

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1091/2021 + 1121/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box in Bollate (MI) - via Meucci n. 33-35



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bollate (MI) Via Antonio Meucci n. 33-35
Categoria: A7 [Abitazioni in villini]
Dati Catastali: foglio 18, particella 602, subalterno 33 graffato alla particella 609

Corpo B

Beni in Bollate (MI) Via Antonio Meucci n. 33-35
Categoria: C6 [Box autorimessa]
Dati catastali: foglio 18, particella 602, subalterno 20.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla famiglia della debitrice.
Corpo B: al sopralluogo occupato dalla famiglia della debitrice.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 305.000,00
da occupato: non ricorre il caso.



LOTTO 001
(Abitazione con giardino e box auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bollate (MI) Via Antonio Meucci n. 35: appartamento ad uso abitazione distribuito su due livelli (piano terreno ed interrato) collegati da scala a chiocciola, con annessa area esterna di pertinenza in parte pavimentata ed in parte a giardino. L'appartamento risulta così articolato: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e portico al piano terreno; due locali cantina, ripostiglio e servizio igienico al piano interrato. Compete all'unità immobiliare il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 92,65 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nata a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile vedova all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue: (all. 3)

Intestati: XXXX Proprietà per 1/1
 dati identificativi: **fg. 18 part. 602 sub. 33 graffata alla part. 609**
 dati classamento: Cat. A/7 – Cl. 4 – cons. 6,5 vani – sup. cat. 125 mq - rendita € 889,60
 Indirizzo: Via Antonio Meucci snc - piano T/S1
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione nel classamento del 4/06/2005 prot. n. MI0437705;
 - frazionamento e fusione del 4/06/2004 prot. n. MI0379255 (n. 48651.1/2004).

1.4. Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni):

- dell'appartamento al piano terreno: dapprima giardino ed appartamento di proprietà di terzi al mapp. 608 graffato al mapp. 602 sub. 701 (ex sub. 7), scala comune al mapp. 602 sub. 3 e cortile comune al mapp. 602 sub. 2 indi ragione di terzi ai mappali 571, 576 e 573, rampa comune al mapp. 602 sub. 615, ragione di terzi al mapp. 551 infine e, per chiudere, ancora giardino ed appartamento di terzi al mapp. 608 graffato al mapp. 602 sub. 701 (ex sub. 7);
- dell'appartamento al piano interrato: dapprima vano scala comune al mapp. 602 sub. 3 e unità di terzi al mapp. 602 sub. 701 (ex sub. 7) indi cortile comune al mapp. 602 sub. 2, giardino al mapp. 609, box di terzi al mapp. 602 sub. 34, box stessa ditta al mapp. 602 sub. 20 infine e, per chiudere, ancora vano scala comune al mapp. 602 sub. 3.

Salvo errori e come meglio di fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna,



CORPO: B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI) Via Meucci n. 33: box doppio ad uso autorimessa al piano interrato con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 7,14 millesimi. Il box è collegato da porta interna all'appartamento (Corpo A).

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nata a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile vedova all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue: (all. 3)

Intestati: XXXX Proprietà per 1/1
 dati identificativi: **fg. 18 part. 602 sub. 20**
 dati classamento: Cat. C/6 – Cl. 7 – cons. 24 mq – sup. cat. 27 mq - rendita € 100,40
 Indirizzo: Via Antonio Meucci snc - piano S1
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione nel classamento del 20/11/2004 prot. n. MI0762832;
 - costituzione del 20/11/2003 prot. n. 891370 (n. 6615.1/2003).

1.9. Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni):

➤ dapprima vano scala comune al mapp. 602 sub. 3 indi appartamento stessa ditta al mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609, unità di terzi al mapp. 602 sub. 19, corsello comune di manovra al mapp. 602 sub. 1 infine e, per chiudere, ancora vano scala comune al mapp. 602 sub. 3.

Salvo errori e come meglio di fatto.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna,

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate

Fascia/zona: semicentrale/Cascina Nuova, Cascina del Sole - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 10**).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione con giardino).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, i servizi di urbanizzazione secondaria sono posti nel raggio di 2 chilometri.

Servizi offerti in zona nel raggio di 2 km: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, scuole primarie e secondarie. La sede del Municipio dista circa 3,8 km.

Principali collegamenti pubblici: a 350 mt, in Via Madonna, fermata delle linee autobus Z186



(Paderno Dugnano FNM – Bollate Via Varalli – istituti) e 566 (Paderno Dugnano FNM – Bollate FNM); a circa 3 km stazione di “Bollate Centro” delle linee S1 e S3 del passante ferroviario e a circa 2,4 km stazione di “Paderno Dugnano” delle linee S2 e S4 sempre del passante ferroviario.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km ingresso alla Superstrada Milano-Meda che collega all' Autostrada Milano-Venezia ed alla Tangenziale ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di due piani fuori terra oltre piano interrato costruito nel 2001, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- facciate: in doppia muratura intonacata al civile e tinteggiata al quarzo;
- solai: in latero-cemento per i piani fuori terra;
- tetto: a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole tipo “Portoghesi” scure, canali e pluviali in rame;
- accesso all'appartamento: cancello pedonale dalla Via Meucci, quindi dal cortile comune, portoncino in profilati di alluminio e vetro; accesso al box: cancello carraio dalla Via Meucci, quindi, rampa carraia e corsello comuni;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra naturale;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione disposto su due livelli (piano terreno ed interrato) tra loro collegati da scala a chiocciola, con area esterna di pertinenza e box autorimessa al piano interrato. L'appartamento risulta così articolato: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e portico al piano terreno; due locali cantina, ripostiglio, servizio igienico e box doppio al piano interrato. L'area esterna, recintata, è in parte a verde piantumato ed in parte pavimentata; è accessibile direttamente dall'ingresso comune attraverso cancello pedonale (foto 7).

Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali nella misura di 92,65 millesimi per l'appartamento e 7,14 millesimi per il box.

La sottoscritta precisa che, seppur in sede di sopralluogo il locale principale al piano interrato veniva utilizzato come camera matrimoniale, nella descrizione e nella valutazione del bene si considera la destinazione autorizzata di cantina.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, ad est su giardino esclusivo e, ad ovest su cortile esclusivo;
- pareti: tinteggiate in soggiorno, cucina e nelle camere, rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico ed in parquet (camere); l'area esterna pavimentata, posteriore l'immobile, è occupata in parte da una griglia di aerazione del corsello comune dei box del piano interrato (foto n. 10);
- infissi esterni: in legno verniciato con vetro-camera, persiane in legno verniciato, soglie e davanzali in pietra naturale; il piano interrato è illuminato da bocche di lupo;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente e funzionante;



- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. di riscaldamento: autonomo, alimentato con caldaia murale a gas metano, canalizzato al piano terreno (foto n. 15) e con caloriferi al piano interrato;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo prodotto da caldaia murale a gas metano;
- servizio igienico piano terreno: attrezzato con doppio lavandino, water, bidet e vasca;
- servizio igienico piano interrato: attrezzato con lavandino, doccia, water, bidet ed attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente al piano terreno, canalizzato, con macchine esterne in cortile;
- impianto di allarme: volumetrico;
- altezza dei locali: 2,80 m. nei locali al piano terreno, 2,38 nel disimpegno e in una porzione del soggiorno al piano terreno (altezza ridotta per la presenza di un controsoffitto all'interno del quale sono posate le canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione); 2,53 m. nei locali al piano interrato;
- condizioni generali dell'appartamento: buone, si segnala solo la presenza di tracce di umidità ai lati dei serramenti al piano interrato.

Corpo B:

Box-autorimessa

- struttura: muratura in c.a. gettato in opera;
- solaio: lastre di cemento prefabbricate tipo "Predalles";
- pavimento: in piastrelle di gres ceramico;
- infissi esterni: serranda in legno;
- imp. elettrico: esterno;
- altezza del locale: 2,91 m nel box e 2,60 nella zona a lato dei gradini di accesso alla cantina.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto ai civici 33 (ingresso carraio) e 35 (ingresso pedonale) di Via Antonio Meucci, in località Cassina Nova, in zona periferica est del Comune di Bollate, al confine con il territorio del Comune di Paderno Dugnano. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, mentre i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nel centro del paese; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la SP44 ex SS35 dei Giovi e la SS46 che collega la tangenziale Ovest della Città di Milano con la Tangenziale Nord ed è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con tipologia a schiera o in linea a due piani fuori terra, o tipologia mono/bifamiliare e da insediamenti produttivi (nei lotti ad est verso la Strada Statale dei Giovi).

2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15027-000275/09 del 3/12/2009 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 179,03 kWh/m²a (**allegato 4**).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

All'istanza di agibilità per il complesso di Via Meucci n. 33/35, composto da 13 unità abitative, risultano allegate:

- n. 1 dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico delle parti comuni rilasciata dalla



ditta "G.B. Elettrica di pesce Gianbattista" con sede in Via Leopardi 3 a RHO (MI) in data 29/03/2004;

- n. 11 dichiarazioni di conformità per l'impianto elettrico unità abitativa rilasciate dalla ditta XXXX con sede in XXX in data 19/03/2004. Dalle informazioni dedotte dai documenti edilizi consultati non si è in grado identificare quale dichiarazione sia relativa al bene pignorato, si presume quello rilasciata per l'appartamento interno 7 (piano terra scala 1);
- n. 1 dichiarazione di conformità per la tubazione corsello box acqua fredda, linee fognarie orizzontali escluso pozzetti disisolatori e fosse biologiche rilasciata dalla ditta XXXX con sede in XXX in data 10/03/2004;
- n. 12 dichiarazioni di conformità per impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto di adduzione gas con tubo in polietilene parti interrate e tubo in rame parti a vista rilasciate dalla ditta XXXX con sede in XXXX in data 10/03/2004.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente. Nel fascicolo dell'agibilità è depositato il collaudo statico delle strutture del 1/03/2004 prot. n. 10279.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28 aprile 2022, è stato possibile accedere ai beni grazie alla signora XXXX, debitrice eseguita.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all. 7)**.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 23/12/2009.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Manuela Magaglio Notaio in Bollate in data 23/12/2009 rep. n. 57185/5810, registrato a Milano 2 il 29/12/2009 al n. 35200 Serie 1T e trascritto a Milano 2^A in data 30/12/2009 ai nn. 181130/115618.

A/c della società XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà della porzione immobiliare in Comune di Bollate (MI), Via Meucci Antonio n. 33/35, costituita da appartamento composto da tre locali oltre cucina e servizi al piano terra con giardino di pertinenza inferiore a 5.000 mq, con annessi vani di cantina ed accessori al piano interrato, collegati tra loro da scala interna nonché box al piano interrato, il tutto distinto nel N.C.E.U. del Comune di Bollate al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609 (appartamento) e fg. 18 mapp. 602 sub. 20 (box). Ai suddetti immobili compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni ed enti comuni condominiali in ragione di 92,65 millesimi per il sub. 33 e 7,14 millesimi per il sub. 20. Prezzo dichiarato in atto: € 200.000,00.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 11/05/1998 (ante ventennio) al 22/12/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Manuela Magaglio Notaio in Bollate in data 11/05/1998 rep. nn. 2475/124, registrato a Milano Atti Pubblici il 28/05/1998 al n. 11934 serie 1V e



trascritto a Milano 2^ in data 19/05/1998 ai nn. 39123/28679.

A/c dei signori XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà degli appezzamenti di terreno in Comune di Bollate (MI) distinti nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 18 mappali 356, 357, 358, 359, 360, 518, 519, 520, 521, 522, 523 e 497. Si precisa che le parti hanno espressamente convenuto che con il trascrivendo atto cessasse la servitù a carico dei mappali 522 e 523 (già mappale 354), disposta con atto 18/05/1983 rep. n. 380.000 in autentica Dott. Claudio Guidobono Cavalchini. Successivamente:

- con frazionamento del 3/11/1999 i suddetti mappali sono stati soppressi generando le particelle 559, 562, 564, 566, 568, 570, 574, 577, 579, 582 e 542;
- in forza di denuncia di cambiamento e Tipo di Frazionamento in data 20/06/2003 n. 563421 prot. tipo n. 6613, approvato in data 18/09/2003, la particella 559 è stata soppressa e sono stati costituiti le particelle 602 e 609 su cui sono state costruite le unità oggetto di pignoramento:

Le nuove costruzioni sono state denunciate al Catasto Fabbricati in forza di denuncia di nuova costruzione presentata in data 20/11/2003 prot. n. 891370 nonché variazione per frazionamento e fusione in data 4/06/2004 prot. n. MI0379255 in base alla quale le unità pignorate sono ora identificate con i subalterni 33 e 20 del mapp. 602.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativi dei proprietari nel ventennio (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22/04/2022 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Atto di "Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato C.A.7" stipulato con il Comune di Bollate con atto a rogito Dott. Manuela Magaglio in data 15/11/2000 rep. n. 9551/1039, registrato a Milano – Atti Pubblici il 5/12/2000 al n. 32561 serie 1V e trascritto a Milano 2^ il 6/12/2000 ai nn. 114423/78025. Il progetto Convenzionato prevedeva la formazione di un parcheggio pubblico fra la via Meucci e il complesso edilizio, nonché la formazione di una nuova strada che si diparte verso nord dalla via Meucci, completa di marciapiede, pista ciclopedonale, fognatura, servizi tecnologici e segnaletica stradale, aiuole e parcheggi pubblici; strada sulla quale è previsto l'accesso pedonale all'intero complesso.

Eventuali note: ///.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **11/12/2002** ai nn. 157544/36184 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Manuela Magaglio di Milano in data 10/12/2002 rep. n. 21956/1879; a favore di XXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX,

contro XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 15 anni.

Grava sulla piena proprietà dei terreni in Bollate distinti nel Catasto Terreni al fg. 18 mappali 497, 542, 577, 579, 582, 559, 562, 564, 566, 568, 570 e 574.

Ipoteca frazionata con atto in data 8/06/2004 Notaio Manuela Magaglio rep. n. 43486/2605, annotato in data 23/05/2005 ai nn. 75163/18361, generando 10 lotti tra cui la quota n. 1 di € 90.000,00 con ipoteca per € 249.230,77 per le unità distinte in Catasto Fabbricati al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 e mapp. 609 graffati e al fg. 18 mapp. 602 sub. 20.

Ipoteca giudiziale iscritta il **14/12/2015** ai nn. 124744/22340 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19/11/2015 rep. n. 9275

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX

contro XXX nato a XXX il XXX C.F.: XXX per la quota di 1/3 della proprietà di altri beni non pignorati e XXX nata a XXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/2 della proprietà dei beni in Bollate (MI) Via Antonio Meucci snc distinti nel Catasto Fabbricati al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609 ed al fg. 18 mapp. 602 sub. 20.

Importo ipoteca € 90.000,00 di cui € 46.625,64 di capitale.

Ipoteca annotata in data 8/04/2022 ai nn. 48801/6617 per restrizione su altro bene, escluso dal pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il **24/10/2016** ai nn. 119337/22457 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 4/10/2016 rep. n. 9893

a favore di XXXX con sede in XXX C.F.: XXXX

contro XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 della proprietà dei beni in Bollate (MI) Via Antonio Meucci snc distinti nel Catasto Fabbricati al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609 ed al fg. 18 mapp. 602 sub. 20 oltre la quota di 1/2 di proprietà di altri beni esclusi dal pignoramento; XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/3 della proprietà di altri beni non pignorati e XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/3 della proprietà e di 1/1 di usufrutto di altri beni non pignorati.

Importo ipoteca € 550.000,00 di cui € 465.382,48 di capitale.

Ipoteca annotata in data 8/04/2022 ai nn. 48803/6619 per restrizione su altri beni, esclusi dal pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il **29/05/2017** ai nn. 63401/11321 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 4/04/2016 rep. n. 10349

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX

contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/3 della proprietà di altri beni non pignorati e XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/2 di altri beni esclusi dal pignoramento e per la quota di 1/1 della proprietà dei beni in Bollate (MI) Via Antonio Meucci snc distinti nel Catasto Fabbricati al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609 ed al fg. 18 mapp. 602 sub. 20.

Importo ipoteca € 556.192,17 di cui € 432.992,17 di capitale.

Grava su più beni



• **Pignoramenti**

Pignoramento del 8/09/2021 rep. n. 14404 trascritto il **29/09/2021** ai nn. 135992/92284 contro XXXX per la quota di 100/100 del diritto di piena proprietà e a favore del XXXX con sede in XXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Bollate (MI) Via Meucci snc distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609 e fg. 18 mapp. 602 sub. 20. Corrispondente al procedimento RGE n. 1091/2021.

Pignoramento del 16/09/2021 rep. n. 14817 trascritto il **9/11/2021** ai nn. 158551/107868 contro XXXX per la quota di 100/100 del diritto di piena proprietà e a favore del XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Bollate (MI) Via Meucci snc distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 18 mapp. 602 sub. 33 graffato al mapp. 609 e fg. 18 mapp. 602 sub. 20. Corrispondente al procedimento RGE n. 1121/2021.

• **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società XXXX con sede in XXX che ha fornito le informazione che seguono (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 99,79.

Millesimi di riscaldamento: /// (impianto autonomo).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.617,00 da preventivo 2021;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- esercizio 2022 = € 643,00;
- esercizio 2021 = € 1.617,00
- consuntivo 2021 ammonta a € 7.924,00;

Eventuali spese straordinarie già deliberate: € 3.789,00 scadute, non pagate.

Cause in corso: non comunicate dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non riscontrate in sede di sopralluogo.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dal titolo di provenienza si evince che:

- l'unità al mapp. 601 sub. 1 non fa parte del condominio, ma gode di servitù di passaggio pedonale e carraio, diurno e notturno sul sub. 1 del mapp. 602. Nonché sul mappale 615



per accedere dalla via Meucci al fondo dominate. A fronte di detta servitù l'unità al mapp. 601 partecipa alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni asservite nonché del cancello di accesso;

- la porzione individuata con colore giallo e sovrapposto tratteggio nel tipo allegato all'atto rep.43581 10/06/2004 Notaio Magaglio è gravata da servitù di uso esclusivo a favore della porzione di cui al mapp. 602 sub. 12, con onere di consentire l'accesso per la manutenzione della siepe o della recinzione dell'unità al mappale 614; si conviene al riguardo che tale diritto cesserà con l'apertura di un autonomo accesso all'unità di cui al sub. 12 del mapp. 602 ed il tutto se consentito e nel rispetto della normativa edilizia comunale;
- è comunque vietato ai proprietari delle aree di pertinenza ad uso giardino e cortile di modificare la destinazione originaria così, come venduta, ed è espressamente vietato farne uso diverso, come posare strutture fisse ad eccezione delle recinzioni di rete metallica internamente alla siepe dei giardini, fare orti o opere di qualsiasi natura, senza la preventiva delibera di autorizzazione dell'Assemblea condominiale, pena, a semplice richiesta dell'Amministrazione, la rimozione ed il ripristino dei luoghi originari.
La manutenzione di ciascuna area a giardino è a carico dell'unità che ne ha la proprietà, che dovrà consentire l'accesso per la manutenzione dei servizi tecnologici e delle parti comuni, le spese di ripristino in caso di manomissione di dette aree per la manutenzione dei servizi tecnologici sono a carico del condominio;
- i beni comuni del complesso sono i seguenti:
 - sub. 1 del mappale 602 – piano S1
 - sub. 2 del mappale 602 – piano T;
 - sub. 3 del mappale 602 – piano T-1-S1;
 - sub. 4 del mappale 602 – piano T-1-S1;
 - sub. 5 del mappale 602 – piano T-1-S1;
 - mappale 615 – piano T;
- le caratteristiche architettoniche di tutti gli elementi che costituiscono la facciata e la copertura di ogni singolo corpo di fabbrica, devono rimanere inalterate rispetto allo stato di fatto attuale. Ogni eventuale modifica dovrà essere attuata con il consenso dei proprietari delle altre unità immobiliari del complesso suddetto e nel rispetto delle norme del Regolamento Comunale vigente. Unica eccezione è costituita dalla eventuale applicazione, sui serramenti esistenti, di infissi necessari per motivi di sicurezza.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento al piano terreno è accessibile ai soggetti diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2001.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Bollate in "Zona B2 – residenziale a media densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma con pratica di agibilità non definita.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bollate (all. 8):

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 25/06/2001 prot. n. 28899 pratica edilizia n. 421/01 per realizzazione edificio residenziale.
- Denuncia di Inizio Attività di variante presentata in data 5/11/2003 prot. n. 50437 pratica



edilizia n. 492/03 per variante alla DIA del 25/06/2001 per modifiche dei tavolati per diversa distribuzione interna con relativo adeguamento degli impianti. Integrazione documentale del 10/12/2003 prot. n. 57777. Comunicazione di fine lavori presentata in data 4/02/2004 (i dati della fine lavori sono stati dedotti dal titolo di provenienza).

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 15/04/2004 prot. n. 18808 pratica edilizia n. 153/04 per modifiche interne; realizzazione di muro divisorio per riduzione superficie box ed ampliamento cantina con apertura vano porta. Fine lavori del 28/06/2004 prot. n. 33191.
- Istanza di agibilità presentata in data 2/12/2016 prot. n. 53439 Pratica n. n. 27/2016 a cui è seguita comunicazione del Comune, in data 20/12/2016, di improcedibilità dell'istanza non risultando ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15/11/2000 (rep. n. 9551/1039) a firma della Dott.ssa Magaglio Manuela.

Nota: in merito all'agibilità la sottoscritta ha contattato telefonicamente l'Amministratore del Condominio che ha riferito che è in essere un contraddittorio tra il Comune ed il Condominio per la definizione della pratica di agibilità per il cui rilascio mancherebbe l'esecuzione di alcune opere di urbanizzazione a scomputo oneri, il Certificato di Prevenzioni Incendi e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Ad oggi non è, quindi, possibile quantificare i costi per la definizione della pratica.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi ai disegni di progetto allegati ai provvedimenti edilizi sopra riportati fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato divisorio tra il ripostiglio e la camera posta nell'angolo sud-est (foto n. 22);
- la traslazione di alcuni cm dei tavolati tra i vari locali al piano terreno rispetto al disegno di progetto allegato alla DIA del 5/11/2003;
- la formazione di un controsoffitto nel disimpegno ed in una parte del soggiorno per la posa delle tubazioni dell'impianto di climatizzazione con, quindi, modifica delle altezze interne (foto nn. 15 e 19);
- la suddivisione del locale cantina mediante posa di pannelli vetrati scorrevoli (foto n. 26) al fine di creare una camera;
- la formazione al piano interrato di un pianerottolo adiacente ai gradini di collegamento tra autorimessa e cantina (foto n. 28);
- la costruzione in giardino, nell'angolo sud-ovest, di un corpo accessorio adibito a ricovero attrezzi, edificato in muratura con copertura a falde con struttura in legno (foto n. 9).

Per le difformità interne l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria mentre per il ricovero attrezzi, realizzato in difformità dalle norme del Regolamento di condominio che non consentono l'edificazione di corpi accessori nei giardini di pertinenza, e per i pannelli vetrati al piano interrato, dovrà procedere con la demolizione. Come già specificato, il piano interrato non può essere utilizzato come camera con permanenza di persone; i locali sono stati autorizzati come cantina e non è consentito il cambio di destinazione d'uso. Quindi il locale adibito a camera dovrà essere adibito a cantina.

Costi stimati per la presentazione di pratica di sanatoria: € 2.900,00 di cui: € 1.900,00 onorario professionale comprensivo di contributo previdenziale ed IVA; sanzione: € 1.000,00.

Costi stimati per le demolizioni: € 1.000,00.

Totale: € 3.900,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 4/06/2004 ed il box risultava conforme con la scheda presentata il 20/11/2003 fatto salvo per le modifiche sopra descritte.



Situazione regolarizzabile con la presentazione di una denuncia di variazione catastale in aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni successivamente alla definizione della pratica edilizia di sanatoria.

Costi stimati: € 1.400,00 di cui: onorario professionale per la presentazione di due schede castali comprensivo di contributo previdenziale ed IVA: € 1.300,00 in cifra tonda; diritti catastali per le due unità: € 100,00.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue, con l'avvertenza che l'area esterna è stata calcolata al 10% fino al concorrere della superficie coperta dell'appartamento ed al 2% per la superficie eccedente.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento p. T	mq.	94,0	100%	94,0
portico	mq.	9,0	30%	2,7
appartamento p. S1	mq.	66,0	50%	33,0
giardino	mq.	94,0	10%	9,4
giardino	mq.	184,0	2%	3,7
		447,0		143

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Semicentrale/Cascina Nuova, Cascina del Sole – C1

Valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq) per ville e villini in normale stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq) per ville e villini in ottimo



stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq) per box in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona limitrofa a Via Meucci, tra le quali si sono considerate tre offerte quali comparabili nella valutazione.

Inoltre, considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 15,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 2.100,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con giardino	A7	143,0	€ 2.100,00	€ 300.300,00
Box autorimessa	C6	28,0	€ 1.050,00	€ 29.400,00
				€ 329.700,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 329.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.485,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.300,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 1.617,00 X 2)	-€ 3.234,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 304.681,00
arrotondato € 305.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato, non ricorre il caso : € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria per lievi modifiche interne e, successivamente, di una pratica di aggiornamento catastale; dovrà procedere alla demolizione di un corpo accessorio realizzato in giardino e di pareti vetrate divisorie al piano interrato e dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le



informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute..

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori Procedenti a mezzo PEC e al legale dell'esecutato a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/04/2022

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 30 fotografie** relative al sopralluogo del 28 aprile 2022.
- 2) **Stralcio cartografia di zona e viste aeree.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - estratto mappa fg. 18 mappali 602 e 609 – Comune di Bollate;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati delle u.i. pignorate del 5/12/2021;
 - scheda catastale dell'appartamento pignorato presentata in data 4/06/2004;
 - scheda catastale del box pignorato presentato in data 20/11/2003;
 - elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni del 10/11/2020 con relativo elenco dei subalterni assegnati;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Terreni delle particelle 602 e 609 del 26/04/2022;
 - n. 1 visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità che ha generato il subalterno 33, pignorato, del 5/12/2021.
- 4) **Atto di compravendita:**
 - atto di compravendita in data 23/12/2009 rep. n. 57185/5810 Notaio Manuela Magaglio in Bollate con allegato copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- 5) **Certificati anagrafici:**
 - certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile rilasciato dal Comune di Bollate in data 11/12/2021;
 - certificato storico di residenza della debitrice rilasciato dal Comune di Bollate in data 11/12/2021.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul nominativo della debitrice per trascrizioni ed iscrizioni dal 23/12/2009 (data di acquisto) al 22/04/2022;
 - nota di iscrizione ipoteca giudiziale del 14/12/2015 nn. 124744/22340 con annotazione del 8/04/2022 nn. 48801/6617;
 - nota di iscrizione ipoteca giudiziale del 24/10/2016 nn. 119337/22457 con annotazione del 8/04/2022 nn. 48803/6619;
 - nota di iscrizione ipoteca giudiziale del 29/05/2017 nn. 63401/11321;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul nominativo del precedente proprietario per trascrizioni ed iscrizioni dall'11/05/1998 (data di acquisto ante ventennio) al 30/12/2009 (data di



trascrizione atto di vendita);

- nota di trascrizione atto di compravendita 19/05/1998 nn. 39123/28679;
- nota di iscrizione ipoteca volontaria dell'11/12/2002 nn. 15744/36184 con annotazione di frazionamento del 23/05/2005 nn. 75163/18361;
- n. 3 ispezioni ipotecarie telematiche sulle unità pignorate per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 22/04/2022.

7) Documenti per verifica locazione:

- PEC inviata all'Agenzia delle Entrate in data 6/12/2021 per verifica registrazione contratti di locazione;
- PEC di risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate - DP I Milano – UT Magenta in data 7/12/2021 con lettera in pari data prot. n. 418347.

8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Bollate in data 20/02/2022 con ricevuta;
- DIA 25/06/2001 prot. n. 28899 P.E. n. 421/01;
- DIA 5/11/2003 prot. n. 50437 P.E. n. 492/03, integrazione del 10/12/2003 prot. n. 57777;
- DIA 15/04/2004 prot. n. 18808 P.E. n. 153/04, fine lavori e stralcio tavole di progetto;
- Istanza di agibilità 2/12/2016 n. 53439 con allegati e lettera di improcedibilità del 20/12/2016;
- Stralcio PGT.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 20/04/2022 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 21/04/2022;
- Regolamento di condominio.

10) Documenti per valutazione:

- Stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Bollate, zona periferica, relative al 2° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione;
- tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali, per il calcolo del prezzo medio.

11) Perizia "privacy".

