

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
in qualità di procuratrice di  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

e

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**contro**

**Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **4640/2012**

**Giudice: Dott. Sergio Rossetti**  
**Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena**

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

*con studio in Milano – Via Arzaga n.15  
Telefono 02 4120786 e fax 02 87262041 - Cellulare: +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott. Sergio Rossetti  
Custode: SIVAG S.P.A.  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

**Bene immobile sito in Bollate (Mi)  
Via Silvio Pellico n. 59  
Lotto 001**

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

**A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** posto al piano secondo, composto di due locali oltre agli accessori, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali (non fanno parte degli enti comuni il piano cantina ed il cortile).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **61,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Owest (Marocco) il 01.01.1965, coniugato in base alle vigenti leggi marocchine ma non italiane – proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio n. 45, Mappale n. 318, Subalterno n. 704;** Zona Censuaria unica, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano 2, rendita catastale € 506,13.

**coerenze:**

proprietà di terzi, via Grado, via Silvio Pellico, vano scala e pianerottolo comuni e appartamento subalterno n. 703

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Bollate è un Comune della Provincia di Milano facente parte dell'area del Parco delle Groane, situato a circa 12 km a nord-ovest del capoluogo lombardo, con una superficie di circa 13 kmq. per una popolazione di circa 35.500 abitanti; il territorio comunale confina con i comuni di Arese, Baranzate, Cormano, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago; le frazioni di Bollate sono Cascina del Sole, Cassina Nuova, Castellazzo, Ospiate.

**Caratteristiche zona:**

periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:**

Istituti scolastici: scuole materne - dell'infanzia (otto), scuole elementari - primarie (cinque), scuola media - secondaria di I grado (quattro) e scuole superiori - secondarie di II grado (due); farmacie (quattro); municipio (non nelle vicinanze prossime); negozi al dettaglio, (scarso), ristoranti/pizzerie, bar, pub (scarso), parco giochi (Parco della Balossa nelle vicinanze), supermercati (non verificato), centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe (buono); biblioteca centrale, centri sportivi

(piscine, campi da calcetto, calcio in erba, softball, tiro con l'arco, baseball, tennis), palestre (basket, volley, pallamano, ginnastica, ballo, arti marziali), associazioni onlus e attività socio-culturali (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Collegamenti pubblici:**

Il territorio bollatese è costeggiato dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza" con la presenza di due svincoli; altra arteria autostradale che lo interessa è l'Autostrada A8/A9 "Dei Laghi" con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina", che attraversa il Comune di Bollate e collega Milano (Arco della Pace di Piazza Sempione) a Varese - Ponte Tresa - Confine di Stato con la Svizzera.

Nel territorio comunale sono ubicate due stazioni, Bollate Centro e Bollate Nord, entrambe di proprietà di Ferrovie Nord e servite dalle Linee S del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano, la Linea S1 (Lodi - Saronno) e la Linea S3 (Milano Cadorna - Saronno), entrambe gestite dalla società Trenord. Per quanto riguarda gli autobus, Bollate è servito da alcune autolinee extraurbane che la collegano con i comuni limitrofi: gestite dalla società di trasporto pubblico Airpullman, la Linea H213 Milano QT8 - Roserio (Osp. Sacco) - Baranzate - Bollate (Ospiate) - Arese - Garbagnate - Arese Stab. Alfa Lancia, la linea H307 Milano - Roserio (Osp. Sacco) - Baranzate - Bollate Centro Ferrovie Nord (Linea S1 e Linea S3) - Paderno Dugnano Ferrovie Nord (Linea S2 e Linea S4) e la Linea H213-215 Bollate Centro Ferrovie Nord (Linea S1 e Linea S3) - Arese - Rho Staz. FS (Linee S5 e S6); gestite dall'Azienda Trasporti Milanesi, la linea Bus 89, che collega la zona nord di Novate, al confine con Bollate, con Affori FNM M3 e la linea Bus 85, che collega Roserio a Rho Fiera, passando per la Casa di Reclusione di Milano-Bollate. Considerata la sua vicinanza con Milano e il capolinea di Roserio, Bollate è servito anche dalle linee tranviarie n. 12 e n. 19 dell'ATM di Milano; anche le linee 560 e 566 rientrano nei servizi di area urbana di competenza del Comune di Milano. Il comune di Bollate, infine, dista circa 31 km dall'Aeroporto di Milano-Linate, circa 40 km dall'Aeroporto Milano-Malpensa e circa 54 km dall'Aeroporto di Orio al Serio (Bg).

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dalla moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dai figli XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla banca dati dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risulta ci sia in essere alcun contratto di locazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità: nessuno
- 4.1.4. Diritti di prelazione: nessuno
- 4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 4.1.6. Altri vincoli: nessuno

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1965 ed il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1962, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Milano – Piazza Paolo Ferrari n. 10; Atto Repertorio n. 12174 Raccolta n. 1368 del 31.07.2002, munito di formula esecutiva in data 30.10.2002, a firma del Dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato Milanese, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06.08.2002 al Reg. Gen. n. 105667 e Reg. Part. n. 25173.

Importo capitale: € 109.000,00

Importo ipoteca: € 218.000,00

Costo di cancellazione: € 227,24

\*\*\*L'esperto fa presente che il contratto di mutuo risulta stipulato dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ma che l'immobile oggetto del contratto risulta di proprietà del solo sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \*\*\*

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1965 ed il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1962; Atto di pignoramento immobiliare promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Roma – Via M. Carucci n. 131, in qualità di procuratrice di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Torino – Piazza San Carlo n. 156, rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Luisa Alibrandi, Codice Fiscale LBRMLS74P63M088U, Rep. n. 21802/2012 del 03.12.2012 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09.01.2013 al Reg. Gen. n. 2085 e Reg. Part. n. 1553, **inerente all'intera quota dell'unità immobiliare.**

Importo: € 93.733,00

Costo di cancellazione: € 262,00

\*\*\*L'esperto fa presente che l'atto di precetto risulta notificato ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ma che l'immobile oggetto del pignoramento risulta di proprietà del solo sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \*\*\*

**Intervento:** derivante da atto di precetto contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1965; Atto di intervento depositato in data 31.05.2013 promosso dal

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Bollate (Mi) – Via Silvio Pellico n. 59, rappresentato e difeso dall'Avv. Claudio Gelfi di Milano, Codice Fiscale GLFCLD53H23F205J, **inerente all'intera quota dell'unità immobiliare**

Importo: € 2.083,72

- 4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna  
4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: lo stato di fatto non è conforme con la pianta catastale del 17.07.2002, successiva alla Denuncia di Inizio Attività del 21.06.2002, in quanto non risultano dichiarate le seguenti modifiche:

- realizzazione gradino locale bagno h. cm. 7

4.3.2. Conformità catastale: stato di fatto non conforme con la scheda catastale reperita presso il Catasto di Milano, come sopra evidenziato.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Amministratore pro-tempore sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Via Donadeo n. 13 Bollate (Mi)  
- Tel. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Millesimi di proprietà: 139,627

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

- |  |          |
|--|----------|
| - consuntivo 01.01.2012 - 31.12.2012                     | € 579,04 |
| - preventivo 01.01.2013 - 31.12.2013 – non ancora chiuso | € 620,00 |

Spese straordinarie di gestione immobile,

già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia € 1.512,85

Spesa straordinaria manutenzione tetto € 0,00

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. Attuali proprietari:**

6.1.1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1965, proprietario dal 31.07.2002, con atto di compravendita a firma del Dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato Milanese, del 31.07.2002 Repertorio n. 12173 Raccolta n. 1367, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 06.08.2002 al Reg. Gen. n. 105666 e Reg. Part. n. 61989.

##### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato A Goito il 29.08.1941, proprietario in regime di separazione dei beni dal 29.03.1995, con atto di compravendita a firma del Dott. Claudio Guidobono Cavalchini, Notaio in Bollate, del 29.03.1995 Repertorio n. 42777 Raccolta n. 5041, registrato a Milano – Atti Pubblici il 11.04.1995 al n. 8178 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.04.1995 al Reg. Gen. n. 34786 e Reg. Part. n. 21535.

\*\*\*L'esperto fa presente che all'epoca della compravendita l'unità immobiliare era individuata al N.C.E.U. del Comune di Bollate al fg. 45, mapp. 318, sub. 4 di via Silvio Pellico n. 59 – piano secondo, categoria A/2, classe 2, vani 7,5 che a seguito della denuncia di variazione per divisione presentata all'UTE di Milano in

- data 17.07.2002 prot. n. 595019 ha originato le unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Bollate al fg. 45, mapp. 318, sub. 703 e 704\*\*\*
- 6.2.2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terrazzo il 27.01.1912 proprietario per ½ con atto di compravendita di terreno a firma del Dott. Claudio Guidobono Cavalchini, Notaio in Bollate, del 23.06.1959 Rep. n. 10361/1275 e successiva edificazione e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terrazzo il 27.01.1912 in ragione di 5/30, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terrazzo il 07.07.1938, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Terrazzo il 26.08.1942, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terrazzo il 03.11.1943, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Terrazzo il 17.11.1947 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Terrazzo il 08.12.1951 in ragione di 2/30 ciascuno, con denuncia di successione legittima per causa di morte della rispettiva moglie e madre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Magnacavallo (MN) il 18.05.1911 e deceduta il 09.06.1983, registrata a Milano il 07.12.1983 al n. 9078 e trascritta alla Conservatoria di Milano 2 il 05.10.1985 ai n. 49745/37403, cui ha fatto seguito successione in rettifica registrata a Milano il 24.10.1984 al n. 7596 e trascritta alla Conservatoria di Milano 2 il 14.02.1987 ai n. 16214/12871.
- 6.2.3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Terrazzo (VR) il 27.01.1912 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Magnacavallo (MN) il 18.05.1911, proprietari ciascuno per la quota di ½, con atto di compravendita di terreno a firma del Dott. Claudio Guidobono Cavalchini, Notaio in Bollate, del 23.06.1959 Rep. n. 10361/1275, registrato a Milano il 11.07.1959 al n. 1651 vol. 1258 e trascritto a Milano il 24.07.1959 ai n. 35033/28467 e successiva edificazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita reperito dall'esperto, risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata anteriormente alla data del 1 settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere per ampliamento autorizzate dal Comune di Bollate in base a concessione edilizia in data 15.07.1982 prot. n. 12810/937 pratica n. 193/82 e per le opere interne è stata presentata al Comune di Bollate in data 21.06.2002 Denuncia di Inizio Attività.
- 7.2. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bollate, l'esperto riscontrava che non risulta presentata alcuna pratica autorizzativa/domanda di condono in merito alle modifiche indicate al paragrafo 4.3.1. (realizzazione gradino).
- 7.3. Domanda di agibilità: non presente

### Descrizione immobile di cui al punto 1

**A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** posto al piano secondo, composto di due locali oltre agli accessori, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali (non fanno parte degli enti comuni il piano cantina ed il cortile).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **61,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ben Amir Ouest (Marocco) il 01.01.1965, coniugato in base alle vigenti leggi marocchine – proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio n. 45, Mappale n. 318, Subalterno n. 704;** Zona Censuaria unica, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano 2, rendita catastale € 506,13.

**coerenze:**

proprietà di terzi, via Grado, via Silvio Pellico, vano scala e pianerottolo comuni e appartamento subalterno n. 703

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.78

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Secondo</b>					
Appartamento	<b>59,17</b>	100%	<b>59,17</b>	Nord/Est/Sud	discrete
Balcone	<b>2,10</b>	50%	<b>1,05</b>	Sud	discrete
<b>Totale</b>	<b>61,27</b>		<b>60,22</b>		
<b>Totale</b>	<b>61,00 Arr.</b>		<b>60,00 Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive appartamento:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e c.a.
- Travi (struttura):* materiale: non conosciute
- Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta  
Condizioni: buone
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con finitura in intonaco per esterni di colore salmone su tutte le facciate  
Condizioni: discrete – da tinteggiare
- Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: tetto a doppia falda con rivestimento in tegole
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in vetro e legno di colore bianco  
Condizioni: mediocri – da verniciare
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno di colore bianco  
Condizioni: mediocri – da verniciare  
Protezioni esterne: tapparelle in pvc di colore bianco
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco  
Lo stato dei plafoni è mediocre – da tinteggiare
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e rosa  
Lo stato delle pareti è pessimo – da tinteggiare
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica di colore azzurro su tutti i lati posata in senso ortogonale  
ubicazione: cucina, materiale: ceramica di colore bianco con decorazioni di colore marrone su tutti i lati posata in senso ortogonale

<i>Pavimenti</i> (componente edilizia):	ubicazione: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, materiale: marmette posate in senso ortogonale ubicazione: bagno, materiale: ceramica di colore azzurro posata in senso ortogonale
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	porta in legno non blindata
<i>Antenna collettiva</i> (componente edilizia):	tipologia: condominiale Condizioni: non conosciuta Certificazione: non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ----- Certificazione: -----
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina con contatore posizionato nel locale cucina Condizioni: funzionante Certificazione: non conosciuta
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con contatore posizionato nell'ingresso/disimpegno Condizioni: funzionante Certificazione: non conosciuta
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non ispezionata Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: non verificate Certificazione: non conosciuta
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: caldaia per produzione acqua calda marca Beretta posizionata nel locale cucina Condizioni: funzionante Certificazione: non conosciuta Bagno completo di tutti gli apparecchi (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo a radiatori con caldaia marca Beretta posizionata nel locale cucina Condizioni: funzionante Certificazione: non conosciuta
<i>Scale interne</i> (componente edilizia):	tipologia: muratura rivestimento: in lastre di marmo e pianerottoli in marmette Condizioni: buone
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	non presente Condizioni: ----- Certificazione: -----

Condizionamento tipologia: non presente  
(componente edilizia): Condizioni: -----  
Certificazione: -----

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente a una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate
- Ufficio Tecnico del Comune di Bollate
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano:  
Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2013, pubblicato nel mese di Ottobre 2013

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
<b>A</b>	<b>Appartamento con balcone</b>	mq. 60,00	€ 1.500,00/mq.	€ 90.000,00
<b>Totale</b>				<b>€ 90.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 13.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- € 489,24

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova

**€ 74.010,76**

#### **IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € **74.010,76**

#### **IMMOBILE OCCUPATO**

Valore di riferimento: € 74.010,76 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 18.502,69

€ 55.508,07

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **55.508,07**

Il perito  
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- |         |   |   |        |
|---------|---|---|--------|
| All. 1  | Verbale di giuramento/quesito e nomina dell'esperto   |   |        |
| All. 2  | Comunicazione dell'incarico ricevuto alla SIVAG S.P.A.  |   |        |
| All. 3  | Visura storica per immobile   |   |        |
| All. 4  | Scheda catastale prot. n. 595019 del 17.07.2002   |   |        |
| All. 5  | Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze   |   |        |
| All. 6  | Certificato storico di residenza degli occupanti dell'immobile  |   |        |
|         | Spese Comune di Bollate – rilascio certificati  | € | 114,60 |
| All. 7  | Certificato di stato di famiglia del debitore esecutato   |   |        |
|         | Spese Comune di Bollate – rilascio certificati  | € | 16,80  |
| All. 8  | Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca                                      |   |        |
| All. 9  | Ispezione ipotecaria ordinaria  |   |        |
| All. 10 | Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie              |   |        |
| All. 11 | Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore   |   |        |
| All. 12 | Atto di provenienza dell'immobile ai debitori   |   |        |
| All. 13 | Visura atti presso la Città di Bollate – Servizio Edilizia Privata  |   |        |
|         | Spese Città di Bollate – rilascio certificati   | € | 10,00  |
| All. 14 | Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene   |   |        |
| All. 15 | Certificazione Energetica e fattura pro-forma tecnico incaricato  |   |        |
| All. 16 | Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia, edito dalla Camera di Commercio di Milano |   |        |
| All. 17 | Altre ricevute di pagamento:  |   |        |
|         | - Agenzia del Territorio – Servizi catastali 28.01.14   | € | 1,00   |
|         | - Agenzia del Territorio – Ispezione da base informativa 28.01.14   | € | 7,00   |
|         | - Parcheggio – scontrino n. 31337 del 18.02.2014  | € | 1,00   |
| All. 18 | Attestazioni di invio alle parti della perizia, con relativi avvisi di ricevimento                                  |   |        |
|         | Spese postali per invio Raccomandate  | € | 4,95   |