

**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**N° Gen. Rep. 659/2010**

*data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2019 ore 11.30*

Creditore Procedente

**Banca** [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

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

Custode: **Avv. Barbara Delfini**

**Aggiornamento precedente perizia depositata in data 22.11.2011**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima** arch. Pietro Mario Testa  
**Albo Architetti Provincia di Milano:** 2873  
**Albo CTU Tribunale di Milano:** 7194  
**Codice fiscale:** TSTPRM51L01F205S  
**Partita IVA:** 08137600154  
**Studio in:** Via Imperia 19 - Milano  
**Telefono:** 02.89530312  
**Fax:** 02.84810738  
**Email:** pietromariotesta@archtestudio.it  
**Pec:** testa.2873@oamilano.it

## INDICE

<b>0</b>	<b>RIEPILOGO SINTETICO</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>4-5</b>
1.1	QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	4
1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.3	COERENZE E CONFINI	5
1.4	ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	5
1.5	ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA	4-5
<b>2</b>	<b>STATO DI POSSESSO</b>	<b>5</b>
2.1	STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
2.2	ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO	5
<b>3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>5-6</b>
3.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5
3.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	5
3.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale</i>	5
3.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico</i>	5
3.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso</i>	5
3.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	5-6
3.2.1	Iscrizioni	5
3.2.2	Trascrizioni	6
3.2.3	Altre iscrizioni/trascrizioni	6
3.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	6
3.3	MISURE PENALI	6
<b>4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>6</b>
	Spese di gestione condominiale	6
	Millesimi di proprietà	6
	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	6
	Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica	6
	Certificazioni di conformità degli impianti	6
<b>5</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	<b>6-8</b>
<b>6</b>	<b>CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA</b>	<b>8-10</b>
6.1	CONFORMITÀ EDILIZIA	8-9
6.2	CONFORMITÀ CATASTALE	9-10
6.3	CONFORMITÀ URBANISTICA	10
<b>7</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>10-13</b>
7.1	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	10
7.2	DESCRIZIONE FABBRICATO	10
7.3	DESCRIZIONE IMMOBILI	11-13
<b>8</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>13-14</b>
8.1	INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	13
8.2	CALCOLO DELLA CONSISTENZA	13-14
<b>9</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>14-15</b>
9.1	CRITERIO DI STIMA	14
9.2	FONTI DI INFORMAZIONE	14
9.3	PARAMETRI ESTIMATIVI	14
9.4	VALUTAZIONE	15
9.5	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	15
9.6	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	15

**0. RIEPILOGO SINTETICO****BENI siti in** Comune di Bollate (MI) - Via Vicenza n. 18**LOTTO** LOTTO UNICO composto da:**CORPO** Casa singola di tipo economico (A/3), edificata su tre livelli di piano in comunicazione tra loro mediante scala interna, costituita da: piano terra residenziale composto da: ampio soggiorno e servizi; piano primo residenziale composto da: due camere, cameretta, bagno; piano secondo sottotetto senza permanenza di persone composto da: ampio locale, servizio igienico, terrazzo; area scoperta su due lati ad uso passaggio pedonale e cortile.**- DATI CATASTALI**

Comune di Bollate (MI) - (Codice A940) – Via Vicenza, 18:

**Catasto fabbricati: foglio 32 – particella 30** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale 128 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup> – rendita € 340,86.**Catasto terreni:**

- **foglio 32, mappale 30**, ente urbano, superficie are 00.90, senza reddito;
- **foglio 32, mappale 184**, FU da accert., superficie are 01.30, senza reddito;
- **foglio 32, mappale 331** INCOLT STER sup. are 00.36, senza reddito. Nota. In precedenza mappale 331 (già 185/b), FU da accert., are 0.36, senza reddito. Trattasi della striscia di terreno che costituisce il vialetto d'ingresso dalla via Vicenza.

**- STATO DI POSSESSO**

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato in data 11/09/2019 unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla vendita avv. Barbara Delfini ed alla presenza del Signor ██████████, occupante senza titolo. Nota: il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile In data 24.05.2019.

**- CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Non sussistono contratti di locazione.

**- COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

Nessuno.

**- CREDITORI ISCRITTI**

Nessuno.

**- ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

Non accessibile in quanto sia i due gradini d'ingresso al piano terra, sia la scala interna non dispongono di idonei dispositivi per il superamento delle BB. AA.

**- MISURE PENALI**

Nessuna.

**- VALORE DI STIMA E PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO**

<b>Valore di stima del lotto:</b>	<b>155.000,00 €</b>
-----------------------------------	---------------------

<b>Prezzo di vendita arrotondato del lotto al netto delle decurtazioni:</b>		
---	--	--

<b>nello stato "libero":</b>	<b>arrotondato</b>	<b>114.000,00 €</b>
<b>nello stato "occupato":</b>	<b>arrotondato</b>	<b>96.900,00 €</b>

**Immobile in Bollate (MI) - Via Vicenza n. 18**  
**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Casa singola di tipo economico(A/3), edificata su tre livelli di piano, in comunicazione tra loro mediante scala interna, costituita da:

- piano terra residenziale composto da: ampio soggiorno e servizi;
- piano primo residenziale composto da: due camere, cameretta, bagno;
- piano secondo sottotetto senza permanenza di persone composto da: ampio locale, servizio igienico, terrazzo;
- area scoperta su due lati ad uso passaggio pedonale e cortile.

**1.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Quota intera di piena proprietà di:**

nata a

il

C.F.

**1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Bollate (MI) - (Cod. A940) Via Vicenza n. 18:

- **Catasto fabbricati:**

**foglio 32 – particella 30** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale 128 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup> – rendita € 340,86. Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Catasto terreni:**

- **foglio 32, mappale 30**, ente urbano, superficie are 00.90, senza reddito. Derivante da: variazione d'ufficio del 04/08/2008 protocollo n. MI0677928 in atti dal 04/08/2008 (n. 2458.1/2008);
- **foglio 32, mappale 184**, FU da accert., superficie are 01.30, senza reddito. Derivante da: frazionamento del 27/11/1962 in atti dal 02/05/1966 (n. 14064);
- **foglio 32, mappale 331** INCOLT STER sup. are 00.36, senza reddito. Derivante da: variazione d'Ufficio 12/07/2019 – prot. n. MI0239331 in atti dal 12/07/2019 - bonifica della qualità (n. 5058.1/2019) e precedente frazionamento del 06/06/1994 in atti dal 09/06/1994 (n. 19929.1/1994). Nota. In precedenza mappale 331 (già 185/b), FU da accert., are 0.36, senza reddito. Trattasi della striscia di terreno che costituisce il vialetto d'ingresso dalla via Vicenza.

**1.3 COERENZE E CONFINI**

Come indicate nell'atto di provenienza (all.to A dell'atto) allegato alla precedente relazione: via Vicenza, mappali 28, 27, 29, 31, 138.

Rilevate da estratto di mappa reperito in data 14/07/2011, allegato alla precedente relazione, e in data 06/08/2019, allegato alla presente, da sud in senso orario: via Vicenza, mappali 185, 28, 127, 29, 31.

**1.4 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario in data 04/02/2010 – repertorio 2109/2010 – Tribunale di Milano - trascritto a Milano 2 il 02/04/2010 ai nn. 42323/25804 a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED], contro [REDACTED], per l'importo di € 217.245,65 (oltre spese di notifica dell'atto di precetto, interessi convenzionali e spese successive).

**1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA**

La piena proprietà degli immobili è pervenuta a [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Milano rep. n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] in

data [REDACTED] n. [REDACTED] - serie [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano [REDACTED] in data [REDACTED] nn. [REDACTED] Vendono: [REDACTED].

## **2. STATO DI POSSESSO**

### **2.1 STATO DEI BENI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato in data 11/09/2019 unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla vendita avv. Barbara Delfini ed alla presenza del Signor [REDACTED] occupante senza titolo. Nota: il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile in data 24.05.2019.

### **2.2 ESISTENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO**

Non presenti, come riferito dal Custode Giudiziario.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultanti dalla Certificazione Notarile in atti Notaio [REDACTED] di Milano del [REDACTED] e dalla verifica aggiornata per soggetto sulla debitrice effettuata dal sottoscritto alla data del 06/08/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

#### **3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

#### **3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

#### **3.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

### **3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

#### **3.2.1 Iscrizioni:**

##### **- Ipoteca volontaria**

A favore di: Banca [REDACTED]  
[REDACTED], con sede a [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In forza di: atto di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED]  
del [REDACTED]

Iscritta: a Milano [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 650.000,00

##### **- Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED], con sede a [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In forza di: concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED]

Iscritta: a Milano [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 104.400,00

**3.2.2 Trascrizioni:****- Pignoramento**

A favore di: Banca [REDACTED]  
 [REDACTED], con sede [REDACTED]  
 Contro: [REDACTED]  
 Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano del [REDACTED] – repertorio [REDACTED]  
 Trascritto a: Milano [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]  
 Importo: € 217.245,65 oltre interessi.

**3.2.3 Altre iscrizioni/trascrizioni:**

Nessuna.

**3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Si rimanda al successivo capitolo 5.

**3.3 MISURE PENALI**

Nessuna.

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale**

Casa singola a gestione autonoma.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile per mancanza di idonei dispositivi per il superamento delle BB. AA.

**Attestato Prestazione Energetica**

Presente Attestato Certificazione Energetica registrato in data 04.05.2012 –Codice identificativo 15027-000482/12 con validità fino al 04.05.2022. L'immobile è in classe energetica G con Indice di Prestazione Energetica EPh 293.63 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/proprietario****dal 05 marzo 2003 a oggi – attuale proprietà**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].  
 Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED], registra-  
 to a Milano [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] - serie [REDACTED] trascritto Agenzia  
 Territorio Milano [REDACTED] il [REDACTED] nn. [REDACTED]  
 Provenienza: [REDACTED] (quota 35/100), [REDACTED]  
 (quota 15/100), [REDACTED] (quota 50/100),

**Titolare/proprietario****dal 30 dicembre 1994 al 04 marzo 2003**

- [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - **quota 35/100**  
 - [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - **quota 15/100**  
 - [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
 (C.F. BCCCC43A69C004H) - **quota 50/100.**  
 Atto Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] regi-

strato a Milano il [redacted] n. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data [redacted] nn. [redacted]  
 Vendono: [redacted]

**Titolare/proprietario**

**sino al 29 dicembre 1994**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nata a Milano il [redacted] (C.F. [redacted])
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] ([redacted])
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

ai quali i beni erano pervenuti come segue:

**per il mappale 185 e 184**

- **in ragione di 2/12** a [redacted] e [redacted] per successione a [redacted], deceduta a [redacted] il [redacted], la cui denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Milano il [redacted] al numero [redacted] trascritta a Milano il [redacted] ai nn. [redacted] e integrativa in data [redacted] n. [redacted] trascritta a Milano il [redacted] ai nn. [redacted];
- **in ragione di 6/12** a [redacted], [redacted] e [redacted] per successione a [redacted], deceduto a [redacted] il [redacted], la cui denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Milano come riporta il Notaio al n. [redacted] (di questa non si rileva trascrizione) e integrativa in data [redacted] n. [redacted], trascritta a Milano il [redacted] ai nn. [redacted];
- **in ragione di 1/12** a [redacted], [redacted] e [redacted] per successione a [redacted], deceduto a [redacted] il [redacted], la cui denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Milano il [redacted] al n. [redacted] trascritta a Milano il [redacted] ai nn. [redacted] (il Notaio riporta denuncia integrativa in data [redacted] n. [redacted] di cui non risulta tuttavia trascrizione);
- **in ragione di 3/12** a [redacted]

per successione a [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], la cui denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Milano il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritta a Milano il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

**per il mappale 30**

- **in ragione di 1/2** a [REDACTED] per successione a [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il giorno [REDACTED], la cui denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Milano il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritta a Milano il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (il Notaio riporta denuncia integrativa in data [REDACTED] n. [REDACTED] di cui non risulta tuttavia trascrizione);
- **in ragione di 1/2** a [REDACTED] per atto in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] registrato a Milano il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Non rilevate trascrizioni delle accettazioni tacite di eredità a seguito delle successioni di cui sopra; non rilevate trascrizioni della denuncia successione n. [REDACTED] e della denuncia di successione integrativa n. [REDACTED] del [REDACTED] indicate in relazione notarile.

## **6. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA**

### **6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Impianto edilizio iniziale **ante 1 Settembre 1967**.

Nel tempo l'immobile è stato oggetto delle seguenti Pratiche/Concessioni:

- **Autorizzazione in data [REDACTED], pratica n. [REDACTED]** (rilasciata a [REDACTED] a seguito di domanda in data [REDACTED]) per: "costruzione di soprizzo della casa già esistente".
- **Certificato di Abitabilità rilasciato in data [REDACTED] pratica n. [REDACTED]** (rilasciata a [REDACTED]).
- **Concessione Edilizia in Sanatoria in data [REDACTED] n. [REDACTED]** (rilasciata a [REDACTED]) **a seguito di istanza di Condono prof. [REDACTED]**, relativa a: "ampliamento/nuova costruzione di ripostiglio". *Nota:* allegata alla pratica agli atti comunali è presente anche la scheda catastale che riporta l'immobile nella sua interezza (piani terra, 1° e 2° sottotetto) ed il locale condonato è colorato in rosso.
- **D.I.A in data in data [REDACTED] prof. n. [REDACTED] - pratica n. [REDACTED]** (richiedente [REDACTED]) relativa a: "modifica colore intonaco facciata da bianco a giallo, sostituzione cancello ingresso, nuova pavimentazione in giardino, formazione griglie raccolta acque, sostituzione pluviali e frontalini di facciata", e successiva variante in data 27 Luglio 2001 per: "parziale demolizione di paramento esterno di facciata con inserimento di mattoni in vetrocemento".



**CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Non conforme.** Sono state eseguite opere in difformità da quanto autorizzato e dalla normativa vigente come di seguito descritto:

**Piano terra**

- A. È stato realizzato un piccolo vano per alloggio di una caldaia mediante elevazione di un tavolato nel ripostiglio oggetto di condono ed apertura di vano porta sul fronte posteriore.
- B. Il ripostiglio ridimensionato è stato trasformato in bagno con chiusura della precedente porta d'accesso dall'esterno sul fianco destro, che è stata modificata in finestra.
- C. Il locale caldaia è stato trasformato in cuocivivande ed è stata chiusa la porta d'accesso dall'esterno sul fianco destro.

**Piano secondo**

- D. L'altezza interna del sottotetto non è m. 2.70, come indicato nella scheda catastale allegata alla pratica di condono giacente agli atti comunali, bensì variabile secondo l'andamento della falda di copertura, ovvero da m. 1.85 a m. 2.00.
- E. Il terrazzo è stato coperto con falda inclinata.
- F. Una estesa superficie del terrazzo (circa m<sup>2</sup> 20.00) è stata trasformata in veranda chiusa con pareti verticali finestrate.

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA****In merito ai punti A, B, E**

La situazione risulta sanabile mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previa verifica e/o adeguamento dei rapporti aeroilluminanti del bagno. Oneri gravanti per la tettoia del terrazzo: da € 516,00 ad € 5.164,00, stabilita in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Si considera l'importo massimo a titolo cautelativo.

**In merito al punto C**

Non risulta possibile la regolarizzazione in quanto il locale non è disimpegnato dal bagno. In ogni caso, con la realizzazione del disimpegno anche di piccole dimensioni, il locale non avrebbe la superficie minima richiesta per gli spazi di cottura. Si dovrà provvedere pertanto allo spostamento del cuoci vivande, realizzando un angolo cottura, anche a vista, in soggiorno. Costo stimato per opere impiantistiche, assistenza edile, certificazione impianti: € 2.500,00 circa.

**In merito al punto D**

Il piano ha altezza inferiore ai minimi richiesti dalla normativa vigente (m. 2.70) per locali con permanenza di persone. Il cambio d'uso non può pertanto essere oggetto di permesso di Costruire in Sanatoria. La successiva valutazione considera il piano a tutti gli effetti costituito da locali accessori s. p. p..

**In merito al punto F**

La realizzazione della "veranda" con accorpamento e chiusura di parte del terrazzo non risponde ai requisiti richiesti dalla normativa vigente. Le opere abusive non sono sanabili e quindi risulta necessario ripristinare la situazione originaria mediante demolizione delle pareti perimetrali della veranda e nuova realizzazione di parete esterna a divisione del sottotetto dal terrazzo. La successiva valutazione considera il terrazzo come tale e non veranda. Costo stimato per opere edili di demolizione, ripristino, opere di serramentista e quanto necessario: € 18.500,00 circa.

Oltre agli oneri di cui sopra, sussistono costi per spese tecniche relativi a: progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione. Importo stimato: € 5.500,00 circa.

**6.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

**Non conforme.** La scheda catastale reperita in data [REDACTED], allegata anche alla pratica di

condono, indica l'altezza dei vari piani con quote non reali. Inoltre, procedendo alla regolarizzazione edilizia come indicato al precedente punto, si dovrà provvedere all'aggiornamento mediante mod. DOCFA. Costo stimato per spese tecniche e diritti: € 1.500,00 circa.

### 6.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 01 Giugno 2011 e successive varianti (n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 21/01/2013 e n. 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 14/07/2016)
Zona omogenea:	Zona B2 – residenziale di media densità
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione Articolo 15

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile si colloca in Comune di Bollate (MI), in zona periferica, Località Cascina Nuova, a circa 3.5 km dal Palazzo Comunale. La zona è caratterizzata da case familiari, villette e piccoli condomini; nessun negozio al dettaglio nelle immediate vicinanze. **Nota.** Si segnala la presenza di un campo nomadi sull'area sterrata antistante l'immobile, all'angolo tra via Vicenza e via Kennedy.

### 7.2 DESCRIZIONE FABBRICATO

Casa singola di tipo economico edificata su tre livelli di piano in comunicazione tra loro mediante scala interna, costituita da: piani terra e primo residenziali, piano secondo sottotetto senza permanenza di persone, area scoperta sul fianco destro per l'accesso dalla via Vicenza e ad uso cortile sul fronte posteriore; accesso solo pedonale a mezzo cancello di metallo a disegno semplice.

#### Condizioni generali del fabbricato

Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri.

#### Caratteristiche descrittive generali del fabbricato

Copertura	a falda con struttura in c.a. e manto in laterizi
Strutture orizzontali	laterocemento
Strutture verticali	travi e pilastri in c.a. con tamponature in laterizi
Facciate	intonaco civile tinteggiato con zoccolatura in pietra
Infissi esterni	tipologia mista: legno, alluminio, PVC, alcune con doppio vetro; scuri avvolgibili
Pavimentazione esterna	violetto pedonale beola opus incertum
Scala interna	tipologia: rampa singola a elle per collegamento tra i piani materiale: c.a./muratura con finitura in marmo e legno

### 7.3 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è composto da:

- **piano terra**: ampio soggiorno, bagno, vano cuocivivande, ripostiglio sottoscala, rampa scale per accesso al primo piano;
- **primo piano**: accesso mediante rampa scale dall'ingresso/soggiorno; disimpegno/corridoio d'arrivo, due camere, una cameretta, bagno, rampa scale nella cameretta per accesso al piano soprastante;
- **secondo piano senza permanenza di persone**: accesso dal piano sottostante, composto da ampio locale, servizio igienico, terrazzo. Il piano è impropriamente utilizzato ed attrezzato come residenziale con una zona a letto, una a soggiorno ed una zona a veranda derivante dalla chiusura con pareti verticali e tetto di una grossa porzione del terrazzo. Tutto il piano non può essere destinato alla residenza e conseguentemente la successiva valutazione considera a tutti gli effetti la zona come tale ovvero senza permanenza di persone.

#### Condizioni generali dell'immobile

Lo stato generale è mediocre con un peggioramento, rispetto al precedente sopralluogo del 26 Ottobre 2011, sia per il normale degrado, sia per infiltrazioni d'acqua non in atto al sopralluogo ma di cui se ne rilevano le tracce pregresse nel corridoio e nel bagno al primo piano, sotto la parte aggettante del terrazzo, sulla facciata posteriore a nord,

#### Impianti

Citofonico	presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia; conformità: da verificare se a norma
Gas	tipologia: sottotraccia conformità: da verificare se a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: da verificare se a norma
Termico	Riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo, mediante due caldaie murali a gas installate una in locale al piano terra, l'altra esterna sul fronte posteriore. Emissione: radiatori di metallo conformità: da verificare se a norma

### PIANO TERRA

#### Caratteristiche descrittive

Porte	<u>ingresso</u> blindata <u>bagno</u> legno e vetri
Infissi esterni	alluminio verniciato con vetrocamera e PVC
Pavimenti	<u>soggiorno</u> parquet <u>bagno e cuocivivande</u> ceramica

Plafoni	<u>soggiorno</u> pannelli quadrati tipo fonoassorbenti <u>altri ambienti</u> intonaco tinteggiato
Pareti	<u>cuocivivande</u> piastrelle ceramiche nella zona soprastante il piano di lavoro  <u>bagno</u> rivestimento sino a una altezza di m. 2.00 circa costituito da piastrelle ceramiche; intonaco civile tinteggiato per il resto  <u>altri ambienti</u> intonaco tinteggiato
Bagno	attrezzato con lavello, tazza, bidet, vasca a sedere

**Altezza interna:** m. 2.90 circa.

#### **PIANO PRIMO**

##### **Caratteristiche descrittive**

Porte interne	a battente di legno
Infissi esterni	legno verniciato, in parte deteriorate
Pavimenti	piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti
Plafoni	intonaco tinteggiato
Pareti	<u>bagno</u> rivestimento costituito da piastrelle ceramiche; intonaco civile tinteggiato per il resto  <u>altri ambienti</u> intonaco tinteggiato
Bagno	attrezzato con lavello, tazza, bidet, vasca a sedere

**Altezza interna:** m. 2.80 circa.

#### **PIANO SECONDO SOTTOTETTO s.p.p.**

##### **Caratteristiche descrittive**

Infissi esterni	alluminio verniciato con vetrocamera e PVC
Porte interne	a battente legno tipo Tanganika, cieche e/o con vetro
Pavimenti	<u>interno</u> piastrelle di ceramica <u>terrazzo</u>

	gres ingelivo
Plafoni	alluminio nella zona veranda; perlinato di legno il resto
Pareti	<u>bagno</u> rivestimento costituito da piastrelle ceramiche; intonaco civile tinteggiato per il resto
	<u>altri ambienti</u> intonaco tinteggiato e tipo mattone a vista
Bagno	attrezzato con lavello, tazza, bidet, vasca ad angolo

**Altezza interna:** variabile secondo l'andamento della falda tetto, da m. 2.20 a m. 1.85 circa. Piano senza permanenza di persone.

## AREA ESTERNA

### Caratteristiche descrittive

Il passaggio pedonale, che si sviluppa dal cancello d'ingresso fino al piccolo cortile posteriore ha pavimento in beola posata ad *opus incertum* e qualche essenza vegetale sul muro a confine; la zona posteriore è pavimentata con manufatti quadrati di cls con finitura a ghiaietto lavato. La recinzione è costituita da: cancello metallico su via Vicenza; rete metallica e parete in elevazione della proprietà confinante al mapp.185; parete in elevazione della proprietà confinante al mapp.28; parete in elevazione della proprietà confinante al mapp.127; rete metallica della proprietà confinante al mapp.29; rete metallica e siepe floreale a confine con il mapp. 31.

**Nota:** sul passaggio pedonale e sulla zona retrostante, si aprono vedute finestrate site al piano terra di altra proprietà confinante.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nel successivo calcolo si riporta, a titolo indicativo, la superficie commerciale complessiva, arrotondata al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, scala proiezione in pianta, escluse superfici con h < m. 1.50 (ripostiglio sottoscala), applicando i coefficienti riduttivi indicati.

### 8.2 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

**Lotto unico: casa indipendente di tipo economico (A/3) con area esterna**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>
<b>Piano terra residenziale</b>	Sup. lorda	63.00 (*)	1.00	63.00
<b>Piano primo residenziale</b>	Sup. lorda	56.00 (*)	1.00	56.00
<b>Piano secondo sottotetto s. p. p.</b>	Sup. lorda	33.00 (**)	0.50	16.50
<b>Terrazzo piano secondo</b> (allo stato veranda chiusa)	Sup. lord	23.00 (***)	0.30	6.90
<b>Area esterna</b>	Sup. netta	160.00 (****)	fino a 119.00 m <sup>2</sup> - 0.10 oltre - 0.02	11.90 0.82
			sommano	155.12
			<b>arrotondato</b>	<b>155.00</b>

- (\*) scala proiezione in pianta
- (\*\*) comunicante direttamente con il piano sottostante 0.50
- (\*\*\*) balconi/terrazzi fino a m<sup>2</sup> 25 - 0.30; oltre 0.10
- (\*\*\*\*) area esterna: fino a m<sup>2</sup> 119.00 (superficie residenziale) - 0.10; oltre 0.02

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 CRITERIO DI STIMA**

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Bollettino Camera di Commercio di Milano/Monza Brianza/Lodi, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle caratteristiche della zona immediatamente circostante.

### **9.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico del Comune di Bollate, Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2018 - Semestre 2°, Bollettino Camera di Commercio di Milano/Monza Brianza/Lodi - 2° semestre 2018; Agenzie Immobiliari operanti in zona.

### **9.3 PARAMETRI ESTIMATIVI**

- **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° semestre 2018**  
Provincia: MILANO - Comune: Bollate - Fascia/zona: semicentrale/Cascina nuova, Cascina del sole - Codice zona: C1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale
  - **Abitazioni civili - stato normale**  
Valore di mercato: **min. 1.400,00 €/ m<sup>2</sup> - max. 1.600,00 €/m<sup>2</sup>**
  - **Abitazioni di tipo economico - stato normale**  
Valore di mercato: **min. 1.150,00 €/ m<sup>2</sup> - max. 1.400,00 €/m<sup>2</sup>**
- **Valori relativi al Bollettino della Camera di Commercio di Milano/Monza Brianza/Lodi - 2° semestre 2018**  
BOLLATE - Centro
  - **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**  
Valore di mercato: **min. 1.050,00 €/m<sup>2</sup> - max. 1.100,00 €/m<sup>2</sup>**
 BOLLATE - periferia
  - **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**  
Valore di mercato: **min. 900,00 €/m<sup>2</sup> - max. 950,00 €/m<sup>2</sup>**

## 9.4 VALUTAZIONE

**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

LOTTO	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo €
	155,00	1.000,00	155.000,00 €
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>155.000,00 €</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>155.000,00 €</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>155.000,00 €</b>

## 9.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 5%, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati - 7.750,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia: oblazione, opere edili ed impiantistiche, certificazioni di conformità, spese tecniche - 31.664,00 €

Spese di regolarizzazione catastale - 1.500,00 €

## 9.6 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore lotto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, valutato a corpo e non a misura 114.086,00 €

**Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero" 114.000,00 €**

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato" (decurtazione per immobile occupato 15%) 96.900,00 €

Data di stesura, 26/09/2019

L'Esperto alla stima  
**arch. Pietro Mario Testa**


**ALLEGATI:**

- Documentazione catastale aggiornata: estratto di mappa; visure storiche; planimetria.
- Ispezione ipotecaria aggiornata: per soggetto a nome [REDACTED].
- Fotografie: sopralluogo in data 11/09/2019.