

LOTTO 01 – Abitazione di tipo economico [A/3]+[C/2]+[C/6] – BOLLATE (MI)

via Carlo Montanari, 15

SPECIFICA GENERALE COMUNE A TUTTI I LOTTI

Stato di occupazione degli immobili: **sono presenti contratti non opponibili alla procedura recuperati dal sottoscritto. Dall'analisi puntuale dei contratti di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate UT 4 e UT 2 Milano i sub 25,26,31,40,42,46 risultano essere liberi da contratti di locazione al 20/07/2018.**

Gli altri sub 2,3,4,5,17,24,28,41,49 compaiono nei contratti di locazione (ALLEGATI ALLA CTU), tutti inopponibili alla procedura.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Sì, come da Certificato notarile Notaio A.Trotta del 16/06/2016 agli atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì, come da Certificato notarile Notaio A.Trotta del 16/06/2016 agli atti.**

LOTTO 01

Corpo A: Sub 2 (A/3) Corpo B: sub 26 (C/2) Corpo C: sub 40 (C/6)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A+B+C: siti in BOLLATE (MI) – via Montanari, 15

Custode giudiziario nominato dal G.E. – avv. V. Capuano

INDIVIDUAZIONE LOTTI > (ALLEGATO ALLA CTU n.3,3/a,5,6)

A: Abitazione di tipo economico [A/3]

Descrizione CTU: un locale soggiorno/camera, due porzioni di giardino di pertinenza (*una sul fronte e una sul retro*), un servizio con disimpegno

B: Cantina magazzini e locali di deposito [C/2]

Descrizione CTU: cantina posta al piano interrato con accesso dalle scale condominiali munita di porta in acciaio zincato e serratura a blocchetto

C: Cantina [C/6] Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Descrizione CTU: autorimessa/box posta al piano interrato con accesso dalla rampa/corsello condominiali, munita di serranda di accesso in acciaio zincato e serratura a blocchetto”

Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda pari a:

A: abitazione sub 2 mq 43,22;

B: cantina sub 26 mq 4,47

C: autorimessa sub 40 mq 14,60:

(metrature lorde desunte dai rilievi visivi e fotografici e da studio delle planimetrie catastali e comunali Accesso Atti)

NB Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari descritte con l'ausilio delle planimetria catastali e comunali (Accesso Atti).

Identificato al catasto fabbricati:

A: abitazione: Fg. 47 - Mapp. 500 - Sub. 2, Cat A/3, CLASSE 4, VANI 2, rendita 201,42

B: cantina: Fg. 47 - Mapp. 500 - Sub. 26, Cat C/2, CLASSE 8, consistenza mq 4, rendita 10,74

C: autorimessa: Fg. 47 - Mapp. 500 - Sub. 40, Cat C/6, CLASSE 6, consistenza mq 14, rendita 49,89

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 15/10/2009 protocollo n. MI0958563 in atti dal 15/10/2009 COSTITUZIONE (n. 5939.1/2009)
- Scheda planimetrica Agenzia Entrate del 26/03/2018, protocollo MI 0958664MI del 15/10/2009;

COERENZE (desunte dai sopralluoghi del 24/04/2018 e 04/05/2018, schede catastali del **15/10/2009** e Atti di fabbrica visionati il 29/05/2108):

A/Abitazione: da nord in senso orario: *giardino condominiale, vialetto d'entrata, via Montanari, altra unità al sub 3, giardino del sub 3;*

B/cantina: da nord in senso orario: *corridoio cantine comune, altra cantina al sub 25, terrapieno, altra u.i.;*

C/autorimessa/box: da nord in senso orario: *corsello di manovra comune, altra unità box, altra u.i., altra unità box;*

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate e quella rilevata presso il Comune di Bollate allegate ai progetti – Atti di Fabbrica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra dell'insediamento sito in via Montanari 15. È il primo appartamento sulla sinistra del vialetto d'entrata con piccoli giardini di pertinenza del singolo alloggio sul fronte e sul retro. All'appartamento è annesso un vano cantina, sub 26, posto al piano primo interrato di fronte allo sbarco delle scale condominiali. Nel medesimo lotto c'è anche il box al sub 40 posto anch'esso al primo piano interrato, accessibile dal corsello di manovra comune. I manufatti sono stati costruiti nel 2009 (*come da accesso atti Comune di Bollate*). I fabbricati che interessano le unità contemplate dal pignoramento sono composti da uno/due piani fuori terra e un piano interrato.

Piani fuori terra: due

copertura: in tegole romane (*cotto*) Rivestimento esterno: intonaco di calce e cemento colore giallo ocra carico, con battipiedi a livello terreno in lastrine di serizzo finito grezzo.

Ingresso: portone pedonale ad un'anta. Cannello carrabile a due ante comandate elettricamente a distanza ambedue in acciaio satinato grigio opaco.

Custode: NO

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione e manutenzione. Necessita di alcune piccole riprese e interventi sulla pitturazione.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali e residenziali; posta a Nord di Milano, area prettamente residenziale con limitrofa campagna rurale circostante, periferia Est di Bollate. Cassina Nuova, Novate, Ospiate, Baranzate

Principali collegamenti pubblici: da Lorenteggio MM1 + S23, da Bicocca MM5 + S3, oltre a bus 321, MM1 e S3.

Caratteristiche paesaggistiche: campagna circostante e Parco della Balossa;

Servizi offerti dalla zona: scarsa presenza di negozi al minuto fruibili a piedi; scuole elementari, ITCS Erasmo da Rotterdam, ITCS Primo Levi, scuola Montessori di Bollate, scuole d'infanzia

L'immobile costruito dopo il primo settembre 1976.

3. STATO DI POSSESSO:

BOLLATE (MI) – via Montanari, 15,

L'immobile risulta essere LIBERO. È stato recuperato un contratto stipulato il 01/06/2016 valevole fino al 31.05.2020 da considerarsi **INOPPONIBILE** alla procedura avendo data di stipula posteriore alla data della trascrizione del Pignoramento (dell'08/04/2016)

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto e dal custode giudiziario il **24/04/2018** l'immobile era in uso da terzi non in possesso di contratto non presenti al sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti, nonché dal Certificato Ipotecario elaborato dall'Agenzia delle Entrate dal 01/01/2000 al 20/07/2018 e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 risulta quanto segue:

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

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

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

4.1.3 atti di asservimento urbanistico:

dal certificato notarile citato si evidenzia: **costituzione di vincolo (servitù perpetua di uso pubblico), a favore del COMUNE DI BOLLATE, trascritta a Milano 2/2008 ai n.ri 19520/10538.**

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

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

4.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 il **13/02/2008** ai numeri **19519/4517** in forma di mutuo fondiario a rogito notaio Salvo Morsello del 23/01/2008, repertorio 56212/23606, per complessivi euro 6 milioni a garanzia di capitale euro 3 milioni, gravante sui beni oggetto della procedura a favore di
, per la quota intera del diritto di piena proprietà, gravante sui beni oggetto della procedura

* **N.B.** l'iscrizione risulta annotata di **frazionamento in quota** in data **05/08/2010** ai numeri **103294/17683**, con atto notaio Salvo Morsello, in data 20/07/2010, **rep. 61924/26943** gravante sui beni oggetto della procedura

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Milano 2 il **07/02/2013** ai numeri **13000/1793** in forma di decreto ingiuntivo numero 58135/2011, emesso dal Tribunale di Milano il 23/09/2011 per complessivi euro 20.000 a garanzia di credito di euro 12.751,05 a favore di
per la quota intera del diritto di proprietà, gravante sui beni oggetto della procedura

4.2.2 Trascrizioni:

PIGNORAMENTO atto esecutivo trascritto a Milano due il **08/04/2016** ai numeri **37795/23930** in forza di verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Milano in data 18 03 2016 al numero 14429 a favore di
, gravante sui beni oggetto della procedura

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: 20/07/2018

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese gestione condominiale – sub 2/26/40 – spese insolute : € 1.486,24

(NB per il sub 26 – cantina – si sono considerate le spese al sub 24 per l'impossibilità di separare i costi trasmessi dall'amministrazione che sono conteggiati per unità esistente ad oggi e non quelle dei lotti contemplati dalla procedura/CTU)

Si riporta la situazione debitoria per le unità abitative in oggetto, come da comunicazione con tabella ricevuta dall'Amministratore pro tempore Studio Todeschini Amministrazione

immobili – Gestioni Patrimoniali – allegata, alla quale si rimanda per eventuali controlli (ALLEGATO ALLA CTU n.11)

Millesimi generali: **19** - Millesimi proprietà: **28**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Previa visura presso il catasto energetico (CENED) è stato reperito un Attestato di Certificazione Energetica (ACE) afferente al sub descritto nel pignoramento (*e agli altri sub pignorati*); l'attestato è presente in forma di copia dell'originale in pdf negli allegati alla procedura e **valido fino al 12.05.2020.**

5.1 AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (del decorso ventennio):

Dal Certificato Notarile depositato dal precedente agli atti citato, dall'acquisizione degli Atti di Fabbrica e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobile, alla data del 20/07/2018 + 24/07/2018 si riporta quanto segue:

6 .1 ATTUALI PROPRIETARI:

- , in forza di atto di compravendita, notaio Salvo Morsello, in data 23/01/2008 rep. 56211/23605, trascritto a Milano 2 il 13/02/2008 ai nn. 19517/10536, per la quota intera del diritto di piena proprietà;

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI: al ventennio

In forza di successione legittima in morte del **7/9/1986** trascritta a Milano 2 **20/07/1989** ai numeri **58948/42923**, accettazione tacita di eredità, la sua quota di 18/54 passava a ciascuno per la quota di 6/54 ciascuno.

In forza di atto di donazione accettata notaio Gabriella Passaro in data 03/03/2005 trascritto a Milano 2 il **26/03/2005** ai nn **43275/22311** cedeva la sua di 18/54 del diritto di nuda proprietà a.

In forza di atto di compravendita notaio Gabriella Passaro in data 06/04/2006 trascritto a Milano 2 il **27/04/2005** ai nn **63739/** cedeva la sua quota di 18/54 del diritto di piena proprietà a rispettivamente per 9/54 e 9/54;

In forza di atto di compravendita notaio Salvo Morsello in data 23/01/2008 trascritto a Milano 2 il **13/02/2008** ai nn **19517/10536** la proprietà intera passava alla. per la quota del diritto di piena proprietà; **(ALLEGATO CTU N°8 - SCHEMA RIASSUNTIVO SUCCESSIONI E COMPRAVENDITE BENI)**

7. PRATICHE EDILIZIE:

È stata inoltrata regolare richiesta di ACCESSO agli ATTI tramite modulo Comune del Bollate del **27/03/2018** e ottenuto l'accesso agli atti il **29/5/2018**;

Si sono potuti visionare i seguenti documenti concessori:

- PERMESSO DI COSTRUIRE 2007 n.110/07 voltura PRO.RE.CO.
- TAVOLE PROGETTUALI ASSENTITE
- ULTIMAZIONE LAVORI
- RELAZIONE STRUTTURA ULTIMATA
- ULTIMAZIONE LAVORI
- Certificato Prevenzione Incendi autorimesse VVF
- CESSIONE AREA PERPETUA al Comune

Oltre alle tavole allegate al progetto concesso con Permesso di costruire del prot. 110/07 nel quale si sono verificate le risposdenze e le consistenze relative ai beni staggiti.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:SI

Dall'esamina della documentazione residente nel comune di Bollate relativa alla concessione edilizia si dichiara la Conformità Edilizia.

All'uopo su richiesta possono essere fornite :

- PERMESSO DI COSTRUIRE 2007 n.110/07 voltura
- Denuncia opere in c.a.
- Denuncia opere gettate in opera;
- Tavole planimetriche relative ai beni (*stralci*)
- Certificazioni impianto elettrico e idraulico e gas (*cert. tipo*)

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

LOTTO 01 – Abitazione di tipo economico [A/3]+[C/2]+[C/6] – BOLLATE (MI)

via Carlo Montanari, 15

Strumento urbanistico vigente: **Piano Governo del Territorio 2010** – Adozione con Delibera di C.C. n.94 del 27.12.2010 Approvazione con Delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011

(approvata nella seduta del 08.06.2011)

ZONA OMOGENEA: Zona B2 – residenziale media densità e zone speciali con vincolo tipologico (ALLEGATO ALLA CTU n.12)

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Se sì, di che tipo? /

Estremi delle convenzioni:

Obblighi derivanti: /

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

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

Se sì, di che tipo?: /

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

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: /

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

se sì, quanto:

Altro: /

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

N.B. Si allegano estratti di alcune destinazioni della zona Estratti dal Piano delle regole del vigente PGT (ALLEGATO ALLA CTU n.12)

LOTTO 01 – Abitazione di tipo economico [A/3]+[C/2]+[C/6] – BOLLATE (MI)

via Carlo Montanari, 15

7.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

L'edificio sorge in una zona periferica di Bollate con una lottizzazione risalente al 2007/2010. E' un intervento strutturato in un corpo basso a forma di quadrato (in pianta) aperto da un lato per consentire l'accesso carrabile e pedonale. L'accesso avviene direttamente dalla via Montanari (ora n°15). Le unità sono divise, al piano terra come delle villette a schiera, con appartamenti al primo e al secondo piano fuori terra. Le unità poste al primo piano hanno anche l'uso dei sottotetti.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Piani fuori terra: due piani più sottotetto e interrato

Copertura: tetto a falde in coppi alla romana

Rivestimento esterno: intonaco calce e gesso giallo scuro

Ingresso immobile: cancellata su via Montanari, sia carrabile che pedonale

Custode: no

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione esterne sulla via principale, delle parti comuni, del cortile e delle facciate interne, con la necessità di piccoli interventi di manutenzione conservativa sugli intonaci

caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive:

copertura: tetto a falde in coppi

solai pavimenti: solai in latero cemento 20+5 piastrelle, poliuretani espansi, Eraclit, intonaco calce e gesso; **solai soffitti:** solai in latero cemento 20+5 piastrelle, poliuretani espansi, Eraclit, intonaco calce e gesso, piastrelle in ceramica, malta di cemento

scale: tipologia: rampe interne al sedime degli edifici

materiale: granito grigio in lastre e ceramiche monocottura e gres

servoscala: assente

condizioni: buone

travi: cemento armato

componenti edilizie e costruttive:

porta d'entrata: porta blindata con pannello simil legno

infissi esterni edificio: tipologia: serramenti a vetro doppio 4/12/4 – 4/16/4 ; materiale: legno; **scuri:** scuri in legno douglas miele

pareti esterne: materiale: tra gli appartamenti: blocchi in laterizio, intonaco di calce e pannelli rigidi in fibre; muratura perimetrale: muratura di mattoni, intonaco di calce e gesso, aria, foratini da 8 cm, intonaco di calce e sabbia; sulle scale e ascensore: intonaco di calce e tavella da 4 cm, PU lastre da blocco, calcestruzzo esterno, intonaco come esterno

pavimentazione interna: materiale: ceramiche monocottura chiare beige 30 x 30

plafoni: materiale: intonaco civile in buone condizioni, beige panna

impianti: fornita certificazione imp. elettrico e idraulico (*certificazioni tipo a disposizione c/o CTU*)

ascensore: NO

citofonico: tipologia: audio + video

elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220 v in condizioni buone alla vista

tipologia gas: con tubazioni a vista, alimentazione a metano

tipologia idrico: sottotraccia

tipologia termico: tipo centralizzato, con centrale termica situata al piano seminterrato, regolazione con modulo satellitare (collettore) per produzione istantanea acqua calda sanitaria e riscaldamento con emissione a radiatori in alluminio modulari

La superficie lorda commerciale dell'unità è di **mq 43,22** ed è stata calcolata attraverso il puntuale rilievo in loco con ausilio di rilevatore laser (*Bosch DLE 40 Professional*) e planimetria catastale/progettuale e comprende i muri di proprietà. Il tutto descritto nella riportata planimetria con evidenziata polilinea di riferimento.

LOTTO 01 – Abitazione di tipo economico [A/3+C/2+C/6] – BOLLATE (MI)			
via Montanari, 15			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	37,25	1	37,25
Loggia su via Montanari	2,48	0,35	0,87
giardino 1 + 2 (E+O)	34,14	0,15	3,75 + 0,46
Cantina (al sub 26)	4,47	0,20	0,89

TOTALE		43,22
BOX (al sub 40)		14,60
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50

7.4 VALUTAZIONE IMPIANTI:

- condizioni ottime, fornite alla visura degli atti di fabbrica;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento: come sopra

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (appartamento)

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.

8.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- **Borsino Immobiliare** zona Bollate, Marconi, Ospitaletto, Friuli, Archimede **1.750,00/mq a 2.000,00/mq euro (abitazioni) 991 – 1.126/mq (box)**
- indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Pioltello);
- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Bollate della TeMA – 2° semestre 2015

8.2 Valutazione corpi:

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:

Agenzie di zona tra i 1.700,00/mq a 2.200,00/mq euro (abitazioni)

I valori pubblicati sulla **Banca dati dell'Agenzia del Territorio** per gli appartamenti uno stato conservativo ottimo "abitazioni di tipo economico", ubicate nella zona comune di Bollate, Cascina Nuova, Cascina del Sole Codice zona: C1, microzona catastale n. 1, tipologia

prevalente: abitazione civili/residenziali, vanno da **1.650,00/mq a 2.050,00/mq (abitazioni)**
€ 800 – 1.100 € (box);

Ha inoltre considerato che la Servizi immobiliari per l'edilizia – 2° semestre 2015 (TeMA) per il comune di Bollate, periferia appartamenti recenti (entro 40 anni) indica da **1.250,00/mq a 1.350,00/mq (abitazioni), 10.000 – 11.000 € (boxa corpo).**

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: **1.800,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame e senza applicare riduzioni o aumenti di sorta.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore commerciale abitazione (A/3) + (C/2) = 77.796,00 € (43,22 mq x 1.800,00 €)
--

Valore commerciale box (C/6) 13.000,00 € (14,60 x 900 €)

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min 5%) **€ 3.889,80 +**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura da "RIPARTO CONSUNTIVO" **saldo a conguaglio 01/06/2017 – 31/05/2018 – studio Montanari** **€ 1.486,24 +**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 5.376,04

(scorporo del 5% applicato alla sola abitazione)

8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01

**LOTTO 01 – Abitazione di tipo economico, box e cantina [A/3+C/2+C/6] – BOLLATE (MI)
via Montanari, 15**

valore di stima dell'immobile sul mercato (**)	€ 91.000,00
valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto : (**)	€ 85.500,00
prezzo di vendita del lotto nello stato di " occupato " (12%)(**)	€ 75.500,00

Nota: valori arrotondati per eccesso ** - Nota: valori arrotondati per difetto *