PREDETTA CONVENZIONE PER QUANTO CONCERNE I REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI, LA TRASCRIVENDA CLAUSOLA DOVR? ESSERE INSERITA NELL'ATTO DI ACQUISTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto conforme reperita in conservatoria + nota di trascrizione + Copia Convenzione ricevuta dal Comune e nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 17/10/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 30/04/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Si riporta:

Convenzione stipulata con il Comune di Masate con atto a rogito notaio Enrico Lainati di Milano, in data 26 ottobre 1987, rep. n. 84511/10282, **trascritta a Milano 2 il 16 novembre 1987 ai nn. 58443/81830**, avente oggetto un'area inserita in un piano di recupero ai sensi e per gli effetti della L.R. n.22 del 4 luglio 1986, approvata dal Consiglio Comunale di Masate in data 25/09/1986 con delibera n. 88 esecutiva ai sensi di legge.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto (**all. 2- Convenzione edilizia**)

Note: la scrivente ha quindi inviato richiesta al settore urbanistica del Comune di Masate per ricevere copia della Convenzione, per sapere se i beni in oggetto debbano sottostare, per la successiva vendita, ai vincoli presenti nella convenzione stipulata con il Comune di Masate e per verificare se gli immobili in oggetto siano stati eventualmente realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, atteso che, nei documenti messi a disposizione dagli Uffici durante l'accesso atti, nulla è stato rinvenuto al riguardo (neanche la convenzione).

Il Comune ha unicamente risposto inviando copia della Convenzione sopra citata comprensiva di allegati, non rispondendo alle altre richieste della scrivente.

Dalla lettura della Convenzione con allegati ricevuta si osserva quanto segue:

- nella suddetta convenzione non è indicata la scadenza.

La scrivente osserva quindi che, in assenza di una clausola limitativa, i vincoli (prezzo massimo, requisiti soggettivi, ecc.) restino validi fino a espressa rimozione, tramite atto di affrancazione o altra deliberazione comunale.

N.B.: Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti soggettivi degli assegnatari delle unità abitative.

Inoltre, dalla lettura del verbale di deliberazione del consiglio comunale allegato alla convenzione, di cui si allegano n. 2 stralci, si rileva che detto Piano integrato parrebbe essere stato finanziato in tutto/in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

IL PRESIDENTE

Introduce l'argomento sottolineando che a seguito dell'approvazione del Piano integrato di Recupero di Via Ronchetti e del conseguente finanziamento da parte della Regione Lombardia, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di doversi convenzionare con la Coop. "A.Noro" così come avvenuto in precedenza con gli interventi di edilizia economica e popolare eseguiti dalle altre cooperative.

Visto che la Regione Lombardia ha approvato detto Piano con deliberazione della Giunta Regionale del 3.3.87 n. 4/18412 e che questo Comune ha ottenuto un finanziamento sugli interventi di recupero di edilizia sovvenzionata biennio 85/87 di E. 100.000.000;

Visto altresì che la Giunta Regionale con deliberazione del 3.3.87 n. 4/18074 ha individuato tra i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata la Coop. A.Noro di Masate concedendo un mutuo di E. 1.030.000.000;

(Copia Convenzione ricevuta dal Comune; all. 2-Convenzione edilizia)

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

■ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritta a Milano 2 in data 03/09/2024 ai nn. 116853/ 21542 atto del 07/10/2022 Numero di repertorio 3365 Tribunale di Monza a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto.

Capitale Euro 30.000,00

Totale Euro 30.000,00

Durata /

Ipoteca volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritta a Milano 2 in data 02/10/2015 ai nn. 96105/17100 atto del 22/09/2015 Numero di repertorio 83402/21689 Notaio De Napoli Ovidio di Inzagio (MI) a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], per quota

di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà del solo immobile identificato al fg. 3, mapp. 28 sub. 10 (cat. A/3), oggetto della presente.

Capitale Euro 60.000,00

Totale Euro 105.000,00

Durata 15 anni

Tasso interesse annuo: 4,1%

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/09/2024 rep. 21646, **trascritto a Milano 2 in data 17/10/2024 ai nn. 136627/96594** promosso da [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 30/04/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario speciale in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 24/04/2025 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute (corpi A+B):

Spese insolite gestione 01/01/2025-31/12/2025: €1.204,87 (come dalla documentazione ricevuta) con un conguaglio pregresso di € 4.396,65

Pertanto:

TOT. biennio lotto in oggetto (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 2.410,00

Spese di gestione:

Spese medie annue: € 1.205,0 circa (come desunte dalla documentazione ricevuta)

Millesimi proprietà: 63,770 (come riferiti dall'amministratore)

Si riportano (in rosso) le ulteriori risposte dell'amministratore

Chiedo inoltre:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; NO
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: NON SIAMO A CONOSCENZA
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: E' RIPORTATO NEL VERBALE MA NON E' ANCORA STATO DELIBERATO
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi NON SIAMO A CONOSCENZA
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti è se in Vostro possesso. NON SONO IN NOSTRO POSSESSO, NEL CASO POTÉSSE SERVIRE LE POSSO INOLTRE ULTIMO RINNOVO DEL CPI
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Digs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato NESSUN INCARICO

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: no

Corpo B: SI (tramite rampa carraia)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Masate, in zona prevalentemente residenziali- Nuclei di antica formazione (art. 57 Nda PTM, fonte: nuovo PGT)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per i beni in oggetto.

- Concessione Edilizia n. 22/87 rilasciata dal Comune in data 27/10/1987 e successiva variante n. 44 in data 30/11/1989;
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata i data 13/02/1990 per via Ronchetti e via Circonvallazione

Si ricorda che l'area su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente è inserita in un piano di recupero ai sensi e per gli effetti della L.R. n.22 del 4 luglio 1986, approvata dal Consiglio Comunale di Masate in data 25/09/1986 con delibera n. 88 esecutiva ai sensi di legge

con Convenzione stipulata con il Comune di Masate con atto a rogito notaio Enrico Lainati di Milano, in data 26 ottobre 1987, rep. n. 84511/10282, trascritta a Milano 2 il 16 novembre 1987 ai nn. 58443/8183.

Come già riportato al punto 5.1 della presente, la scrivente ha quindi inviato richiesta al settore urbanistica del Comune di Masate per ricevere copia della Convenzione, per sapere se i beni in oggetto debbano sottostare, per la successiva vendita, ai vincoli presenti nella convenzione stipulata con il Comune di Masate e per verificare se gli immobili in oggetto siano stati eventualmente realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, atteso che, nei documenti messi a disposizione dagli Uffici durante l'accesso atti, nulla è stato rinvenuto al riguardo (neanche la convenzione).

Il Comune ha unicamente risposto inviando copia della Convenzione sopra citata comprensiva di allegati, non rispondendo alle richieste della scrivente.

Dalla lettura della Convenzione con allegati ricevuta si osserva quanto segue:

- nella suddetta convenzione non è indicata la scadenza.

La scrivente osserva quindi che, in assenza di una clausola limitativa, i vincoli (prezzo massimo, requisiti soggettivi, ecc.) restino validi fino a espressa rimozione, tramite atto di affrancazione o altra deliberazione comunale.

N.B.: Si ritiene pertanto riportare all'eventuale futuro aggiudicatario che l'eventuale successiva vendita dei beni avrà da sottostare agli obblighi portati dalla Convenzione sia per quanto riguarda i prezzi di cessione che di locazione, nonché per i requisiti soggettivi degli assegnatari delle unità abitative.

Inoltre, dalla lettura del verbale di deliberazione del consiglio comunale allegato alla convenzione, di cui si allegano n. 2 stralci, si rileva che detto Piano integrato parrebbe essere stato finanziato in tutto/in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

IL PRESIDENTE

Introduce l'argomento sottolineando che a seguito dell'approvazione del Piano integrato di Recupero di Via Ronchetti e del conseguente finanziamento da parte della Regione Lombardia, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di doversi convenzionare con la Coop. "A. Moro" così come avvenuto in precedenza con gli interventi di edilizia economica e popolare eseguiti dalle altre cooperative.

Visto che la Regione Lombardia ha approvato detto Piano con deliberazione della Giunta Regionale del 3.3.87 n. 4/18412 e che questo Comune ha ottenuto un finanziamento sugli interventi di recupero di edilizia sovvenzionata biennio 86/87 di L. 100.000.000=;

Visto altresì che la Giunta Regionale con deliberazione del 3.3.87 n. 4/18074 ha individuato tra i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata la Coop. A. Moro di Masate concedendo un mutuo di L. 1.030.000.000=;

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (01/04/2025) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 24/11/1989 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche

in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione spazi interni per formazione di piccola cameretta tra la zona cottura ed il disimpegno notte.

corpo B

Alla data del sopralluogo (01/04/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 24/11/1989 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, obblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.1	mq.	85,6	100%	85,6
balconi	mq.	6,0	30%	1,8
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		96,6		88,7
		mq. lordi		mq. commerciali arrotondati 89,00 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 Comune di Masate – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 - valori immobili compravenduti recentemente nel medesimo fabbricato;
 - borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	88,0	€ 1.650,00	€ 145.200,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 16.000,00
				€ 161.200,00

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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 161.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.060,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.410,00
	<hr/> € 147.730,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 148.000,00
--	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO: NON ricorre il caso	€ 0,00
---	--------

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 11/06/2025

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Convenzione edilizia

Convenzione edilizia con allegati ricevuta dal Comune

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposte degli uffici competenti

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita presso il notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e regolamento di Condominio;

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
