

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1135/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA BURZA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliare in BOLLATE (MI), viale Lombardia n. 18.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Beni in Bollate (MI) viale Lombardia n. 18

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 25, particella 245, **subalterno 7.**

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 11/11/2022, alla presenza dell'Avv. De Zuani Francesco, ovvero del Custode Giudiziario, è stato possibile accedere all'immobile che è risultato occupato dalla famiglia della signora [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

L'immobile risulta essere locato alla signora [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni quattro dal 15/03/2019 al 14/03/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 18/02/2019 al n. 717 - serie 3T in data successiva alla notificazione del pignoramento immobiliare e pertanto **non opponibile** alla Esecuzione. (allegato 6)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 112.000,00**

da occupato: contratto di affitto non opponibile



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI), in viale Lombardia n. 18, appartamento posto al primo piano, facente parte di un edificio isolato ad uso residenziale e terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva comune adibita per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

L'unità immobiliare è composta da una anticamera d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio ed un balcone a livello.

L'appartamento gode di singola esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, senza servizio di portinaria, le cui condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

La zona in cui risulta inserito il fabbricato è posta in posizione periferica rispetto al centro di Bollate e dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Bollate Nord", circa 1,5 Km dal Municipio e circa 1 Km dalla Cascina Traversagna.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento trascritto in data [redacted] al nn. [redacted] grava sull'immobile distinto al NCEU di Bollate al fg. 25 mapp. 245 sub. 7, [redacted]

Il suddetto pignoramento grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al fg. 25 mapp. 245 sub. 7, oltre che su altre unità immobiliari oggetto della Procedura.

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

Eventuali comproprietari:

NO.

Si allegano i Certificati contestuali di Residenza, di Stato civile, Anagrafico di matrimonio (allegato 4).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Intestato a:

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

Comune di Bollatedati identificativi: **fg. 25 part. 245 sub. 7**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 m², totale escluse aree scoperte 71 m², rendita catastale € 340,86.

Indirizzo: VIA ARRIGO BOITO n. 30, piano 1



(si precisa che l'indirizzo attuale è viale Lombardia 18)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Da nord ed in senso orario: prospetto su capannone insistente sul mappale 245, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio e pianerottolo comuni, altra unità immobiliare di cui al sub 6.

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

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate.

Fascia/zona: periferica rispetto al centro del paese con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Scuola Secondaria di 1° grado Eugenio Montale a circa 900 m, Scuola elementare Statale Antonio Rosmini a circa 1800 m, Istituto Comprensivo Montessori a circa 1700 m, Asilo Nido Arcobaleno a circa 1000 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 1500 m, Ufficio Postale a circa 1900 m, Farmacia Gaia Servizi a circa 900 mt, Supermercato CRAI a circa 1600 m, Supermercato Carrefour a circa 1500 m, Municipio a circa 1500 m, Ospedale Caduti Bollatesi a circa 1700 m, Ospedale Sacco a circa 4,8 Km, Stazione Ferroviaria Bollate Nord a circa 500 m;

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Bollate Nord a circa 500 m, Autobus fermata a circa 400 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km innesto con la tangenziale A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

In Comune di Bollate (MI), in viale Lombardia n. 18, appartamento posto al primo piano, facente parte di un edificio isolato ad uso residenziale e terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva comune adibita per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

L'unità immobiliare è composta da una anticamera d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio ed un balcone a livello.

L'appartamento gode di singola esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, senza servizio di portineria, le cui condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

La zona in cui risulta inserito il fabbricato è in posizione periferica rispetto al centro di Bollate e dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Bollate Nord", circa 1,5 Km dal Municipio e circa 1 Km dalla Cascina Traversagna.

La costruzione è stata realizzata negli anni 1964 - 1965.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso condominiale: portone in metallo con specchiature di vetro;



- scala interna condominiale: a rampo con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al primo piano, facente parte di un edificio isolato ad uso residenziale o terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva comune adibita per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

L'unità immobiliare è composta da una anticamera d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio ed un balcone a livello.

L'appartamento gode di singola esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, senza servizio di portineria, le cui condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

La zona in cui risulta inserito il fabbricato è posta a nord del centro di Bollate e dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Bollate Nord", circa 1,5 Km dal Municipio e circa 1 Km dalla Cascina Traversagna.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e nel cucinino;
- pavimenti: in marmette di graniglia;
- infissi esterni: telaio in legno con vetro semplice ed oscuramento con persiane;
- porta d'accesso: porta con impiallacciatura di legno;
- porte interne: di legno con specchiature di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas installato sul balcone;
- bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca con soffione per doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,87 - 2,88 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta sufficiente.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui risulta inserito il fabbricato di cui è parte l'unità staggita è posta in posizione periferica rispetto al centro di Bollate, e dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Bollate Nord", 1,5 Km circa dal Municipio, ed 1 Km circa dalla Cascina Traversagna.

Gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, e l'area circostante risulta urbanizzata e sufficientemente dotata dei servizi utili per la vita della comunità; la zona è facilmente raggiungibile dall'Autostrada A52 il cui innesto dista 4 km circa.



La città di Bollate si colloca a nord-ovest dell'hinterland milanese, lungo l'asse ferroviario Milano-Saronno-Varese-Como, dista circa 12 chilometri dal capoluogo lombardo, ed è servita dalle Ferrovie Nord Milano con le stazioni di Bollate Centro e Bollate Nord; all'interno della città passa il servizio autobus.

L'appartamento in oggetto, posto al primo piano, fa parte di un edificio isolato ad uso residenziale e terziario, che si erge per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con annessa area cortiliva comune adibita per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde.

L'unità immobiliare che gode di singola esposizione è composta da una anticamera d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio ed un balcone a livello.

2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla documentazione reperibile on-line presso l'Archivio del Comune di Bollate l'appartamento risultava censito al Protocollo Catasto Energetico con il N.1502700001011, con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 234 kWh/m²a, VALIDITA' FINO AL 12/01/2021.

Pertanto la certificazione energetica risulta scaduta.

Infatti dalla Visura APE per l'immobile in oggetto non si riscontra alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo effettuato in data 11/11/2022, alla presenza dell'Avv. Francesco De Zuani, quale Custode Giudiziario, è stato possibile accedere all'immobile che è risultato occupato dalla famiglia della [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

SI

L'immobile risulta essere locato [REDACTED]

(allegato 6)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

[REDACTED]

In forza di **sentenza di divisione** emessa dal Tribunale di Milano in data 06/12/2011, n. 1700, trascritta a Milano 2 il 16/06/2014 ai n. [redacted] ed esclusiva proprietaria della porzione immobiliare in oggetto di cui al subalterno 7.

{Allegato 2 – titolo di provenienza}

Bene proveniente da [redacted]

4.2. Precedenti proprietari

- Al **ventennio** il bene pignorato era di proprietà del signor [redacted] in forza di atto di divisione in data 03/11/1986 a rogito [redacted] di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

- In data 30/05/1996 è deceduto il signor [redacted] lasciando a sé succedere (come risulta dalla sentenza del Tribunale di Milano in data 07/10/1997 n. 9932/96 R.G., n. 10804 di rep., n. [redacted] Reg. Dep. e dalla precedente sentenza del Tribunale di Milano di riconoscimento di figlie naturali in data 03/04/1996 n. 9933/96 R.G., n. 4150 di rep., n. [redacted] Reg. Dep.) le figlie naturali [redacted]

[redacted] giusta denuncia di successione registrata a Milano al n. 12352/96 e trascritta a Milano 2 il 21/09/2009 [redacted] con **accettazione espressa di eredità** in data **24/09/1998** a rogito Notaio [redacted] di Milano, [redacted] di repertorio, trascritta a Milano 2 il 10/10/1998 ai n. [redacted]

- Con atto di compravendita in data **15/01/1999** a rogito [redacted] n. [redacted] trascritto a Milano 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] signore [redacted] hanno venduto, tra le altre, ai [redacted] le porzioni immobiliari ai subalterni 7 e 11.

- In data 08/03/2000 è deceduto il signor [redacted] lasciando a sé succedere per legge il coniuge [redacted] giusta denuncia di successione registrata a Milano al n. 8880/2000 e trascritta a Milano 2 il 10/02/2003 ai n. [redacted] e successive integrazioni registrate a Milano rispettivamente al n. 4196/9990 trascritta a Milano 2 in data 20/02/2014 ai numeri [redacted] al n. 3940/9990 trascritta a Milano 2 in data 22/01/2016 ai numeri 5372/3283 e al n. 4188/9990 trascritta a Milano 2 in data 22/01/2016 ai numeri [redacted] con **accettazione espressa di eredità** con beneficio di inventario per atto in data 25/05/2000 del Notaio [redacted] di repertorio, trascritta a Milano 2 in data 14/06/2000 ai numeri [redacted] e con **accettazione tacita di eredità** trascritta a Milano 2 in data **24/03/2017** ai numeri [redacted] (allegato 5, Ispezioni Ipotecarie)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [redacted], Notaio in Bollate, alla data del 26/10/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto in data 31/10/2022 e 19/11/2022 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**

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**
ipoteca volontaria: assente
ipoteca giudiziale: assente
ipoteca legale: assente

- **Pignoramenti**

Pignoramento del [redacted] **trascritto** [redacted] **ai nn.** [redacted]

Il suddetto pignoramento grava sul bene immobile per la quota di 1/1 distinto al NCEU di Ballate al fg. 25 mapp. 245 sub. 7, oltre che su altre unità immobiliari oggetto della Procedura.

- **Altre trascrizioni**

NO -

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [redacted], tel/fax [redacted] che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 33,74 (millesimi di proprietà).

Millesimi di riscaldamento: 48,46

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 22/01/2022 al 31/12/2022.

Spese ordinarie annue di gestione con riferimento alla unità immobiliare pignorata: Euro 2.051,00.

Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e della gestione precedente con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: Euro **N/D, ovvero "NON CHIARATO"**; in merito lo scrivente ha richiesto all'Amministratore di quantificare il suddetto importo ma l'Amministratore non ha fornito alcuna integrazione dichiarando letteralmente quanto segue: **non possiamo fornire dati di cui non possediamo la documentazione per problemi condominiali**.

Totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute della unità immobiliare pignorata



ammontano a: **Euro 8.374,30.**

Le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: l'Amministratore dichiara **"NON PRESENTI"**.

Certificazione idoneità statica (CIS): **NO**, come dichiarato dall'Amministratore.

Eventuali problematiche di tipo strutturale e della eventuale presenza di amianto: in merito l'Amministratore dichiara che: **"SI CONFERMA PRESENZA DI AMIANTO IN CORSO DI VALUTAZIONE PER SMALTIMENTO"**.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore precisa che "essendoci azioni Legali in corso gli importi delle spese subiranno quantificazioni per interessi, rivalutazioni ISTA, spese giudiziarie e legali".

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.

(spese condominiali insolute: allegato 13)

(regolamento di condominio: allegato 14)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'Immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché per raggiungere il pianerottolo comune posto al piano primo, dove è ubicata la porta di accesso dell'appartamento, è necessario percorrere le rampe della scala comune che risulta sprovvista di servo scala ed inoltre le dimensioni interne dell'attuale ascensore non consentono l'utilizzo della sedia a rotelle (si ricorda che, come precisato nelle note relative alla regolarità edilizia, il Comune ha diniegato la pratica edilizia relativa all'ascensore oleodinamico attualmente in uso); inoltre la fruibilità del bagno dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata a partire dall'anno 1965, secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, e risulta azionata nel vigente PGT del Comune di Bollate in "PRGR / Parco Regionale delle Groane (L.R. n.7/2011)"

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI BOLLATE:

- LICENZA EDILIZIA **132/1965** del 12/11/1965 per costruzione di un laboratorio e di una casa d'abitazione.

(allegato 8)



- LICENZA EDILIZIA 202/1965 del 02/02/1966 per costruzione di un laboratorio e di locali uso abitazione.

(allegato 9)

- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ 202/1965 del 04/03/1968 con decorrenza del 01/02/1968

(allegato 10)

- PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione) per installazione di ascensore oleodinamico in vano scala con opere murarie relative (allegato 11)

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 1182/1999 del 13/05/1999 per realizzazione di 2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo, costruzione balcone e tettoie, realizzazione laboratorio artigianale al seminterrato

(allegato 12)

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ 202/1965 del 04/03/1968 con decorrenza del 01/02/1968

(allegato 10)

Si segnala che non è stato reperito nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità/Agibilità successivo alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 1182/1999 del 13/05/1999 che ha riguardato la costruzione del secondo piano del fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, con la realizzazione di 2 unità immobiliari al secondo piano con terrazzo; si precisa che il certificato di Abitabilità/Agibilità è stato richiesto dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate nell'istanza di Accesso agli Atti inviata con PEC in data 15/11/2022 e protocollata con n. 50311 in data 15/11/2022.

Pertanto, a parere dello scrivente, è consigliabile che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà poi ripartita sui singoli Condomini.

7.2. Conformità edilizia: NO

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito **non corrisponde al disegno di progetto.**

Le difformità riscontrate sono:

- sono state completamente eliminate le spallette della muratura che divideva il cucinino dal soggiorno; a seguito della suddetta eliminazione, nello stato di fatto, il soggiorno ed il cucinino risultano direttamente comunicanti;

- sulla planimetria di progetto e sulla planimetria catastale, in corrispondenza del vano scala comune, non risulta rappresentato l'ascensore comune condominiale; in merito si evidenzia che la PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 per l'installazione di ascensore oleodinamico, attualmente presente all'interno del fabbricato, è stata diniegata il 27/06/1997 (Tipo pratica Concessione).

Inoltre si segnala che l'altezza interna misurata corrisponde circa a 2,88 m contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 3,30 m.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Bollate.

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile si dovrà presentare l'aggiornamento



della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 2.500, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 1.000,00.

Si precisa che nel suddetto importo non è compresa la spesa che andrà ripartita con i proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato per ottenere il rilascio del certificato di agibilità e per regolarizzare l'ascensore comune secondo le vigenti normative.

7.3. Conformità catastale: NO.

Al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito **non corrisponde esattamente alla planimetria catastale.**

Le difformità riscontrate sono:

- sono state completamente eliminate le spallette della muratura che divideva il cucinino dal soggiorno; a seguito della suddetta eliminazione, nello stato di fatto, il soggiorno ed il cucinino risultano direttamente comunicanti,
- l'altezza interna misurata corrisponde circa a 2,88 m contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 3,30 m,
- sulla planimetria catastale, in corrispondenza del vano scala comune, non risulta rappresentato l'ascensore comune condominiale; in merito si evidenzia che la PRATICA EDILIZIA 46/1996 del 31/01/1996 Prot. 002859 per l'installazione di ascensore oleodinamico, attualmente presente all'interno del fabbricato, è stata diniegata il 27/06/1997 (tipo pratica Concessione).

Si segnala inoltre che sulla planimetria catastale e sulla relativa visura catastale è indicato l'indirizzo "via Arrigo Boito n. 30" anziché, come nello stato di fatto, "viale Lombardia 18".

Sono regolarizzabili mediante:

sarà necessario dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile (come meglio sopra evidenziato nel cap. 7.2), aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità sia catastale che edilizia

Costi stimati: € 500,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:



<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
APPARTAMENTO	mq.	73	100%	73,00
BALCONE	mq.	11	35%	3,85
	TOTALE	84	TOTALE	76,9

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 del bene 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: BOLLATE

Fascia/Zona: CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5 / prezzo max. 7,3 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di 1^a fascia

Valore Euro/mq: Valore minimo 2.034, Valore medio 2.250, Valore massimo 2.467 Euro/mq

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore Euro/mq: Valore minimo 1.761, Valore medio 1.950, Valore massimo 2.138 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	76,9	€ 1.600,00	€ 123.040,00
			TOTALE	€ 123.040,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si ripartà 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	€ 123.040,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 6.152,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 2.051,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 111.837,00
arrotondato	€ 112.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 22.400,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 89.600,00
arrotondato	€ 90.000,00

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.

Nota bene:

- nella stima si è tenuto conto favorevolmente che l'unità in oggetto gode della ampia area cortiliva comune adibita per la maggior parte ad area di manovra e di parcheggio ed attrezzata, in parte minore, a verde;
- per quanto concerne le "spese condominiali insolute nell'ultimo biennio" si precisa che l'Amministratore non ha fornito il relativo importo (ha dichiarato N/D ovvero "non dichiarato"), nonostante lo scrivente abbia successivamente sollecitato, invano, l'Amministratore ad esplicitare l'importo, il quale ha letteralmente risposto che "non possiamo fornire dati di cui non possediamo la documentazione per problemi condominiali"; l'Amministratore ha fornito solo le "spese ordinarie annue di gestione", alle quali si è dovuto necessariamente riferirsi per il suddetto valore di stima, ed il "totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute" che, dato l'elevato importo pari a € 8.374,30, non può coincidere con le spese insolute del solo biennio (si allega la dichiarazione dell'Amministratore - allegato n. 13)

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE



L'immobile risulta locato.

Stima prezzo di locazione = $87,6 \text{ €/mq*anno} * (78 \text{ mq}) = € 6.832,00$; il canone annuo di locazione è pari a € 4.560,00, più € 1.440,00 per oneri accessori relativi alle spese condominiali, per un importo totale annuo di € 6.000,00.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto 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: 17/12/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 4) Certificato di residenza, stato civile, e matrimonio
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Contratto di locazione
- 7) Atto di divisione 03-11-1984
- 8) Licenza Edilizia 132-1965
- 9) Licenza Edilizia 202-1965
- 10) Abitabilità 1965
- 11) DIA 46-1996 diniegata (ascensore)
- 12) Sanatoria 1182-1999
- 13) Spese condominiali insolute
- 14) Regolamento di Condominio
- 15) Documentazione Fotografica dell'Immobile