

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT S.P.A.

contro: [REDACTED] + [REDACTED]

N. Gen. Rep. 2309 / 2016

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2019 - ore 11:30

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. GIUSEPPE FIENGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN MASATE (MI), VIA DELLA FONDA 33 e 29

Esperto alla stima: Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E

Partita IVA: 08168900960

Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano

telefono: 347.75.55.341

fax: 178.222.40.40

email: gaia.bertacchi@gmail.com

PEC: bertacchi.13754@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 – 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: foglio 1, particella 411, subalterno 701 *graffato a*
foglio 1, particella 417, subalterno 701

Corpo: 2 – Box doppio ad uso autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 1, particella 417, subalterno 33

2. Stato di possesso

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 – 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 – Box doppio ad uso autorimessa

Possesso: LIBERO (occupato dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 – 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 – Box doppio ad uso autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 – 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 – Box doppio ad uso autorimessa

Creditori Iscritti: Unicredit Family Financing Bank S.p.A., Carchen Dario,
Unicredit S.p.A. .

5. Comproprietari

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 – 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 – Box doppio ad uso autorimessa

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 - 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 - Box doppio ad uso autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 - 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 - Box doppio ad uso autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Della Fonda nn. 33 e 29 - 20060, Masate (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 - Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato

Corpo: 2 - Box doppio ad uso autorimessa

Prezzo da "libero": € 268.000,00

(Prezzo da "occupato": € 200.000,00)



Beni in MASATE (MI)
Via Della Fonda nn.33 e 29

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 - Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato
Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 - 20060

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 / H

Stato Civile: [REDACTED]

Luogo/data del matrimonio: [REDACTED] (NON trascritto nei Registri di Stato Civile.

Regime patrimoniale: [REDACTED] dei beni (stando a quanto dichiarato da coniugi nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).

500 / 1000 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 / H

Stato Civile: [REDACTED]

Luogo/data del matrimonio: [REDACTED] (NON trascritto nei Registri di Stato Civile.

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (stando a quanto dichiarato da coniugi nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



[redacted] nata in [redacted], C.F.: [redacted]
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

foglio 1, particella 411, subalterno 701 *graffato a*
foglio 1, particella 417, subalterno 701

indirizzo: VIA DELLA FONDA n. 33 piano: S1-T-1, Comune di Masate, Provincia di Milano

categoria: A/2, classe: 2, consistenza: 4,5 vani

superficie catastale totale: 90 mq - totale escluse aree scoperte: 90 mq

rendita catastale: € 325,37

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0773983 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 220483.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2010 protocollo n. MI1013242 in atti dal 14/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80031.1/2010)
- VARIAZIONE del 14/12/2009 protocollo n. MI1125125 in atti dal 14/12/2009 FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 235308.1/2009)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2010 Repertorio n.: 86953 Rogante: GHISALBERTI GIAN FRANCO Sede: ZOGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 80813.1/2010)
- VARIAZIONE del 14/12/2009 protocollo n. MI1125125 in atti dal 14/12/2009 Registrazione: FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 235308.1/2009)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

46,6447 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Confini:

- PIANO TERRA: da un lato ragioni al mappale 417, subalterno 1, da altro lato ragioni al mappale 417, subalterno 31 e mappale 411, subalterno 2, da terzo lato ragioni al mappale 417, subalterno 12;
- PIANO PRIMO-SOTTOTETTO: da tre lati prospetto sui giardino esclusivo;
- PIANO INTERRATO: da un lato corsello di accesso comune (subalterno 1), da altro lato ragioni al mappale 417 subalterno 32 e terrapieno, da terzo lato terrapieno.



Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) NON rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare, e neppure le destinazioni d'uso di alcuni locali.

Nel corso del sopralluogo del 12/12/2018 sono infatti emerse le seguenti difformità principali:

PIANO TERRA:

Il monolocale con angolo cottura rappresentato nella planimetria catastale è stato in realtà suddiviso in due ambienti distinti (soggiorno e cucina abitabile), separati da un serramento vetrato scorrevole a tutta altezza; la scala di accesso al piano interrato è stata chiusa da una parete con porta non rappresentata nella planimetria catastale; nel soggiorno è stato realizzato un controsoffitto a "L" (altezza netta 2,60 m circa) non rappresentato nella planimetria catastale; l'altezza netta della cucina è pari a 2,60 m circa e non a 2,70 m come indicato nella planimetria catastale; il giardino in proprietà esclusiva è stato suddiviso in due parti tramite una recinzione in rete metallica con porta, di altezza 1,50 m circa, non rappresentata nella planimetria catastale;

PIANO PRIMO-SOTTOTETTO:

L'ampio locale a Nord-Ovest che, stando alla planimetria catastale, avrebbe dovuto essere adibito a "ripostiglio", è stato in realtà suddiviso in due camere da letto, una delle quali dotata di cabina-armadio chiusa da un serramento vetrato scorrevole a tutta altezza; i due locali a Sud-Est che, stando alla planimetria catastale, avrebbero dovuto essere adibiti a "ripostiglio", sono stati destinati a bagno e a camera da letto; il disimpegno a "L" sul quale si affacciano i suddetti locali è privo della parete divisoria con porta rappresentata nella planimetria catastale; le altezze dei locali rilevate in loco sono diverse da quelle indicate nella planimetria catastale (sul fronte Sud-Est l'altezza minima reale è pari a 2,12 m e non a 1,44 m; sul fronte Nord-Ovest l'altezza minima reale è pari a 3,46 m e non a 2,81 m);

PIANO INTERRATO:

In vece del previsto unico "locale di sgombero", il piano interrato e le intercapedini di areazione/collegamento sono stati trasformati in camera da letto e bagno-lavanderia, anche attraverso la costruzione di pareti, l'apertura di porte e finestre, il tamponamento delle griglie di areazione permanente e l'installazione degli impianti termico, idrico-sanitario e di scarico; in corrispondenza della testata Sud-Est dell'edificio è stata realizzata una seconda intercapedine di areazione non rappresentata nella planimetria catastale; l'altezza netta dei locali al piano interrato è pari a 2.60 m circa e non a 2.70 m come indicato nella planimetria catastale; in corrispondenza della parete di separazione tra il locale a Nord-Ovest ed il box-auto doppio al subalterno 33, è stata aperta una porta di collegamento non rappresentata nella planimetria catastale.

Per ulteriori approfondimenti nel merito si rimanda al paragrafo "Conformità edilizia", atteso che, a rigor di Normativa, dovrebbe sussistere una precisa



corrispondenza tra la rappresentazione catastale dell'unità immobiliare e quella desumibile dai titoli edilizi abilitativi che la riguardano.

Nota Bene:

Si precisa che, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, le difformità poc'anzi elencate sono rilevanti ai fini catastali e potrebbero comportare un significativo incremento della rendita catastale dell'unità immobiliare, atteso che è ragionevole supporre che nel "Docfa" presentato a suo tempo i locali al piano primo-sottotetto ed al piano interrato siano stati valorizzati come locali "accessori" (il cui "peso" catastale è pari ad 1/3 di quello dei locali "principali"), mentre di fatto essi - o parte di essi - hanno evidentemente valenza di "locali principali".

Regolarizzabile mediante: Parziale ripristino dello stato dei luoghi (si veda il paragrafo "Conformità edilizia") + predisposizione di una pratica "Docfa" di parziale aggiornamento catastale, laddove le difformità catastali ed edilizie rilevate possono essere mantenute e sanate.

Spese:

pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



B. Identificativo Corpo: 2 – Box doppio ad uso autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]
sito in Masate (MI), Via Della Fonda n. 29 – 20060

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 / H

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Luogo/data del matrimonio: [REDACTED] (NON trascritto nei Registri di Stato Civile.

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (stando a quanto dichiarato da coniugi nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).

500 / 1000 di [REDACTED] Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 / H

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Luogo/data del matrimonio: [REDACTED] (NON trascritto nei Registri di Stato Civile.

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (stando a quanto dichiarato da coniugi nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] *,
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], nato in [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 1, particella 417, subalterno 33

indirizzo: VIA DELLA FONDA n. 29 piano: S1, Comune di Masate, Provincia di Milano

categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 34 mq



superficie catastale totale: 36 mq

rendita catastale: € 52,68

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0773956 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 220456.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2010 protocollo n. MI0826896 in atti dal 23/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65281.1/2010)
- COSTITUZIONE del 23/10/2009 protocollo n. MI0985385 in atti dal 23/10/2009 COSTITUZIONE (n. 6146.1/2009)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2010 Repertorio n.: 86953 Rogante: GHISALBERTI GIAN FRANCO Sede: ZOGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 80813.1/2010)
- COSTITUZIONE del 23/10/2009 protocollo n. MI0985385 in atti dal 23/10/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6146.1/2009)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

6,5117 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Confini:

Da un lato corsello di accesso comune (subalterno 1), da altro lato ragioni al mappale 417, subalterno 32 e terrapieno, da terzo lato terrapieno.

Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) NON rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare, e neppure, in parte, la sua destinazione d'uso.

Nel corso del sopralluogo del 12/12/2018 sono infatti emerse le seguenti difformità principali:

- Come detto, in corrispondenza della parete di separazione tra il box-auto doppio ed il piano interrato dell'abitato unità immobiliare residenziale al subalterno 701, è stata aperta una porta di collegamento non rappresentata nella planimetria catastale;
- La parte Sud-Ovest del box-auto doppio è stato suddiviso in tre vani adibiti a "ripostiglio/deposito" tramite la realizzazione di pareti in cartongesso.



Ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, le suddette difformità non sono rilevanti ai fini catastali.

Regolarizzabile mediante: Ripristino dello stato dei luoghi: demolizione delle pareti in cartongesso realizzate nella parte Sud-Ovest del box-auto e tamponamento della porta di collegamento con il piano interrato dell'adiacente unità immobiliare residenziale al subalterno 701.

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Masate (MI), nella periferia Ovest dell'agglomerato urbano, in una zona di espansione residenziale, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dei beni immobili di seguito elencati:

- n. 1 unità immobiliare residenziale articolata in n. 3 livelli (piano terra, piano primo-sottotetto e piano interrato), facente parte di un edificio ad impianto rettangolare composto da n. 4 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito a locali tecnici, cantine/locali di sgombero e autorimesse, n. 2 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a ripostigli/depositi);
- n. 1 Box-auto doppio posto al piano interrato del medesimo edificio, adiacente all'unità immobiliare residenziale e con essa comunicante.

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è contraddistinto con la lettera "B" ed è stato costruito tra il 2006 ed il 2010; esso fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO in corso di costruzione in forza del Piano di Lottizzazione convenzionato "Ca' Bianca" e, ad oggi, composto da n. 3 fabbricati.

L'APPARTAMENTO pignorato è *attualmente* composto da n. 1 soggiorno, n. 1 cucina abitabile e n. 1 bagno con antibagno al piano terra, n. 3 camere da letto (una delle quali dotata di cabina-armadio), n. 1 bagno e n. 1 disimpegno al piano primo-sottotetto, n. 1 bagno-lavanderia, n. 1 camera dal letto e n. 1 ampio ripostiglio al piano interrato (anche occupando una delle due intercapedini di areazione).

Esso è dotato di n. 1 balcone ad "L" che si snoda sui fronti Nord-Ovest e Nord-Est e di n. 1 giardino al piano terra.

Si evidenzia che l'assetto distributivo e le destinazioni d'uso dei tre livelli dell'unità immobiliare riscontrati in sede di sopralluogo sono difformi da quelli autorizzati dai titoli edilizi abilitativi: il piano terra avrebbe dovuto essere costituito da un unico ampio monolocale dotato di angolo-cottura, bagno ed antibagno; il piano primo-sottotetto avrebbe dovuto essere suddiviso in n. 3 locali adibiti a "ripostiglio/deposito" e prospicienti n. 2 disimpegni; il piano interrato avrebbe dovuto essere costituito da un unico ampio "locale di sgombero" e da n. 2 intercapedini di areazione, una delle quali comunicante con il box-auto doppio.

Si evidenzia altresì che attualmente i locali al piano primo-sottotetto, pur adibiti a funzioni che prevedono la permanenza continuativa di persone, sono privi della "agibilità" (già "abitabilità"), a causa delle dimensioni e dell'ubicazione dei serramenti esterni, che sono tali da non garantire il soddisfacimento dei prescritti requisiti aeroluminanti.

Anche i locali al piano interrato sono attualmente privi dell'agibilità, mancando dei requisiti previsti dalla vigente Normativa igienico-sanitaria; in futuro essi non potranno in ogni caso essere adibiti ad "abitazione" (i.e. camere da letto, ecc.), e potranno al più ospitare lavanderie e bagni, previo soddisfacimento dei suddetti requisiti igienici.

Le intercapedini di areazione, oggi in parte utilizzate con funzioni "residenziali",



sono naturalmente prive dell'agibilità, e non potranno in futuro ottenerla, trattandosi di superfici "di servizio" atte a garantire i requisiti igienico-sanitari dei locali cui sono asservite.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 522,90 mq circa (dei quali 65,10 mq circa a locali abitabili al piano terra, 65,10 mq circa a locali ripostiglio/deposito al piano primo-sottotetto, 39,30 mq circa a locale di sgombero al piano interrato, 19,90 mq a intercapedini di areazione, 12,80 mq circa a balcone e 320,70 mq a giardino), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 182,60 mq circa (dei quali 65,10 mq circa a locali abitabili al piano terra, 65,10 mq circa a locali ripostiglio/deposito al piano primo-sottotetto, 19,65 mq circa a locali di sgombero al piano interrato, 5,00 mq a intercapedini di areazione, 3,85 mq circa a balcone e 23,90 mq a giardino).

Con la comproprietà di 46,6447 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il BOX-AUTO è attualmente suddiviso in n. 4 vani distinti, tre dei quali adibiti a "ripostiglio/deposito" ed uno (parrebbe) ad autorimessa.

Si evidenzia che l'assetto distributivo e le destinazioni d'uso del box-auto rilevati in sede di sopralluogo sono parzialmente difformi da quelli autorizzati dai titoli edilizi abilitativi: il box-auto avrebbe dovuto essere costituito da un unico vano a pianta rettangolare destinato al solo ricovero di autoveicoli e motoveicoli.

Il BOX-AUTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 36,80 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 18,40 mq circa.

Con la comproprietà di 6,5117 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il COMPLESSO EDILIZIO anzidetto è posto in zona periferica e dista 800 m circa dal Municipio e 30,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico moderato con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / agricole

Attrazioni paesaggistiche:

Parco Agricolo Nord Est, già Parco del Rio Vallone

Naviglio Martesana

Attrazioni storiche e architettoniche:

Chiesa parrocchiale di San Giovanni Evangelista



Oratorio dei Santi Nabore e Felice (nella Cascina San Nabore)

Canale Villoresi

Villaggio operaio di "Crespi d'Adda"

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada A4 – Torino-Trieste, uscita "Cavenago-Cambiago"

Autostrada A 58 – TEEM

Autostrada A35 – BreBeMi

Autostrada A51 –Tangenziale Est Milano

Strada Provinciale ex Strada Statale n. 11

Servizi offerti dalla zona:

Farmacia Castellani, Via Milano n. 59

Sportello bancario Intesasanpaolo S.p.A., Piazza S. Gregorio, 8/10

Municipio di Masate, Via Milano n. 69

Basiano-Masate Sporting (calcio), Via Venezia n. 2C

Parco pubblico, Via Roma

Ospedale Luigi Marchesi (Inzago)



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 12/12/2018 le unità immobiliari pignorate sono risultate occupate dai Debitori esegutati, Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] e dal loro nucleo familiare, come di seguito precisato.

3.1 Anagrafe e stato civile / Residenza:

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Masate (MI) in data 20/07/2018, risulta quanto segue:

- La famiglia anagrafica del Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED] è costituita dalla moglie [REDACTED] (nata a [REDACTED] [REDACTED]), dai figli [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED], e dal Sig. [REDACTED];
- Il suddetto nucleo familiare risiede presso l'unità immobiliare residenziale pignorata, sito in Masate (MI), Via Della Fonda n. 33;

Come detto, il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010, hanno dichiarato di aver contratto matrimonio in Romania in data 15/03/2008; tale matrimonio non risulta trascritto nei Registri di Stato Civile.

3.1 Anagrafe tributaria / Locazione:

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti in essere dai proprietari esegutati in qualità di danti causa / locatori.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

– Convenzione edilizia "Ca' Bianca" [terreni part. 370 e 377]:

A favore di: Comune di Masate

Contro: G & Z Immobiliare S.r.l.

Derivante da: Convenzione edilizia

Rogito: Notaio Dott. Brienza Arturo, in data 29/07/2005, ai nn. 32434/11824

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/08/2005, ai nn. 123156/64002

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria [terreni part. 378, 395, 370/B, 397, 377/B]:

A favore di: Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro: G & Z Immobiliare S.r.l.

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

Rogito: Notaio Dott. Ghisalberti Gian Franco, in data 12/04/2007, ai nn. 81825/34083

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 30/04/2007, ai nn. 64371/16549

Durata: 3 anni

Importo capitale: € 5.500.000,00

Importo ipoteca: € 8.250.000,00

– Domanda di annotazione:

Derivante da: Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni

Rogito: Notaio Dott. Ghisalberti Gian Franco, in data 23/02/2010, ai nn. 86172/37116

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 11/03/2010, ai nn. 30688/3742

– Ipoteca volontaria [U.I. pignorato: part. 411, sub. 701 graffiato a part. 417, sub. 701; part. 417, sub. 33]:

A favore di: Unicredit Family Financing Bank S.p.A.

Contro: [REDACTED] + [REDACTED]



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito Notaio Dott. Ghisalberti Gian Franco, in data 26/10/2010, ai nn. 86954/37730

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 08/11/2010, ai nn. 136492/32233

Durata: 30 anni

Importo capitale: € 318.710,00

Importo ipoteca: € 478.065,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento [½ part. 411, sub. 701 + ½ part. 417, sub. 33]:

A favore di: Carchen Dario

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lodi, in data 04/11/2013, al n. 6272

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 24/01/2014, ai nn. 5440/3737

Nota Bene: Il pignoramento non interessa il graffato part. 417, sub. 701; la Procedura Esecutiva R.G. 1941/2015, correlata al pignoramento, è stata rinunciata dal Creditore precedente.

- Pignoramento [½ part. 411, sub. 701 + ½ part. 417, sub. 33]:

A favore di: Carchen Dario

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello - Ufficiale Giudiziario Milano, in data 03/07/2015, al n. 31992

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/08/2015, ai nn. 81791/53754

Nota Bene: Il pignoramento non interessa il graffato part. 417, sub. 701.

- Pignoramento [part. 411, sub. 701 graffato a part. 417 sub. 701 + part. 417, sub. 33]:

A favore di: Unicredit S.p.A.

Contro: [REDACTED] + [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data 03/10/2010, al n. 44403

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 10/11/2016, ai nn. 127203/80574

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: pratica "Docfa" per



l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare al subalterno 701 (layout e destinazioni d'uso dei locali).

4.3 Misure Penali: Nessuna.

Nota Bene:

Per completezza di informazione si precisa che nella "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010 non è indicata l'esistenza di alcun "vincolo di pertinenzialità" tra l'unità immobiliare a destinazione residenziale al subalterno 701 ed il box-doppio ad uso autorimessa al subalterno 33; alla luce delle modifiche apportate dall'art. 12, comma 9, della Legge 28/11/2005 n. 246 all'Art. 41 della Legge 17/08/1942, n. 1150 (c.d. "Legge Urbanistica"), le due unità immobiliari potrebbero, dunque, essere alienate in n. 2 lotti distinti - per quanto, a parere della scrivente Perito, ciò sia sconsigliabile ed economicamente non conveniente.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:Spese di gestione condominiale (escluso riscaldamento):

- APPARTAMENTO: € 1.000,00 ca.
- BOX-AUTO: € 200,00 ca.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

Esercizio 2017-2018 (consuntivo):

- APPARTAMENTO: € 986,44
- BOX-AUTO: € 190,38

Esercizio 2018-2019 (preventivo):

- APPARTAMENTO: € 1.049,88
- BOX-AUTO: € 149,65

TOTALE ESERCIZI 2017-2019 € 2.376,35
Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

- APPARTAMENTO: 46,6447 / 1000 delle parti comuni condominiali;
- BOX-AUTO: 6,5117 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Amministratori di Condominio:Dott. Giuseppe Cifalà

Viale Cesare Battisti n. 38 – 20900, Monza (MB)

tel. 039.22.75.284

fax 039.23.08.742

e-mail: info@studiocifala.it

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data dei sopralluoghi (06/12/2018 e 12/12/2018) la porzione dell'EDIFICIO "B", all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva, è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di un cordolo in cemento tra la Pubblica Via e l'ingresso del Condominio.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Realizzazione di un raccordo in materiale bituminoso in corrispondenza del dislivello;

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa



delle seguenti criticità principali:

- Dimensioni ed assetto distributivo del bagno e dell'antibagno al piano terra;
- Presenza di n. 1 rampa di scale per il collegamento tra il piano terra ed il piano primo-sottotetto;
- Larghezza del corridoio al piano primo-sottotetto.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno e dell'antibagno al piano terra;
- Installazione di n. 1 servoscala in corrispondenza della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo-sottotetto;
- Allargamento del corridoio al piano primo-sottotetto.

Alla data dei sopralluogo il BOX-AUTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Meccanismo di movimentazione manuale della saracinesca di chiusura.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Installazione di un meccanismo di apertura automatizzato della saracinesca.

Attestazione Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica):

- APPARTAMENTO: Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E. n. 15136 – 000024/10 del 08/09/2010 (valido fino al 08/09/2020);
- BOX-AUTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già A.C.E.) non richiesto, in ragione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Indice di prestazione energetica: 70,86 kWh/mq a

Classe Energetica: C

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori – Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Compresso condominiale denominato "Ca' Bianca", sito in Masate (MI), Via della Fonda nn. 27-33 è, ad oggi, composto, da n. 3 edifici, ma è previsto il suo ampliamento con altri edifici in costruzione/da costruire in virtù dell'omonimo Piano di Lottizzazione convenzionato;
- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento" che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio non è dotato del servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato del servizio di pulizia;



- Il Condominio è dotato di un sistema di contabilizzazione del consumo effettivo dell'acqua potabile.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che è stato possibile reperire esclusivamente la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 relativa all'impianto elettrico; i restanti impianti, benché di installazione recente ed in buono stato di manutenzione laddove visibile, devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Con riferimento alle pratiche di "prevenzione incendi", si segnala che all'interno del complesso edilizio sono presenti le seguenti attività, soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. del 01808/2011, n. 151:

- n. 75 (già n. 92) - "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 mq; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 mq".

Si segnala altresì che, dall'ispezione telematica effettuata sul portale del comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano in data 10/11/2018, risulta quanto segue:

- E' presente un "Certificato di Prevenzione Incendi" relativo all'attività n. 92.2 - "Autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli > 9 (fino a 50)", rilasciato alla società G & Z Immobiliare S.r.l. in data 22/11/2010 e valido fino al 22/11/2016 (quindi, ad oggi, scaduto);
- Non risultano pratiche di prevenzione incendi presentate successivamente a tale data, il che evidenzia una situazione di non conformità alla vigente Normativa antincendio, che dovrà essere tempestivamente sanata.

Avvertenze ulteriori - Unità immobiliari oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI oggetto della presente Procedura Esecutiva, si segnala che è stato possibile reperire esclusivamente la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 relativa all'impianto elettrico; i restanti impianti, benché di installazione recente ed in buono stato di manutenzione laddove visibile, devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.



Varie:

Riferisce l'Amministratore di Condominio Dott. Giuseppe Cifalà che tra il Condominio "Ca' Bianca" e la Proprietà confinante sul fronte Sud-Est è in corso da tempo una controversia legale in merito alla manutenzione del muro di separazione tra le due proprietà.

Stando a quanto appreso dall'Amministratore, mancherebbe sola l'autorizzazione formale dei Proprietari Esecutati Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] affinché la Società costruttrice del complesso edilizio provveda alla manutenzione del suddetto muro, come bonariamente concordato tra le proprietà confinanti.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. *Titolare/Proprietario: BRUSONI PIERANGELA + BRUSONI CAMILLO + BRUSONI GIUSEPPE (foglio 1, particelle 136 e 180)*

dal 07/12/1975 al 02/06/1978

Dante causa: Brusoni Dante (M. 07/12/1975)

Aventi causa: Brusoni Pierangela + Brusoni Camillo + Brusoni Giuseppe

In forza di: Dichiarazione di successione

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Pavia, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 16/12/1976, ai nn. 49161/40572

2. *Titolare/Proprietario: BRUSONI CAMILLO + BRUSONI GIUSEPPE (foglio 1, particelle 136 e 180)*

dal 03/06/1978 al 28/07/2005

Danti causa: Brusoni Pierangela + Brusoni Camillo + Brusoni Giuseppe

Aventi causa: Brusoni Camillo + Brusoni Giuseppe

In forza di: Atto notarile pubblico – Stralcio divisionale

Rogito: Notaio Dott. Gallotti Giuseppe, in data 03/06/1978, ai nn. 8368/4319

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 01/07/1978, ai nn. 32864/28339

3. *Titolare/Proprietario: G & Z IMMOBILIARE S.R.L. (foglio 1, particelle 370, 377 e 378)*

dal 29/07/2005 al 25/10/2010

Danti causa: Brusoni Camillo + Brusoni Giuseppe

Avente causa: G & Z Immobiliare S.r.l.

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Brienza Arturo, in data 29/07/2005, ai nn. 32435/11825

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/08/2005, ai nn. 123158/64004

4. *Titolare/Proprietario: PINI VITTORIO + VITTONI AMELIA + VITTONI ALESSANDRO + ZANOLA GIOVANNA (foglio 1, particella 135)*

dal 11/03/1981 al 29/10/2001

Dante causa: Costruzioni Edili Bacco Armando

Aventi causa: Pini Vittorio + Vittoni Amelia + Vittoni Alessandro + Zanola
Giovanna

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Viale Nando, in data 11/03/1981, ai nn. 144135
(depositata in Atti con verbale in pari data ai nn. 144136/11247)

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 30/03/1981, ai nn. 20108/15677



5. *Titolare/Proprietario: ZANOLA GIOVANNA + VITTONI AMELIA (prima trascrizione della "Successione" a Vittoni Alessandro, ma riferita ad altre unità Immobiliari)*

dal 30/10/2001 al ???

Dante causa: Vittoni Alessandro (M. 29/10/2001)

Aventi causa: Zanola Giovanna + Vittoni Amelia

In forza di: Certificato di denuncia di successione

Pubblico. Ufficiale: Ufficio del Registro di Gorgonzola, in data 26/04/2002, ai nn. 40/26

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 31/05/2004, ai nn. 77341/38701

6. *Titolare/Proprietario: PINI VITTORIO + ZANOLA GIOVANNA + VITTONI AMELIA (foglio 1, particella 135)*

dal 30/10/2001 al 28/10/2009

Dante causa: Vittoni Alessandro (M. 29/10/2001)

Aventi causa: Zanola Giovanna + Vittoni Amelia

In forza di: Certificato di denuncia di successione

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Gorgonzola, in data 31/08/2010, ai nn. 1334/9990/10

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 11/08/2011, ai nn. 100076/59709

7. *Titolare/Proprietario: PINI VITTORIO + ZANOLA GIOVANNA + VITTONI AMELIA (foglio 1, particella 411)*

dal 30/10/2001 al 28/10/2009

Dante causa: Vittoni Alessandro (M. 29/10/2001)

Aventi causa: Zanola Giovanna + Vittoni Amelia

In forza di: Atto Notarile Pubblico - Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio Dott. De Napoli Ovidio, in data 29/10/2009, ai nn. 74708/16355

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 04/11/2009, ai nn. 148617/93935

Nota Bene: Per completezza di informazione si precisa che, alla data di morte del dante causa Sig. Vittoni Alessandro (29/10/2001) la particella 411 non esisteva ancora, essendo stata originata dal "frazionamento catastale" della particella 135, effettuato in data 23/07/2009, protocollo n. MI0711813 in atti dal 23/07/2009 (n. 711813.1/2009).

8. *Titolare/Proprietario: G & Z IMMOBILIARE S.R.L. (foglio 1, particella 411)*

dal 29/10/2009 al 25/10/2010

Dante causa: Pini Vittorio + Vittoni Amelia + Zanola Giovanna



Avente causa: G & Z Immobiliare S.r.l.

In forza di: Atto Notarile Pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. De Napoli Ovidio, in data 29/10/2009, ai nn.
74708/16355

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 04/11/2009, ai nn. 148616/93934

9. *Titolare/Proprietario:* [REDACTED] + [REDACTED] (foglio 1,
particella 411, subalterno 701 graffato a foglio 1,
particella 417, subalterno 701 e foglio 1, particella 417,
subalterno 33)

dal 26/10/2010 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante causa: G & Z Immobiliare S.r.l.

Avente causa: [REDACTED] + [REDACTED]

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Ghisalberti Gian Franco, in data 26/10/2010, ai nn.
86953/37729

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 08/11/2010, ai nn. 136491/80813



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masate (MI) in data 11/09/2018, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative al complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate.

Si precisa che nessuna pratica edilizia comunque denominata è stata presentata successivamente alla data della "Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità" del 20/06/2013:

1. Piano di Lottizzazione Convenzionato "Ca' Bianca"

Intestazione: G & Z Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Piano di lottizzazione convenzionato

Per lavori: Nuova costruzione

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale, in data 28/09/2004, al n. 34

Rogito: Notaio Dott. Brienza Arturo, in data 29/07/2005, ai nn. 32434/11824

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/08/2005, ai nn. 123156/64002

Abitabilità/agibilità: -

2. Denuncia di Inizio Attività n. 444 / 2006

Intestazione: Zanga Alberto per G & Z Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione ad uso residenziale (1° lotto) – Costruzione di n°3 nuove palazzine, composte da 5 appartamenti cadauna, di due piani fuori terra, più un piano interrato, e un sottotetto con locali di pertinenza dell'abitazione.

Presentazione: in data 07/02/2006, al n. 444, Pratica edilizia n. 2/2006

Abitabilità/agibilità: -

3. Denuncia di Inizio Attività n. 172 / 2008

Intestazione: Guerinoni Emanuele per G & Z Immobiliare S.r.l. uninominale

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante alla D.I.A. n. 444 del 07/02/2006

Oggetto: Nuova costruzione ad uso residenziale (1° lotto) – Costruzione di n°2 nuovi edifici residenziali, composti da 4 e 10 appartamenti, di due piani fuori terra, un piano interrato comune ed un sottotetto con locali di pertinenza delle abitazioni.



Presentazione: in data 16/01/2008, al n. 172, Pratica edilizia n. 2/2006-1

Abitabilità/agibilità: -

4. Denuncia di Inizio Attività n. 671 / 2010

Intestazione: Guerinoni Emanuele per G & Z Immobiliare S.r.l. unipersonale

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante alle D.I.A. n. 444 del 07/02/2006 e n. 172 del 16/01/2008

Oggetto: Nuova costruzione ad uso residenziale (1° lotto) - Costruzione di n°2 edifici residenziali: modifiche interne, lievi modifiche delle facciate e dei percorsi comuni.

Presentazione: in data 05/03/2010, al n. 671, Pratica edilizia n. 2/2006-2

Abitabilità/agibilità: Richiesta in data 20/06/2013, al n. 1905, Pratica edilizia n. 2/2006, 2/2006-1, 2/2006-2.



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 12/12/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (sub. 701):

INTERA UNITA' / ESTERNO:

- Sono state riscontrate difformità nelle dimensioni planimetriche esterne dell'ala di edificio nella quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata: nelle planimetrie allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo tale ala, avente impianto rettangolare, ha dimensioni pari a 6,75 x 9,10 m, mentre dai rilevamenti effettuati in loco essa ha dimensioni pari a 6,95 x 9,35 m circa.
Si ritiene che tale difformità dipenda dall'errata rappresentazione dello spessore delle murature perimetrali che, misurato nelle planimetrie autorizzate, è pari a 30 cm, mentre nella realtà essa è pari a 40 cm circa, come desumibile anche nella *"Relazione Tecnica Per la Certificazione della rispondenza ai requisiti di cui all'art. 12 - 1° comma della L.R. n°33 del 28-12-2007 Modifiche alla L.R. n°26/1995 della Regione Lombardia"*, allegata al fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e tenendo conto delle "tolleranze di cantiere" di talune lavorazioni edili (intonaci, formazione di intercapedini, ecc...);
- Sono state riscontrate alcune difformità nelle dimensioni planimetriche dei locali interni e del balcone (in genere nell'ordine dei 5-10 circa rispetto a quelle indicate nelle planimetrie autorizzate; nel caso del bagno e dell'adiacente camera da letto al piano primo-sottotetto la differenza è nell'ordine dei 20-30 cm);
- In aderenza al muro esterno di separazione dall'unità immobiliare adiacente ed in prossimità della porta-finestra della cucina è stato realizzato un piccolo vano in muratura dotato di porta metallica per il deposito dell'immondizia, privo di pavimento e rivestimento impermeabili raccordati da sguscia, non previsto dai titoli edilizi abilitativi e non conforme alla vigente normativa igienico-sanitaria;
- In aderenza al muro di cinta a Sud-Est del giardino sono stati realizzati un barbecue in muratura con canna fumaria e una fontanella ranch'essa in muratura, non previsto dai titoli edilizi abilitativi;
- Il giardino in proprietà esclusiva è stato suddiviso in due parti tramite una recinzione in rete metallica con porta, di altezza 1,50 m circa, non rappresentata nell'ultima planimetria autorizzata.

PIANO TERRA:

- Il "monolocale con angolo cottura" rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata è stato in realtà suddiviso in due ambienti distinti (soggiorno e cucina abitabile), separati da un serramento vetrato scorrevole a tutta altezza, non rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;



- Nel soggiorno è stato realizzato un controsoffitto a "L" (altezza netta 2,60 m circa) non rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;
- L'altezza netta della cucina è pari a 2,60 m circa e non a 2,70 m come indicato nell'ultima pratica edilizia autorizzata;
- La scala di accesso al piano interrato è stata chiusa da una parete con porta, non rappresentata nell'ultima planimetria autorizzata;

PIANO PRIMO-SOTTOTETTO:

- Contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa e dai titoli edilizi abilitativi, attualmente i locali al piano primo-sottotetto sono evidentemente utilizzati per funzioni che prevedono la permanenza continuativa di persone, pur essendo tutti privi della c.d. "agibilità" (già "abitabilità"), a causa delle dimensioni e dell'ubicazione dei serramenti esterni, che sono tali da non garantire il soddisfacimento dei prescritti requisiti aeroilluminanti (le finestre del bagno e dell'adiacente camera da letto, in particolare, sono praticamente del tutto schermate dallo sporto di gronda della copertura a botte): l'ampio locale a Nord-Ovest che, stando all'ultima planimetria autorizzata, avrebbe dovuto essere adibito a "ripostiglio", è stato in realtà suddiviso in due camere da letto, una delle quali dotata di cabina-armadio chiusa da un serramento vetrato scorrevole a tutta altezza; i due locali a Sud-Est che, stando all'ultima planimetria autorizzata, avrebbe dovuto essere adibiti a "ripostiglio", sono stati destinati a bagno e a camera da letto;
- Il disimpegno a "L" sul quale si affacciano i suddetti locali è privo della parete divisoria con porta rappresentata nell'ultima planimetria autorizzata;
- Le altezze dei locali rilevate in loco sono diverse da quelle indicate nell'ultima planimetria autorizzata (sul fronte Sud-Est l'altezza minima reale è pari a 2,12 m e non a 1,44 m; sul fronte Nord-Ovest l'altezza minima reale è pari a 3,46 m e non a 2,81 m); anche le altezze massime dei locali rilevate in loco sono maggiori di quelle desumibili dalla sezione trasversale allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata; nell'impossibilità di effettuare verifiche distruttive, si ipotizza che tale difformità dipenda dalla diversa posizione del controsoffitto rispetto al solaio portante a botte; in sede di "sanatoria" sarà comunque necessario verificare che l'altezza complessiva del fabbricato sia conforme a quella prevista dai titoli edilizi abilitativi;

PIANO INTERRATO:

- Contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa, attualmente il piano interrato è evidentemente utilizzato per funzioni che prevedono la permanenza continuativa di persone, per quanto esso sia formalmente privo della c.d. "agibilità" (già "abitabilità") in loco di cui è previsto unico "locale di sgombero", il piano interrato e le intercapedini di areazione sono stati trasformati in camera da letto e bagno lavanderia, anche attraverso la costruzione di pareti, l'apertura di porte e finestre, il tamponamento con mattonelle in vetrocemento delle griglie di areazione permanente esistenti sui plafoni delle intercapedini, e l'installazione degli impianti termico, idrico-



sanitario e di scarico;

- Contrariamente a quanto previsto dai titoli edilizi abilitativi, in corrispondenza della testata Sud-Est dell'edificio è stata realizzata una seconda intercapedine con griglia di areazione, parallela a quella trasformata in bagno e ad essa collegata attraverso un sopraluce in alluminio con apertura a vasistas;
- In corrispondenza della parete di separazione tra il locale a Nord-Ovest ed il box-auto doppio al subalterno 33, è stata aperta una porta di collegamento non prevista dai titoli edilizi abilitativi e che si ritiene possa aver inficiato la compartimentazione antincendio dell'autorimessa condominiale;
- Tutte le porte "REI" installate al piano interrato sono state posate in modo approssimativo e difforme dalle prescrizioni in materia di prevenzione incendi; esse sono altresì tutte prive delle necessarie certificazioni di conformità (di prodotto" e "di posa");
- L'altezza netta dei locali al piano interrato è pari a 2,60 m circa e non a 2,70 m come indicato nell'ultima planimetria autorizzata;

BOX-AUTO (sub. 33):

- La parte Sud-Ovest del box-auto doppio è stato suddiviso in tre vani adibiti a "ripostiglio/deposito" tramite la realizzazione di pareti in cartongesso.

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("condono edilizio"), perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., come di seguito meglio precisato.

Sarà in primo luogo necessario procedere alla "rimessa in pristino" dello stato dei luoghi laddove le difformità riscontrate non siano in ogni caso sanabili:

- Demolizione del locale immondezzaio e del barbecue, in ragione delle loro caratteristiche costruttive e della loro ubicazione;
- Ripristino dell'assetto distributivo e delle destinazioni d'uso del piano interrato ~~previsti dall'ultimo titolo edilizio abilitativo (compreso le intercapedini)~~, con particolare riferimento alla riapertura di tutte le griglie di areazione, allo smantellamento degli impianti termico, idrico-sanitario e di scarico ed allo smantellamento del bagno realizzato nell'intercapedine a Sud-Est (in quanto non v'è volumetria disponibile per incrementare quella esistente, avendo la Società venditrice riservato per se tutta la volumetria residua del mappale 417, come espressamente specificato nella "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).



Stando alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sembrerebbe eventualmente possibile realizzare al piano interrato un bagno-lavanderia, previo soddisfacimento dei prescritti requisiti igienico-sanitari;

- Ripristino della continuità antincendio della parete di separazione tra i subalterni 701 e 33, tramite il tamponamento (con idonea muratura) del vano porta ivi realizzato, atteso che la modifica della parete dell'autorimessa condominiale è stata effettuata in assenza dell'autorizzazione dell'Assemblea e compromette la continuità della sua compartimentazione antincendio.

Con riferimento all'assetto distributivo ed alle destinazioni d'uso del piano primo-sottotetto, si precisa quanto segue:

- Stando alle informazioni reperite presso l'ufficio Tecnico Comunale, il "recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente" sarebbe praticabile, previo adeguamento dei locali alle prescrizioni di Legge in materia edilizia ed igienico-sanitaria (riduzione dell'altezza media ponderale dei singoli locali, soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti, ecc...);
- Obbligatorio e vincolante al fine del recupero abitativo del sottotetto sarà l'ottenimento, da parte dell'Assemblea di Condominio, della preventiva autorizzazione alla modifica della copertura dell'edificio per l'apertura di lucernari e la realizzazione di controsoffitti, atteso che, ai sensi degli Artt. 1 e 2 del vigente "Regolamento di Condominio", essa forma oggetto di proprietà comune indivisibile tra tutti i Condomini.

Sarà inoltre necessario procedere alla "sanatoria" delle difformità riscontrate che siano emendabili ai sensi di Legge:

- Eventuale realizzazione di un controsoffitto al piano primo-sottotetto per raggiungere l'altezza media ponderale di 2,40 m prescritta per il recupero abitativo del piano primo-sottotetto;
- Eventuale realizzazione di n. 4 lucernari in corrispondenza della copertura condominiale, al fine di garantire il rispetto dei "requisiti aeroilluminanti" prescritto dalla vigente Normativa;
- Sostituzione delle porte "REI" esistenti con nuove porte "REI" posate in modo adeguato e dotate delle necessarie certificazioni "di prodotto" e "di posa";
- Dichiarazione" delle modifiche dell'assetto distributivo del piano terra e della seconda intercapedine realizzata in corrispondenza della testata Sud-Est dell'edificio;
- ~~Predisposizione di una pratica edilizia di "Permesso di costruire in Sanatoria"~~ relativa alla rimessa in pristino dei luoghi, all'esecuzione delle nuove opere previste ed alla "dichiarazione" delle difformità sanabili (assetto distributivo del piano terra, seconda intercapedine realizzata in corrispondenza della testata Sud-Est dell'edificio - previa verifica che essa non inizi la "superficie filtrante" minima dell'intero edificio (in caso contrario essa andrà demolita);
- Predisposizione di una concomitante "Istanza di Autorizzazione Paesaggistica con procedimento semplificato" ai sensi del D.P.R. 13/02/2017, n. 31, relativa



- alla modifica della copertura dell'edificio per l'apertura di lucernari;
 - Pagamento, a titolo di "Contributo Concessorio", dei seguenti importi:

n.	descrizione	+ 10% sottotetti	tot.	V (mc)	€/tot.	
A	Oneri di Urbanizzazione Primaria	€ 4,79	€ 0,48	€ 5,27	154,64	€ 814,77
B	Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€ 8,52	€ 0,85	€ 9,37	154,64	€ 1.449,24
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA					€ 2.264,01	
C	Contributo commisurato al Costo di Costruzione					€ 1.006,28
	<i>a dedurre:</i>					
	<i>Contributo commisurato al Costo di Costruzione delle superfici</i>					
D	<i>per "servizi ed accessori" già pagato con la DIA n. 444 del 07/02/2006 e ss.mm.ii. (locali "ripostiglio" al piano primo-sottotetto)</i>					- € 472,48
TOTALE CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE					€ 533,80	
E	SANZIONI = (a + b + c) x 2					€ 2.797,81
F	BOLLI					€ 16,00
G	DIRITTI DI SEGRETERIA (50% x E)					€ 1.398,91
TOTALE CONTRIBUTO CONCESSORIO					€ 7.010,53	
Spese:						
	Opere edilizie ed impiantistiche (stima di massima)					€ 33.000,00
	Pratiche edilizie (con I.V.A. e oneri previdenziali)					€ 6.300,00
	Direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)					€ 7.000,00
	Oneri, sanzioni, bolli e diritti di segreteria					€ 7.010,53
SPESE TOTALI					€ 53.310,53	

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Variante n. 2 al P.G.T. Adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29/11/2016; Approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 26/04/2017; Pubblicazione sul B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017.
Zona Omogenea:	"ACR6" - Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale
Classe di sensibilità paesistica	media
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Rogito: Notaio Dott. Brienza Arturo, in data 29/07/2005, ai nn. 32434/11824 Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/08/2005, ai nn. 123156/64002.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Non vengono dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-



Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



Descrizione: Abitazioni di civile [A2]
 di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione +
 + sottotetto + interrato e
 Box doppio ad uso autorimessa

In Comune di Masate (MI), nella periferia Ovest dell'agglomerato urbano, in una zona di espansione residenziale, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dei beni immobili di seguito elencati:

- n. 1 unità immobiliare residenziale articolata in n. 3 livelli (piano terra, piano primo-sottotetto e piano interrato), facente parte di un edificio ad impianto rettangolare composto da n. 4 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito a locali tecnici, cantine/locali di sgombero e autorimesse, n. 2 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a ripostigli/depositi);
- n. 1 Box-auto doppio posto al piano interrato del medesimo edificio, adiacente all'unità immobiliare residenziale e con essa comunicante.

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è contraddistinto con la lettera "B" ed è stato costruito tra il 2006 ed il 2010; esso fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO in corso di costruzione in forza del Piano di Lottizzazione convenzionato "Ca' Bianca" e, ad oggi, composto da n. 3 fabbricati.

L'APPARTAMENTO pignorato è *attualmente* composto da n. 1 soggiorno, n. 1 cucina abitabile e n. 1 bagno con antibagno al piano terra, n. 3 camere da letto (una delle quali dotata di cabina-armadio), n. 1 bagno e n. 1 disimpegno al piano primo-sottotetto, n. 1 bagno-lavanderia, n. 1 camera dal letto e n. 1 ampio ripostiglio al piano interrato (anche occupando una delle due intercapedini di areazione).

Esso è dotato di n. 1 balcone ad "L" che si snoda sui fronti Nord-Ovest e Nord-Est e di n. 1 giardino al piano terra.

Si evidenzia che l'assetto distributivo e le destinazioni d'uso dei tre livelli dell'unità immobiliare riscontrati in sede di sopralluogo sono difformi da quelli autorizzati dai titoli edilizi abilitativi: il piano terra avrebbe dovuto essere costituito da un unico ampio monolocale dotato di angolo-cottura, bagno ed antibagno; il piano primo-sottotetto avrebbe dovuto essere suddiviso in n. 3 locali adibiti a "ripostiglio/deposito" e prospicienti n. 2 disimpegni; il piano interrato avrebbe dovuto essere costituito da un unico ampio "locale di sgombero" e da n. 2 intercapedini di areazione, una delle quali comunicante con il box-auto doppio.

Si evidenzia altresì che attualmente i locali al piano primo-sottotetto, pur adibiti a funzioni che prevedono la permanenza continuativa di persone, sono privi della "agibilità" (già "abitabilità"), a causa delle dimensioni e dell'ubicazione dei serramenti esterni, che sono tali da non garantire il soddisfacimento dei prescritti requisiti aeroilluminanti.

Anche i locali al piano interrato sono attualmente privi dell'agibilità, mancando dei requisiti previsti dalla vigente Normativa igienico-sanitaria; in futuro essi non



potranno in ogni caso essere adibiti ad "abitazione" (i.e. camere da letto, ecc...), e potranno al più ospitare lavanderie e bagni, previo soddisfacimento dei suddetti requisiti igienici.

Le intercapedini di areazione, oggi in parte utilizzate con funzioni "residenziali", sono naturalmente prive dell'agibilità, e non potranno in futuro ottenerla, trattandosi di superfici "di servizio" atte a garantire i requisiti igienico-sanitari dei locali cui sono asservite.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 522,90 mq circa (dei quali 65,10 mq circa a locali abitabili al piano terra, 65,10 mq circa a locali ripostiglio/deposito al piano primo-sottotetto, 39,30 mq circa a locale di sgombero al piano interrato, 19,90 mq a intercapedini di areazione, 12,80 mq circa a balcone e 320,70 mq a giardino), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 182,60 mq circa (dei quali 65,10 mq circa a locali abitabili al piano terra, 65,10 mq circa a locali ripostiglio/deposito al piano primo-sottotetto, 19,65 mq circa a locali di sgombero al piano interrato, 5,00 mq a intercapedini di areazione, 3,85 mq circa a balcone e 23,90 mq a giardino).

Con la comproprietà di 46,6447 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il BOX-AUTO è attualmente suddiviso in n. 4 vani distinti, tre dei quali adibiti a "ripostiglio/deposito" ed uno (parrebbe) ad autorimessa.

Si evidenzia che l'assetto distributivo e le destinazioni d'uso del box-auto rilevati in sede di sopralluogo sono parzialmente difformi da quelli autorizzati dai titoli edilizi abilitativi: il box-auto avrebbe dovuto essere costituito da un unico vano a pianta rettangolare destinato al solo ricovero di autoveicoli e motoveicoli.

Il BOX-AUTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 36,80 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 18,40 mq circa.

Con la comproprietà di 6,5117 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il COMPLESSO EDILIZIO anzidetto è posto in zona periferica e dista 800 m circa dal Municipio e 30,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

- PIANO TERRA: da un lato ragioni al mappale 417, subalterno 1, da altro lato ragioni al mappale 417, subalterno 54 e mappale 411, subalterno 2, da terzo lato ragioni al mappale 417, subalterno 12;

PIANO PRIMO-SOTTOTETTO: da tre lati prospetto sul giardino esclusivo;

PIANO INTERRATO: da un lato corsello di accesso comune (subalterno 1), da altro lato ragioni al mappale 417, subalterno 32 e terrapieno, da terzo lato terrapieno.

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di IVASCU GHEORGHE – Piena Proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 / H

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Luogo/data del matrimonio: [REDACTED] (NON trascritto nei Registri di Stato Civile.

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (stando a quanto dichiarato da coniugi nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).

500 / 1000 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Masate (MI), Via Della Fonda n. 33 / H

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Luogo/data del matrimonio: [REDACTED] (NON trascritto nei Registri di Stato Civile.

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni (stando a quanto dichiarato da coniugi nell'ambito della "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita" nn. 86953/37729 del 26/10/2010).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

APPARTAMENTO: Superficie LORDA complessiva di 522,90 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 182,60 mq circa;

BOX-AUTO: Superficie LORDA complessiva di 36,80 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 18,40 mq circa;

L'EDIFICIO è articolato in n. 4 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito a locali tecnici, cantine/locali di sgombero e autorimesse, n. 2 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a ripostigli/depositi);

L'EDIFICIO è stato costruito tra il 2006 ed il 2010 circa;

Ristrutturazione dell'edificio: a vista pare non ancora effettuata;

Ristrutturazione dell'appartamento: a vista pare non ancora effettuata;

I locali al piano terra hanno un'altezza media pari a 2,70 / 2,60 m circa; i locali al piano primo-sottotetto hanno un'altezza in gronda pari a 2,12 / 3,46 m circa; i locali al piano interrato hanno un'altezza media pari a 2,60 m circa; il box-auto al piano interrato ha un'altezza media pari a 2,40 m circa.



Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: buono;

Stato di manutenzione generale dell'UNITA' IMMOBILIARE: buono.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate fa parte di un complesso edilizio tuttora in corso di costruzione al margine Ovest dell'agglomerato urbano, in una zona di espansione residenziale situata in prossimità di vasti appezzamenti di terreno agricolo o a parco.

Detto edificio, contraddistinto con la lettera "B", è stato costruito tra il 2006 ed il 2010; esso è di tipo "civile" e presenta parti comuni di buona qualità e generalmente in buono stato di manutenzione.

L'appartamento pignorato occupa la testata Nord-Est del fabbricato ed è articolato in n. 3 livelli (piano terra, piano primo-sottotetto e piano interrato); esso presenta finiture interne di buona qualità e generalmente in buono stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno mordenzato, con vetrocamera e persiane a battente anch'esse in legno mordenzato; le porte interne sono a battente o scorrevoli del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno verniciato di colore bianco panna, eventualmente con specchiatura centrale in vetro acidato, oppure in alluminio anodizzato con specchiature in vetro trasparente (bagno-lavanderia al piano interrato) o acidato (cucina, cabina-armadio), o ancora del tipo "REI", con pannelli di finitura in metallo verniciato colore bianco panna (all'interfaccia tra i locali dell'appartamento al piano interrato, l'intercapedine longitudinale ed il box-auto); la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato / verniciato di colore bianco panna.

Si precisa che tutte le porte "REI" sono state posate in modo approssimativo e difforme dalle prescrizioni in materia di prevenzione incendi; esse sono altresì tutte prive delle necessarie certificazioni di conformità (di prodotto" e "di posa"); laddove necessario ai fini antincendio esse dovranno perciò essere rimosse e sostituite con nuove porte "REI", posate in modo adeguato e certificate, oppure tamponate con idonea muratura rispondente ai requisiti di prevenzione incendi.

I pavimenti interni sono in piastrelle rettangolari in gres porcellanato ad effetto parquet in rovere sbiancato posate a correre (locali di abitazione, disimpegno a tutti i piani e bagno-lavanderia al piano interrato), in piastrelle quadrate in ceramica/gres porcellanato (bagni ai piani terra e primo-sottotetto, parte del box-auto, balcone), in teli in linoleum (parte del box-auto) e in battuto di cemento (parte del box-auto).

La pavimentazione esterna sui fronti anteriore e posteriore dell'edificio è in lastre in porfido o beola posate a "opus incertum".

Le pareti dei locali ai piani terra e primo-sottotetto hanno finitura a marmorino spatolato, a gesso e idropittura o con listelli in pietra decorativa (pareti della scala e dell'antibagno verso il soggiorno al piano terra); le pareti della zona cottura e dei bagni hanno rivestimento in piastrelle in ceramica/gres porcellanato e/o in



mosaico in vetro tipo "Bisazza"; le pareti dei locali al piano interrato hanno finitura a intonaco civile e idropittura oppure in cemento armato lasciato al naturale (box-auto).

I plafoni dei locali al piano terra hanno finitura a marmorino spatolato o a gesso; i plafoni dei locali al piano primo-sottotetto hanno finitura in pannelli in legno di abete verniciati di colore bianco panna; i plafoni dei locali al piano interrato hanno finitura a intonaco civile e idropittura oppure in lastre prefabbricate tipo "Predalle" lasciate al naturale (box-auto).

Nel soggiorno è presente un controsoffitto a "L" (altezza netta 2,60 m circa); un controsoffitto interessa anche tutta la cucina, la cui altezza netta è pari a 2,60 cm circa.

Come detto, gli impianti installati all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva (videocitofono, antenna TV, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), ad eccezione dell'impianto elettrico, sono tutti privi della necessaria Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008.

Essi, benché di installazione recente ed in buono stato di manutenzione laddove visibile, devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi, mediante caldaia murale a gas metano posta all'esterno, entro una nicchia realizzata tra la porta-finestra della cucina e quella del bagno e protetta da uno sportello metallico non isolato; i terminali di emissione sono costituiti da pannelli radianti a pavimento, scaldasalviette in acciaio a piastra (bagni ai piani terra e primo-sottotetto) o tubolari (bagno-lavanderia al piano interrato) e n. 1 radiatore in alluminio (camera da letto al piano interrato).

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di allarme e della predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Essa è altresì dotata di un piccolo vano in muratura con porta metallica, per il deposito dell'immondizia, costruito in aderenza al muro esterno di separazione dall'unità immobiliare adiacente ed in prossimità della porta-finestra della cucina, nonché di un barbecue in muratura con canna fumaria e di una fontanella anch'essa in muratura costruiti in aderenza al muro di cinta a Sud-Est del giardino.

Tutti questi manufatti sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e, stanti le loro caratteristiche e la loro ubicazione, dovranno ragionevolmente essere demoliti (a parte la fontanella).

Le facciate dell'edificio presentano finitura in intonaco civile colore bianco panna e conci in pietra; la copertura dell'edificio è a botte, con struttura portante in legno lamellare e manto di finitura in lamiera grecata in rame; i camminamenti esterni condominiali sono in masselli autobloccanti in calcestruzzo.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: dirette a cordolo sottomuro e a plinti isolati materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali tipo 1	tipologia: a pilastri e a setti (a tutti i piani) materiale: c.c.a. condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Strutture verticali tipo 2	tipologia: muratura portante (a sostegno della scala e della copertura) materiale: calcestruzzo cellulare tipo "Gasbeton" condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: in spessore e ribassate materiale: c.c.a. condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Solai piano terra	tipologia: misti materiale: lastre fondo cassero semiprefabbricate a traliccio tipo "Predalle" + pignatte in laterizio condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solai piano primo	tipologia: misti materiale: travetti semiprefabbricati a traliccio tipo "Fert" + pignatte in laterizio condizioni: buone, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a botte materiale: legno lamellare condizioni: buone, laddove visibili / verificabili



Balconi	<p>tipologia: a sbalzo materiale: c.c.a. condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note: Parapetti in muratura intonacata e lastre in vetro (ragionevolmente "di sicurezza")</p>
---------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: doppio tavolato in laterizio (spess. 8 cm + 12 cm) coibentazione: pannello in fibra di vetro spess. 12 cm o 15 cm + intercapedine d'aria rivestimento: intonaco in malta cementizia condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p>
Manto di copertura	<p>materiale: lamiera grecata in rame coibentazione: pannello in polistirene espanso estruso spess. 18 cm, con interposti pannelli in legno di abete spess. 3 cm condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p>
Accesso pedonale complesso edilizio	<p>tipologia: cancello a battente materiale: profilati in ferro zincati a caldo accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p>
Accesso carroia complesso edilizio	<p>tipologia: n. 2 cancelli a due battenti materiale: profilati in ferro zincati a caldo accessori: con meccanismo di apertura automatizzata condizioni: buone, laddove visibili / verificabili</p>



Recinzione	materiale: profilati in ferro zincati a caldo su basamento in calcestruzzo "a vista" condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Infissi interni Porta di ingresso	tipologia: a battente, blindata materiale: con pannelli di finitura in legno mordenzato / verniciato di colore bianco panna condizioni: buone
Infissi interni Porte interne	<p>tipologia: a battente o scorrevoli materiale: "tamburate", con pannelli di finitura in legno verniciato di colore bianco panna, eventualmente con specchiatura centrale in vetro acidato, oppure in alluminio anodizzato con specchiature in vetro trasparente (bagno-lavanderia al piano interrato) o acidato (cucina, cabina-armadio), o ancora del tipo "REI", con pannelli di finitura in metallo verniciato colore bianco panna (all'interfaccia tra i locali dell'appartamento al piano interrato, l'intercapedine longitudinale ed il box-auto); la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato / verniciato di colore bianco panna.</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Tutte le porte "REI" sono state posate in modo approssimativo e difforme dalle prescrizioni in materia di prevenzione incendi; esse sono altresì tutte prive delle necessarie certificazioni di conformità (di prodotto" e "di posa"); laddove necessario ai fini antincendio esse dovranno perciò essere rimosse e sostituite con nuove porte "REI", posate in modo adeguato e certificate, oppure tamponate con idonea muratura rispondente ai requisiti di prevenzione incendi.</p>



Serramenti esterni	<p>tipologia: a battente materiale: legno mordenzato, con vetrocamera protezione: persiane a battente condizioni serramenti: buone condizioni persiane: buone</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: piastrelle rettangolari in gres porcellanato ad effetto parquet in rovere sbiancato posate a correre (locali di abitazione, disimpegno a tutti i piani e bagno-lavanderia al piano interrato), piastrelle quadrate in ceramica/gres porcellanato (bagni ai piani terra e primo-sottotetto, parte del box-auto), teli in linoleum (parte del box-auto) e battuto di cemento (parte del box-auto). condizioni: buone</p>
Pavimentazione balcone	<p>materiale: piastrelle quadrate in gres porcellanato condizioni: buone</p>
Pavimentazione Esterna	<p>materiale: lastre in porfido o beola posate a "opus incertum" condizioni: buone</p>
Rivestimento Locali al piano terra ed al piano primo-sottotetto	<p>materiale: a marmorino spatolato, a gesso e idropittura o con listelli in pietra decorativa (pareti della scala e dell'antibagno verso il soggiorno al piano terra) condizioni: buone</p>
Rivestimento zona setture e bagni	<p>materiale: piastrelle in ceramica / gres porcellanato e/o in mosaico in vetro tipo "Bisazza" condizioni: buone</p>
Rivestimento Locali al piano interrato	<p>materiale: intonaco civile finitura: idropittura condizioni: buone</p>



Rivestimento Box-auto	materiale: cemento armato finitura: al grezzo condizioni: discrete
Plafoni Locali al piano terra	materiale: a marmorino spatolato o a gesso e idropittura condizioni: buone
Plafoni Locali al piano primo-sottotetto	materiale: pannelli in legno di abete finitura: vernice di colore bianco panna condizioni: buone
Plafoni Locali al piano interrato	materiale: intonaco civile finitura: idropittura condizioni: buone
Plafone box-auto	materiale: lastre prefabbricate tipo "Predalle" finitura: al naturale condizioni: discrete/sufficienti



Impianti:

Nota Bene: tutti gli impianti sono privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08, ad eccezione dell'impianto elettrico.

Elettrico e illuminazione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone, laddove visibili / verificabili conformità: conforme
Termico e produzione acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo con caldaia murale posta all'esterno, entro una nicchia realizzata tra la porta-finestra della cucina e quella del bagno e protetta da uno sportello metallico non isolato alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: pannelli radianti a pavimento, scaldasalviette in acciaio a piastra (bagni ai piani terra e primo-sottotetto) o tubolari (bagno-lavanderia al piano interrato) e n. 1 radiatore in alluminio (camera da letto al piano interrato). condizioni: buone, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme
Raffrescamento (sola predisposizione)	tipologia: autonomo, canalizzato alimentazione: energia elettrica rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabili conformità: -
Gas metano	tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme



Allarme	tipologia: volumetrico condizioni: buone, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme
Antenna TV	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Locali al piano terra	65,10 mq	100%	65,10 mq
Locali al piano primo-sottotetto	65,10 mq	100%	65,10 mq
Locali al piano interrato	39,30 mq	50%	19,65 mq
Intercapedini	19,90 mq	25%	5,00 mq
Balcone (fino a 25 mq)	12,80 mq	30%	3,85 mq
Giardino (fino sup. U.I.)	219,10 mq	10%	21,90 mq
Giardino (oltre sup. U.I.)	101,60 mq	2%	2,00 mq
TOTALE	522,90 mq		182,60 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto doppio	36,80 mq	50%	18,40 mq
TOTALE	36,80 mq		18,40 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

8.2 Determinazione del "valore economico" e fonti di informazione:

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2018 da F.I.M.A.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: I-2018
 - Superficie di riferimento: Lorda
 - Tipo di destinazione: Residenziale
 - Comune: Masate (MI)
 - Fascia/Zona: B1- Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 - Tipologia: Abitazioni civili
 - Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato min. (€/mq): 1.200,00
 - Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00
-
- Fascia/Zona: B1- Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 - Tipologia: Abitazioni civili
 - Stato conservativo: Ottimo
 - Valore di mercato min. (€/mq): 1.450,00
 - Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00



8.4 Quotazioni Immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: 94 - Masate (MI)
- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

- Fascia/Zona: Centro
- Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.700,00



8.5 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato.**Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Locali al piano terra	65,10 mq	€ 1.700,00	€ 110.670,00
Locali al piano primo- sottotetto	65,10 mq	€ 1.700,00	€ 110.670,00
Locali al piano interrato	19,65 mq	€ 1.700,00	€ 33.405,00
Intercapedini	5,00 mq	€ 1.700,00	€ 8.491,50
Balcone (fino 25 mq)	3,85 mq	€ 1.700,00	€ 6.545,00
Giardino (fino sup. U.I.)	21,90 mq	€ 1.700,00	€ 37.230,00
Giardino (oltre sup. U.I.)	2,00 mq	€ 1.700,00	€ 3.403,40
TOTALE	182,60 mq		€ 310.414,90
Valore corpo			€ 310.414,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 310.414,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 310.414,90

2 - Box doppio ad uso autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Box-auto doppio	18,40 mq	€ 1.700,00	€ 31.280,00
TOTALE	18,40 mq		€ 31.280,00
Valore corpo			€ 31.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.280,00



8.6 Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento ad uso abitazione + sottotetto + interrato	Abitazioni di tipo civile [A/2]	182,60 mq	€ 310.414,90	€ 310.414,90
Box doppio ad uso autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	18,40 mq	€ 31.280,00	€ 31.280,00
TOTALE		201,00 mq		€ 341.694,90

8.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	17.084,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	54.810,53
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	821,00)
Giudizio di comoda divisibilità:	COMODAMENTE DIVISIBILE (MA ECONOMICAMENTE NON CONVENIENTE)	

8.8 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	267.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	268.000,00
(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	200.000,00)



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. A.C.E. – Attestato di Certificazione Energetica dell'APPARTAMENTO n. 15136 – 000024/10 del 08/09/2010 (valido fino al 08/09/2020);
5. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
6. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
7. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
8. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
9. Certificati anagrafici dei debitori eseguiti;
10. Visure catastali storiche;
11. Planimetrie catastali;
12. Mappa catastale;
13. Ispezione ipotecaria (intestazione ed estremi catastali);
14. Nota di Trascrizione nn. 49161/40572 del 16/12/1976;
15. Nota di Trascrizione nn. 32864/28339 del 01/07/1978;
16. Nota di Trascrizione nn. 123156/64002 del 03/08/2005;
17. Nota di Trascrizione nn. 123158/64004 del 03/08/2005;
18. Nota di Iscrizione nn. 64371/16549 del 30/04/2007;
19. Domanda di Annotazione nn. 30688/5442 del 11/03/2010;
20. Nota di Trascrizione nn. 20108/15677 del 30/03/1981;
21. Nota di Trascrizione nn. 77341/38701 del 31/05/2004;
22. Nota di Trascrizione nn. 100076/59709 del 11/08/2011;



23. Nota di Trascrizione nn. 148616/93934 del 04/11/2009;
24. Nota di Trascrizione nn. 148617/93935 del 04/11/2009;
25. Nota di Trascrizione nn. 136491/80813 del 08/11/2010;
26. Nota di Iscrizione nn. 136492/32233 del 08/11/2010;
27. Nota di Trascrizione nn. 5440/3737 del 24/01/2014;
28. Nota di Trascrizione nn. 81791/53754 del 05/08/2015;
29. Nota di Trascrizione nn. 127203/80574 del 10/11/2016;
30. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita nn. 86953/37729 del 26/10/2010;
31. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19/07/2018 in merito allo stato locativo delle unità immobiliari;
32. Bilancio e Riparto Condominiale Consuntivi 2017-2018;
33. Bilancio e Riparto Condominiale Preventivo 2018-2019;
34. Regolamento di Condominio e Verbale di approvazione del 26/03/2010;
35. Tabelle Millesimali;
36. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
37. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2018 da F.I.M.A.A.;

Milano, 29 dicembre 2018.

Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

