

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DO BANK S.P.A.**

contro: **Sig.**

N° Gen. Rep. **2001/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/11/2018 ore 10:30

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Raffaele  
**Codice fiscale:** RFFGPP66L04F546R  
**Studio in:** Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano  
**Telefono:** 0239432511  
**E-mail:** raffaele@studiotecnicoraffaele.it  
**Pec:** giuseppe.raffaele@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

#### **Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 117, subalterno 8

### 2 Stato di possesso

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

#### **Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Libero

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

#### **Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 Creditori Iscritti

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

#### **Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** DO BANK S.P.A.

### 5 Comproprietari

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

#### **Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno



## LOTTO: 1 – APPARTAMENTO

Beni siti in **Bollate (MI)**  
via Raffaello Sanzio civico 33

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Sanzio civico 33 – 20021 – Bollate (MI)**

**Quota e tipologia del diritto**

**piena proprietà quota 1/1 di**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 8, particella 117, subalterno 8;** indirizzo via Sanzio 35, piano T, Comune Bollate (MI), cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 37mq, rendita € 180,76

**NOTE: l'unità immobiliare, seppur identificata catastalmente al civico 35, è ubicata al civico n.33.**

Derivante da: Costituzione del 10/11/1998.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 21/1000

Confini (da nord in senso orario):

appartamento di terzi, via Sanzio, cortile interno, vano scala.

Conformità catastale: si dichiara la regolarità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Bollate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti che fa parte della città metropolitana di Milano e che sorge a 12 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato nella frazione Cassina Nuova, in via Sanzio al civico 33, nella zona industriale del Comune. L'area è difatti caratterizzata da insediamenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale.

Sono comunque presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.).

Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Bollate è servito dalla linea ferroviaria Trenord (linee S1 e S3) con il quale è possibile raggiungere la Metropolitana Milanese (fermata Cadorna linea verde e rossa).

La zona è ben collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale attraverso la Tangenziale Nord di Milano (A52).



**6 Misure Penali**

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7 Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8 Prezzo**

**Beni:** via Raffaello Sanzio, 33 – 20021 – Bollate (MI)

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Prezzo da libero:** € 39.300,00

**Prezzo da occupato:** € 49.200,00



**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** industriale-artigianale, traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali - artigianali e residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

In data 21/09/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo era presente la sig.ra [redacted] la quale riferiva di essere la compagna [redacted] di abitare presso l'unità in oggetto unitamente al soggetto esecutato e ai due figli minorenni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

Nessuna.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI ROMA contro i [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00 A rogito Notaio TOMMASI di Nova Milanese (MI), in data 14/02/2006 rep. 23462/13348, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 22/02/2006 ai nn. 26354/5960.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di CAPITAL MORTGAGE SRL contro il [redacted] emesso dal Tribunale di Milano in data 13/08/2016 ai nn. 38614, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/09/2016 ai nn. 99765/63301.

##### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

##### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00****Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 611,00**

L'Amministratore riferisce che l'ammontare complessivo delle spese alla data del 31/12/2017 risulta essere pari a € 3.850,00 così suddivise:

- € 2177,50 spese ordinarie
- € 912,50 spese straordinarie
- € 760,00 spese legali.

**Millesimi di proprietà: 21/1000****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.** Unità immobiliare sita al piano rialzato. Occorre l'installazione di montascale per il superamento della prima rampa di scala.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.****Avvertenze ulteriori: nessuna****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari da ante ventennio al 12/10/1995:**

- **A**, nato a Milano (MI) il 11/11/1911, quota 2/6 di piena proprietà
- **B**, nato a Milano (MI) il 11/11/1911, quota 2/6 di piena proprietà
- **C**, nata a Milano (MI) il 11/11/1911, quota 2/6 di piena proprietà in comunione legale tra loro
- **D**, nato a Milano (MI) il 11/11/1911, quota 1/6 di piena proprietà
- **E**, nata a Milano (MI) il 11/11/1911, quota 1/6 di piena proprietà

**Proprietari per titoli anteriori al ventennio.****Proprietario dal 12/10/1995 al 14/02/2006:**

- **F**, quota 1/1 di piena proprietà

Proprietaria in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio MOTTOLA di Paderno Dugnano (MI) in data 12/10/1995 rep. 137620/6304, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/10/1995 ai nn. 89272/54416.

**Proprietario dal 14/02/2006 ad oggi (attuale proprietario):**

- **G**, quota 1/1 di piena proprietà

Proprietari in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio TOMMASI di Nova Milanese (MI) in data 14/02/2006 rep. 23461/13347, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 22/02/2006 ai nn. 26353/13136.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Condono Edilizio prot. 5511 - pratica edilizia n. 569

Intestazione: Sig. Antonio MESSA

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria



Per lavori: Realizzazione di deposito uso agricolo  
Data di rilascio: 27/05/1996

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività prot. 17867 del 01/07/1996 - pratica edilizia n. 355/96  
Intestazione:  
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia  
Per lavori: Modifiche interne  
Data di presentazione: 01/07/1996

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

In sede di sopralluogo non si riscontrano difformità rispetto all'ultimo stato legittimato depositato presso il Comune di Bollate (Denuncia inizio attività n. 355/96 del 01/07/1996) nonché nell'ultima planimetria catastale in atti.

**Per quanto sopra, SI DICHIARA la conformità edilizia del bene in esame.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 42 del 14/07/2016
Zona omogenea:	Zona D1 - insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale.
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:	SI

**Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.**

#### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene in esame è inserito all'interno di un complesso immobiliare costituito da una palazzina adibita a laboratori, uffici e residenza che si estende lungo la via Sanzio e si eleva per quattro piano fuori terra, e da un ampio capannone industriale, disposto in posizione ortogonale rispetto la palazzina.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano rialzato della palazzina. L'accesso avviene attraverso il vano scala condominiale.

Trattasi di un bilocale che si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e piccolo disimpegno di distribuzione.

L'appartamento ha una doppia esposizione, ad Est, verso via Sanzio e a Sud. Non sono presenti balconi.

I locali hanno altezza interna 3,1m circa ad eccezione del disimpegno, in cui è presente un ripostiglio in quota che riduce l'altezza interna a 2,2m circa.

I serramenti sono in legno con vetro singolo.

L'impianto di climatizzazione (climatizzazione invernale e estiva) è autonomo con pompa di calore aria-aria.



Sono presenti 2 split a parete disposti rispettivamente nel locale soggiorno/cucina e nella camera da letto. All'interno dell'unità immobiliare sono ancora presenti i radiatori in ghisa collegati al vecchio impianto di riscaldamento centralizzato, ormai dismesso.

L'acqua calda per usi sanitari è garantita da un boiler elettrico ubicato in prossimità dell'angolo cottura.

Non è presente né l'impianto citofonico e né l'impianto telefonico.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 37 mq.

## 1. Quota e tipologia del diritto

- piena proprietà quota 1/1 d:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 37

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,1m

L'intero fabbricato è composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato

Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente

Condizioni generali dell'unità: finiture interne e dotazioni impiantistiche in condizioni di mediocrità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Finestre	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno, vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle in pvc</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Porte interne	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>insufficienti</b> note: <b>l'unica porta presente è quella del bagno, di tipo a soffietto.</b> <b>Nelle altre due stanze non sono presenti le porte interne</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti interne	materiale: <b>mattoni forati e intonacate al civile</b> condizioni: <b>necessitano di tinteggiatura</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati al civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>





**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>parzialmente sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante alla data del sopralluogo</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>funzionante alla data del sopralluogo</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split a parete</b> condizioni: <b>funzionante alla data del sopralluogo</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Telefonico	<b>non presente</b>
Citofonico	<b>non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Comune: Bollate (MI)

Zona: Semi-centrale / Cascina Nuova, Cascina del Sole

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

**Accessori: Nessuno**

Impianto elettrico: presente

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita

Riscaldamento: presente

Tipologia di impianto: autonomo a pompa di calore

Stato impianto: funzionante

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita.

Impianto antincendio: non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte: non presente

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bollate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro;

Ufficio tecnico di Bollate;

Agenzie immobiliari della zona;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	37,00	€ 1.400,00	€ 51.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.800,00
Valore corpo			€ 51.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.800,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 51.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	37,00	€ 51.800,00	€ 51.800,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 2.590,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.210,00

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato): € 39.300,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di libero (arrotondato): € 49.200,00**

**Allegati**

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetria catastale e visura;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Regolarità Edilizia:
  - Condono Edilizio n.569 del 1996 - pratica edilizia e tipi grafici
  - Denuncia Inizio Attività n.355 del 1996 - pratica edilizia e tipi grafici
- All. 5: Corrispondenza ricevuta dall'Amministrazione condominiale;
- All. 6: Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 7: Documentazione acquisita presso l'Anagrafe di Bollate;
- All. 8: Documentazione fotografica.

Data generazione:  
12-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Raffaele**  
(f.to digitalmente)



