

TRIBUNALE DI MILANO  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 965/2018

data prima udienza comparizione: 16-05-2019 ore 10.00

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. ssa Trentini**  
**Custode Giudiziario: GE avv. Antonio Santoro**

PROCEDENTE creditore intervenuto: I .....  
ESECUTATO:

Creditori iscritti non intervenuti (al 27/03/2019):

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1**  
**corpo A – via Grado, 18 - Bollate – (Mi)**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**



## Indice relazione peritale

1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - pag. 3
2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE - pag. 3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - pag. 4
4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE - pag. 5
5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI - pag. 5
6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO - pag. 6
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - pag. 6
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - pag. 7
9. PROPRIETÀ - pag. 8
10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - pag. 8
11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - pag. 10
12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - pag. 13
13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO - pag. 13
14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - pag. 14
15. GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITÀ - pag. 14
16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE - pag. 15



**LOTTO 01 – corpo A – via Grado, 18, Bollate – (Mi)**

**1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dalla certificato ipocatastale ventennale estesa al bene staggito, redatto dal Notario A.Zuccarello Marcolini. In Messina, Foglio : 45 - Particella 60 - Subalterno 701 oltre alla Visura Storica del T268921 del 23711/2018 e Ispezione Ipotecaria del n. T250071 del 27/03/2019 sviluppata dal 01/01/1967 al 27/03/2019 (ALLEGATI CTU N. 1 e 2)

**2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Sono stati acquisiti alcuni titoli relativi alla provenienza del bene in pignoramento:

- **Atto del 31/11/67 Atto di compravendita**, in cui i \_\_\_\_\_ (a moglie) una porzione del bene sito in via grado 18; da questo atto si desume anche che “l'area, su cui è stata eretta la casa in contratto, è pervenuta ad essi venditori \_\_\_\_\_

depositato in atti dello stesso notaio con verbale in data 9 giugno 1956 n. 123221/1187 di rep., trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano in data 13 febbraio 1958 ai numeri 7696/6580”;

- **Atto di DIVISIONE del 22/12/1967** Notaio G. Cavalchini n.183792 di rep. N.15744 di pos.

Nel quale si evince che: \_\_\_\_\_ e rilasciare in proprietà esclusiva, a titolo di divisione, alla \_\_\_\_\_

e, a tale titolo accetta di persona suoi eredi e successori, nominalmente: un locale e servizi a piano terra e un appartamento di due locali e servizi al piano primo il tutto di compendio dello stabile suscritto, sito in Comune di Bollate, via Grado n.18 e contraddistinto nel vigente catasto terreni del Comune di Bollate, A parte della Foglio 45 mapp 60...”

- Altri titoli, da cui la provenienza dei terreni e costruzione per intero (Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica n. 224/63) sono riportati al paragrafo 10 di questa relazione.

**(ALLEGATI ALLA CTU n. 4 + n. 5)**



### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Dalla Nota di trascrizione del Pignoramento, Certificazione Notarile, Atto di Provenienza e Atto di Pignoramento, il bene è individuato in via Grado, 18 (villetta) porzioni a piano terra e primo, nel Comune di Bollate.

**L'accesso ai beni pignorati è avvenuto il giorno 22/02/2019** in presenza del sottoscritto esperto alla stima arch. Emanuele Bianchi, del custode giudiziario, avv. A.Santoro, dell'esecutata, sig.ra \_\_\_\_\_ e il figlio, meglio identificati nel verbale redatto dall'avv. Santoro in concomitanza all'accesso.

**Descrizione da ATTO DI COMPRAVENDITA del 3/11/1967:** *"porzione di della casa sita in comune di Bollate, via Grado numero 18, costituita da un appartamento al primo piano di due locali e servizi, con balcone sporgente verso la via Grado..."* a cui si aggiunge un locale a piano terreno munito di servizi ed entrata propria oltre a collegamento interno con la precedente unità tramite scala a chiocciola (nota CTU).

**Descrizione da ATTO DI DIVISIONE del 22/11/1967:** *"nominativamente: un locale e servizi a piano terra e uno appartamento di due locali e servizi al piano primo il tutto di compendio dello stabile sulle scritto, sito del Comune di Bollate, mia grado numero 18..."* (conferma CTU)

**L'unità immobiliare è individuata catastalmente come segue:** Foglio 45 Particella 60, Sub 701, Cat. A/3 Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 92 mq (escluse aree scoperte 91), Rendita 426,08

**sviluppa una superficie lorda pari a: mq 95,13**

**(ALLEGATO CTU n.3)**

*(metratura lorda desunta dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso al bene controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional sulla base della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 24/09/1997 e estratta il 23/11/2018 n. T273269.*

**NB** Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta con l'ausilio della planimetrie catastale e di quella estratta dagli atti di fabbrica/concessione edilizia **(ALLEGATO CTU n. 5 + n.8)**



### **Confini rilevati dall'esperto da nord in senso orario:**

Confini dell'appartamento posto al piano primo: affaccio su cortile /passaggio della medesima proprietà; scale che conducono all'ingresso della proprietà di via Grado 18; auto su di via Grado 18; vialetto affacciante sulla via Grado 18 e balcone della medesima unità;

Confini dell'appartamento posto al piano terreno: vialetto comune, sottoscala e vialetto comune (altra entrata), vialetto comune, vialetto su via Grado, 18. (rif. CTU)

#### **4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:**

Si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE di quanto ispezionato durante l'accesso ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate risalente al 24/09/1997; Derivante da FUSIONE del 24/09/1997 in atti dal 24/09/1997 Registrazione: (n. 325165.1/1997)

#### **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

**Caratteristiche zona:** l'immobile è ubicato nella zona est di Bollate, in un nucleo di formazione databile intorno al 2° decennio dopoguerra. La zona è caratterizzata da tessuto abitativo a media densità (no alta) non distante da nuovi piani di urbanizzazione. Nella zona non sono presenti centri commerciali ma sono raggiungibili con mezzi su ruote in dieci minuti.

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo:** l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione esterne anche nelle zone comuni; La conformazione è a villetta. Una porzione è di proprietà dell'esecutata, l'altra (di cui all'ALLEGATO CTU n.4) di altra proprietà.

Non sono stati fatti rilievi approfonditi sulla funzionalità degli impianti tecnologici che però alla vista, risultano essere in mediocre stato ma funzionanti.

NB Sono presenti i contatori del GAS e della corrente elettrica sebbene al momento del rilievo/accesso l'appartamento in questione fosse sprovvisto di contratto elettrico per morosità. In funzione invece quello del gas.

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico locale, con mediocri possibilità di parcheggio libero. Zona a ridotto passaggio veicolare.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi di supporto alla residenza

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/rurali

**Importanti centri limitrofi:** Novate Milanese, Baranzate, Cormano, Roserio, Cassina Nuova e Bruzzano

**Collegamenti pubblici:** Trenord – Stazione Bollate Nord

Via S. Pietro Airpullman s.p.a. e M2+M3 + Z150,

**Attrazioni paesaggistiche:** campagna circostante, Parco della Balossa (*territorio*)

**Attrazioni storiche:** /

**N.B.** L'immobile è stato costruito prima il 1 settembre 1967 (*come riportato nell'Atto di Provenienza e consultazione Atti di Fabbrica*) ma le indagini edilizie sono state estese fino ad oggi per individuare pratiche che hanno mutato la conformazione interna, del 1994.

## 6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO

Stato di occupazione degli immobili: dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate con quesito dell'15/01/2019, e risposta del 17/01/2019, si riferisce che non sono presenti contratti di locazioni a nome e come dante causa degli'esecutata.

L'immobile risulta quindi essere LIBERO (ALLEGATO CTU N. 6)

## 7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli atti, alla data del 30/05/2018 ed estesa al bene staggito oltre alla Visura Storica del T268921 del 23711/2018 e Ispezione Ipotecaria del n. T250071 del 27/03/2019 sviluppata dal 01/01/1967 al 27/03/2019 (ALLEGATI CTU N. 1 e 2) risultano le sottoelencate iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni:

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

7.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

7.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

7.1.3 atti di asservimento urbanistico: /

7.1.4 altre limitazioni d'uso: **no**

7.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura: **no**



### **7.2.1 Iscrizioni**

**IPOTECA VOLONTARIA** del 16/11/2007 – M.

Ger. Pubblico ufficiale notaio C. n. 59940/12686 del 13/11/2007, concessione garanzia di mutuo, importo Capitale € 68.500.000 totale € 123.600.000 concessione a garanzia di mutuo su beni in Bollate, a favore

### **7.2.2 Trascrizioni:**

**TRASCRIZIONE** de

Tribunale di Milano, n. 105/05/01151 del 13/11/2007, Atto esecutivo di Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili, a favore di \_\_\_\_\_, (esecutata) 1/1 di piena proprietà, gravante sui beni oggetto del pignoramento;

## **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese condominiali sospese** al momento non sono presenti spese condominiali trattandosi di unità a se stante ciò a dire che la proprietà dell'edificio (villetta a due piani) è divisa in due proprietà distinte (*Atto Divisione 22/16/1967*);

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** solo la zona al piano terreno composta da una stanza, un bagno e un antibagno/entrata. La parte al primo piano non è accessibile per presenza delle scale prive di automatismi di risalita.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

### **AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o deciso post indagine.



## 9. PROPRIETÀ

ATTUALI PROPRIETARI:

**Atto di compravendita:** del **3/11/67** notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini, notaio in Bollate, il 3/11/1967 I signori

si

*Comune di Bollate, via Grado n. 1,8 costituita da un appartamento al primo piano di due locali e servizi con il balcone sporgente verso la via Grado 1,8 contraddistinta nel nuovo catasto terreni del Comune di Bollate al foglio 45 mappale 60" sostanzialmente l'intera proprietà dell'edificio viene divisa in due sub."*

*"L'area, su cui è stata eretta la casa in contratto, è pervenuta ad essi venditori con atto di autentica dott. Bernardino d'Alessio, Notaio in Milano, depositato in atti dello stesso notaio a*

*Conservatoria nei registri immobi.*

**Atto di divisione:** del **22/12/67** repertorio 183792 numero 15744 notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini, Notaio in bollate, in cui i due comparenti sono comproprietari indivisamente, in parti uguali tra loro, degli appartamenti siti in Comune di Bollate, via grado n.18 e che tale proprietà proviene ad essi per il succitato atto del notaio Bernardino d'Alessio in Milano; la divisione prevede ch *«appezzamento di cinque piccoli vani e servizi al piano terreno dello stabile descritto, sito in Comune di Bollate e pc con il diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile...»* mentre al *servizi a piano terra e un appartamento di due locali e servizi al piano primo, il tutto di compendio dello stabile etc..."*

**NB** il riferimento alla costruzione dello stabile di propriet:

riportato nel seguente punto 10.

## 10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sono state richieste le visure degli Atti di Fabbrica ed eventuali procedure postume alla costruzione, per un controllo del costruito più approfondito, all'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate il 23/11/2018 ed avuto accesso agli atti il 22/02/2019. Si dichiara la CONFORMITA' EDILIZIA di quanto rilevato rispetto a quanto esaminato nel progetto





relativo alla **Relazione di Asseveramento ai sensi dell'Art. 26 della Legge N.47/1985** protocollo n. 010754 29/04/1999+3/05/1994, nella cui procedura si formava un servizio igienico al piano terreno e si posava una scala a chiocciola (interna) di collegamento tra la camera a piano terreno e i rimanenti locali al piano superiore (primo). Oltre a ciò sono stati riportati anche i seguenti documenti relativi agli atti di fabbrica, cioè alla prima stesura planimetrica e distributiva delle opere concesse concernenti il bene staggito:

- **autorizzazione lavori edili 1963**
- **frontespizio faldone costruzione 224/1963 e disegno Atti di Fabbrica**
- **certificato abitabilità 24/8/66**

**(ALLEGATI CTU n. 7,8)**

Come allegato a questa Relazione Peritale sono presenti anche: Atto di Divisione, Atto di Compravendita (ALLEGATO CTU N. 4)

Strumento urbanistico vigente: **Piano Governo del Territorio:**

Adozione Delib. C.C.  
n° 33 del 16/07/2018

Approvazione Delib. C.C.  
n° 44 del 29/10/2018

Piano di Governo del Territorio 2010 - Regia di Piano: Arch. Marco M. Sagnelli  
Adozione con Delib. di C.C. n. 94 del 27.12.2010  
Approvazione con Delib. di C.C. n. 25 del 01.06.2011 (approvata nella seduta del 08.06.2011 )

-----  
Variante puntuale n. 6 al Piano di Governo del Territorio  
Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Francesco Vassallo  
Il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP: Arch. Patrizia Settanni

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Piano delle Regole - **Art. 12 Zone residenziali consolidate – (ALLEGATO CTU n.10)**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato PRIMA del 1/9/1967**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Residua potenzialità edificatoria: /

(NB Specifiche in **ALLEGATO CTU n.10**)



## **11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Superficie complessiva abitazione mq **95,13**

È posto al piano: indicato come **piano primo e terreno**

L'edificio è stato costruito nel: **1963 in poi**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1994 (art. 26 inserimento scala e nuova distribuzione)**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /

Ha un'altezza utile interna di circa **289 cm (rilevata)**

L'intero fabbricato è composta da **n. 2 piani fuori terra**

**Stato di manutenzione generale: mediocre**

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per ciò che riguarda l'unità immobiliare staggita necessitando di riprese dell'intonaco esterno, manutenzione generale della pitturazione ed eventuale revisione impianti. Non sono stati fatti sopralluoghi nell'altra metà della villetta appartenente ad altra proprietà. All'interno, la suddivisione è in tre ambienti singoli tra loro collegati, soggiorno/entrata + angolo cottura + bagno + notte, come riportato dall'elaborato al piano primo mentre il piano terreno, al momento non abitato per problemi legati al riscaldamento, è nelle medesime condizioni ma da pulire/semi abbandonato.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Struttura in laterizi e solai in latero cemento (desunta da epoca e osservazioni esterne, non sono presenti denunce c.a. ne disegni strutturali)**

**Infissi esterni**

tipologia: finestre a un'anta, materiale: **legno vetro singolo**, protezione: **tapparelle a nastro** materiale protezione: **policarbonati** condizioni: **discrete**

**Portoncino esterno:**

**Ferro/acciaio cancellata e alluminio anodizzato** con vetro semi-trasparente anta singola e vetro.



Pareti esterne	Laterizi e intonaco di cemento <b>NB: Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</b>
Pareti interne:	laterizi intonacati
Pavim. interna	<u>primo piano</u> : Materiale - mista: <b>in parte marmo dell'epoca della costruzione screziato rosa/rosso e in parte ceramiche (bicottura e monocottura di varie pezzature e forme)</b> Materiale bagno rivestimenti: <b>ceramiche monocottura azzurre 20 x 25</b> <u>secondo piano</u> : Materiale - mista <b>ceramiche (bicottura e monocottura di varie pezzature e forme)</b> Materiale bagno rivestimenti: <b>ceramiche monocottura chiare e screziate 20 x 20</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>da ritinteggiare</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola</b> materiale: <b>alluminio anodizzato e vetro</b>

**Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento)**

Esiste impianto elettrico	<b>SI</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	<b>Probabilmente 1963/65</b>
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/
<i>Note</i>	/

**Riscaldamento: presente**

Esiste impianto di riscaldamento	<b>SI</b>
Tipologia di impianto	<b>autonomo con caldaietta (da revisionare) + ACS radiatori in ghisa modulare - Vaillant a muro</b>
Stato impianto	<b>Non verificabile, non in uso al momento della visita, non presente documentazione tecnica consultabile</b>
Potenza nominale	<b>Presumibile 23/26 kW</b>



Impianto a norma	Controllo biennale <u>non mostrato</u>
Esiste la dichiarazione di conformità	<u>non mostrato</u>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>NO</b>
--	-----------

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>NO</b>
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	<b>NO</b>

Informazioni relative al calcolo della consistenza: **(ALLEGATO CTU N. 3)**

Si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi con altre proprietà e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà, sulla base della planimetria catastale rilasciata all'uopo dall'Agenzia del territorio il 23/11/2018 risalente al 24/09/1997, verificate misure con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional.

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P 1°	66,25	1	66,25
Abitazione P T°	29,55 – 1,2 chiocciola	1	28,35
balcone	2,12	0.25	0,53
<b>TOTALE</b>		<b>mq 95,13</b>	

**Calcolo delle % di stima delle superfici:**

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
---------------------------	-----	--



## 12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) tramite richiesta al Catasto Energetico (ALLEGATO CTU N.11) l' 1/04/2019.

## 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**Criterio di stima:** analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (*abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione*), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

### 13.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- **1) Banca dati dell'agenzia del territorio** – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Milano) – MILANO, Bollate, Cascina Nuova Cascina del sole Codice zona: C1 Microzona: n1 Abitazioni civili residenziale;
- **2) Indagini di mercato presso agenzie immobiliari** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **3) Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano Camera di Commercio Digicamere** – 1° semestre 2018 provincia Settore Bollate
- **4) Borsino Immobiliare** – Bollate – 01/04/2019 Zona Marconi, Ospitaletto, Friuli, Archimede

### Quotazioni valutazione lotto:

Per quanto citato nei precedenti punti 8 e 8.1, il sottoscritto CTU ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione riportano quanto segue:

I valori pubblicati sulla **1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio** per gli appartamenti di tipo MILANO, Bollate, Cascina Nuova Cascina del sole Codice zona: C1 Microzona: n1 Abitazioni civili residenziale; da **1.200,00/mq a 1.700,00/mq** (usando dati sia di villini sia di tipo economico)

**2) Agenzie di zona** consultate on line e in loco fluttuano da **1.300,00/mq a 1.900,00/mq**

Ho inoltre considerato che il **3) Prezziario Camera di Commercio Milano Digicamere aggiornato al 01/04/19** per il comune Milano, settore Nord Provincia Bollate indica da **950,00/mq a 1.000,00/mq + zona centro 1.100,00/mq 1.100,00/mq**

**4) Borsino Immobiliare** (BorsinoImmobiliare.it) Milano – Abitazioni Civili, – Bollate – 01/04/2019 Zona Marconi, Ospitaletto, Friuli, Archimede - **€ 953/mq fascia media da € 1.230/mq**



**(ALLEGATO CTU N. 12)**

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.150,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame, applicando una riduzione (*coefficiente di vetustà*) stimato, da tabella allegata, nello *0.85 (tenendo conto della ristrutturazione relativa all'art. 26 del '94)*

**Appartamenti economico (A/3) = € (mq 95,13 x 1.150,00 €) = 109.399,00 €**

**TOTALE LOTTO A = € 110.000 (arrotondamento per eccesso)**

**14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA**

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) ..... **€ 5500,00 +**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura (**NB** non sono stati consultati i comproprietari della costruzione). . . . **€ 0,00 +**

+

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 5.500,00**

*(arrotondamento per difetto)*

**15. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:**

N.B. L'unità in esame non è comodamente divisibile a meno di non chiudere il passaggio dell'attuale scala a chiocciola creando due porzioni (sub) a se stanti circa (€ 1.500 lavori e ripristino) pratica edilizia circa (€ 1.000) schede DOCFA (circa 600 €)

**Tali conteggi non sono stati annessi al "TOTALE SCORPORI)**

**15.1 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 01**

**LOTTO 01 – corpo A – abitazione A/3**

valore di stima dell'immobile sul mercato	<b>€ 110.000,00</b>
valore immobile al netto delle decurtazioni nello <b>stato di fatto</b> :	<b>€ 104.500,00</b>
prezzo di vendita del lotto nello stato di " <b>occupato</b> " (12%)(**)	<b>€ 92.000,00</b>



(\* arr. per difetto \*\* arr. per eccesso)

## 16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE dal 01/01/1967 al 27/03/2019
2. VISURA STORICA + VISURA SUB SOPPRESSO + RES
3. PLANIMETRIA + SUPERFICI LORDE
4. ATTO PROVENIENZA 3\_11\_...TTO DIVISIONE ATTO 22\_12\_67
5. AUTORIZZAZIONE LAVORI...ATTI FABBRICA + ABITABILITA'
6. RISPOSTA INDAGINE OCCUPAZIONE AG.ENT.
7. RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE BOLLATE
8. ART.26 3\_5\_94 modifiche interne
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO 965
10. ESTRATTI PGT - RP04\_NTA
11. CONTROLLO - NO APE
12. DICHIARAZIONE CTU 965
13. LIQUIDAZIONE CTU 965
14. VALUTAZIONI PUBBLICATE AL 3\_4\_18

l'esperto alla stima arch. Emanuele bianchi  
Milano 04/04/2019

