

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 145/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Stella Laura Cesira**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bollate, Via Raffaello Sanzio, 18



**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379  
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163  
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12  
Telefono 02 90003803

e-mail: [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Roberto Rondinelli

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in **Bollate – Via Raffaello Sanzio n. 18**

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

DATI CATASTALI - BOLLATE – VIA RAFFAELLO SANZIO N. 18									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
8	122	5	A/3	2	S1 - 1	4,5 Vani	€ 325,37	Raffaello Sanzio 18	Falso Antonio (1/1) separato legalmente dal coniuge all'atto dell'acquisto;

**Corpo B**

Beni in **Bollate – Via Raffaello Sanzio n. 18**

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

DATI CATASTALI - BOLLATE – VIA RAFFAELLO SANZIO N. 18									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
8	122	16	C/6	6	S1	19 m <sup>2</sup>	€ 67,71	Raffaello Sanzio 18	Falso Antonio (1/1) separato legalmente dal coniuge all'atto dell'acquisto;

**Stato occupativo:** alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal proprietario.

**Contratti di locazione in essere:** Nessuno

**Comproprietari:** Nessuno

**Conformità edilizia:** lievemente difforme e manca abitabilità

**Conformità catastale:** lievemente difforme

**Prezzo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	70,00	€ 1.537,00	€ 107.590,00
B	Autorimessa	20,00	€ 693,50	€ 13.870,00

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile (appartamento con cantina ed autorimessa) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 110.241,00) arrotondato

**Totale € 110.000,00**

## LOTTO 001

Appartamento con cantina e autorimessa in comune di Bollate, Via R. Sanzio n.18

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Bollate (MI) via Raffaello Sanzio n. 18** appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre cucina, bagno, balcone ed un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED], separato legalmente dal coniuge all'atto dell'acquisto; l'importo di € 50.314,35 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Bollate, **Fg. 8, mapp. 122, sub.5**, cat. A/3, cons. 4,5 vani

Comune di Bollate, **Fg. 8, mapp. 122, sub.16**, cat. C/6, cons. 19 mq

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

Intestati: **Falso Antonio** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **fg. 8 part. 122 sub. 5**

Dati classamento: Rendita € 325,37 Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: via Raffaello Sanzio n. 18 Piano 1- S1

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

##### 1.4. Coerenze

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:**

Cortile comune; proprietà di terzi; vano scala e pianerottolo comune su due lati; proprietà di terzi; cortile comune;

**Coerenze della cantina da nord in senso orario:**

Cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi;

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Roberto Rondinelli

## **CORPO: B**

### **1.6. Descrizione del bene**

In Comune di **Bollate (MI) via Raffaello Sanzio n. 18**. Box auto posto al piano seminterrato.

### **1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento per l'importo di € 50.314,35 oltre accessori, gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] separato legalmente dal coniuge all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Bollate, **Fg. 8, mapp. 122, sub.5**, cat. A/3, cons. 4,5 vani

Comune di Bollate, **Fg. 8, mapp. 122, sub.16**, cat. C/6, cons. 19 mq

### **1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue: (Cfr. all. D)**

Intestati: **Falso Antonio** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **fg. 8 part. 122 sub. 16**

Dati classamento: Rendita € 67,71; Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 19 m<sup>2</sup>

Indirizzo: via Raffaello Sanzio n. 18 Piano S1

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **1.9. Coerenze**

**Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi; corsello comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi;

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Bollate – Frazione Cassina Nuova

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni, attività industriali.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (buono), negozi al dettaglio (buono), cinema (ottimo), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Tenenza di Bollate (discreto), Polizia Locale Bollate (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custoda: Avv. Roberto Rondinelli

(buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Via C.na Nuova Via Sanzio" dell'autobus linea 588 dista circa 250 m e viaggia tra Roserio (Ospedale Sacco) e Via Roma Str. Comasina (Paderno D.)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km imbocco per tangenziale nord, A52.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde
- accesso al condominio: cancello carraio e cancello pedonale in ferro;
- scala interna: presente;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone.

**Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: ovest/nord (solo servizio igienico);
- pareti: muratura rivestita con intonaco colorato e carta da parati in soggiorno, rivestimento in piastrelle di ceramica chiara in bagno e in cucina.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di diverse dimensioni e cromie in cucina, bagno, corridoio e soggiorno; pavimentazione in parquet in camera da letto.
- infissi esterni: in legno doppio vetro non recenti con avvolgibili oscuranti in pvc e zanzariere (vetri e zanzariere in parte rotti).
- porta d'accesso: porta non blindata;
- porte interne: porta della cucina a soffietto in legno, porte della camera e del bagno in legno tamburato con fodere in vetro. La porta di accesso al disimpegno risulta mancante.
- imp. citofonico: presente audiocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente ma non funzionante;
- altezza dei locali: pari a 3.00 m

- condizioni generali dell'appartamento: discrete condizioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: piastrelle in ceramica;
- pareti: blocchetti in cls;
- plafone: intonacato ed imbiancato.

**Corpo B**

Box:

- pareti: intonacate ed imbiancate con porzioni di muro rivestiti di ceramica
- pavimenti: mattonelline tipo cotto
- porta d'accesso: in alluminio
- condizioni: buone

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile in oggetto è ubicato a nord-est del centro abitato del comune di Bollate, frazione Cassina Nuova, verso Paderno Dugnano, in una zona a carattere residenziale, al confine con l'area industriale di Bollate e pertanto prossima alle realtà produttive.

**2.5. Certificazioni energetiche dell'U.I.**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/06/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Dott. Roberto Rondinelli era presente il debitore, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile da solo.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 16/06/2023 (Cfr. all. A): "con riferimento alla Sua richiesta - Prot. n.172352, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria,

alla data del 15/06/2023 non risultano in essere contratti di locazione/comodati per i beni pignorati, posti in Bollate (Mi) - Via Raffaello Sanzio, 18- identificati con Foglio 8- Mappale 122 - Sub.5 e Foglio 8 - Mappale 122 -Sub.16".

#### 4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

##### 4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 14/07/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Zizanovich Alessandra (Notaio in Milano) in data 14/07/2005 rep nn. 5888/2180 trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 28/07/2005 ai nn. 118188/61108

A/c dei sig.ri [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni)

Riferito a:

- fg. 8 part. 122 sub. 5 (catasto di Bollate)
- fg. 8 part. 122 sub. 16 (catasto di Bollate)

##### 4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. **Cringoli (o Gringoli) Leonardo e Leo Agnese** ricevono da **Cringoli (o Gringoli) Pasquale** la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Antonio Rezia (notaio in Milano) in data 12/07/1978 al rep. nn. 26742/7367 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 03/08/1978 ai nn. 39393/33896.

Riferito a:

- Scheda di dichiarazione serie T numero 109831 (appartamento e cantina)

3. **Cringoli (o Gringoli) Leonardo e Leo Agnese** ricevono da **Bagatin Ermes e Pizzi Maria Bambina** la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Antonio Rezia (notaio in Milano) in data 01/07/1982 al rep. nn. 29762/8197 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 19/07/1982 ai nn. 42409/34234.

Riferito a:

- Scheda di dichiarazione serie T numero 31793 porzione B da distinguersi alla partita 2411 con mappale 122 sub 16 del fg. 8 (box oggetto di perizia)

**N.B. Dalla certificazione notarile in atti viene riportato erroneamente il cognome "Grignoli" al posto di Cringoli o Gringoli.**

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 05.05.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Cfr. all. B)) alla data del 22/05/2023 si evince:

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custoda: Avv. Roberto Rondinelli

**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: Nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

▪ **Iscrizioni**

4. **Ipoteca volontaria** iscritta il **28/07/2005** ai nn. **118189/30976** derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito atto Notaio Dott. Zizanovich Alessandra, notaio in Milano, in data 14/07/2005 rep. 5889/2181.

a favore **Banca Popolare di Milano** con sede a Milano c.f. 00715120150

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale

Durata del vincolo: 15 anni

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 8 part. 122 sub. 5 (catasto di Bollate)
- fg. 8 part. 122 sub. 16 (catasto di Bollate)

▪ **Pignoramenti**

5. **Pignoramento** del 13/02/2023 rep. 2466/2023 trascritto il **20/03/2023** ai nn. **36785/25293** contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di Banco BPM Spa**, c.f. 09722490969.

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 8 part. 122 sub. 5 (catasto di Bollate)
- fg. 8 part. 122 sub. 16 (catasto di Bollate)

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo studio IAM in persona dell'ing. Antonio Miano, con sede in Paderno Dugnano, che ha fornito l'informazione che seguono (**Cfr. all. A**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 129 su 1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.



### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 145,11  
seconda rata esercizio 2023 scaduta il 01/05/2023

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna spesa straordinaria deliberata.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

Non riscontrati

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata successivamente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate: Zona B1- residenziale ad alta densità - art. 14 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- i. Licenza edilizia n. 91/1971 - 232/71 prot. 8044 del 16/12/1971 per: "costruzione di casa di civile abitazione".
- ii. Variante n. 367/1972 alla Licenza edilizia n. 91/71 - 232/71 rilasciata il 23/10/1972 prot. 19212 per aggiornamento progetto di costruzione case di civile abitazione;
- iii. Pratica 31\*/1985 - prot. n. 2666 del 4/11/1985 - Comunicazione ai sensi art. 48 legge 28/02/1985 n. 47 per lavori interni alle costruzioni.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risulta lievemente difforme in quanto le pareti che delimitano il soggiorno, presenti nella variante 367/72, sono state parzialmente demolite.

Per sanare la difformità occorre predisporre una pratica edilizia in sanatoria (CILA).

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Roberto Rondinelli

Costo tecnico per CILA	€ 1.200,00
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
<u>Spese (diritti) – da verificare presso il comune di Bollate</u>	
Totale	<b>€ 2.200,00</b>

Si segnala inoltre che non è stato rilasciato il nulla osta alla richiesta di permesso di abitabilità. Lo stesso potrà essere richiesto dall'amministratore dello stabile attraverso l'intervento di un tecnico abilitato o in alternativa lo potrà richiedere il futuro aggiudicatario. Indicativamente l'onorario di un tecnico per tale attività, si può ipotizzare come segue:

Importo min. € 1.500,00, importo max € 3.000,00;

Importo medio (esclusi accessori di legge) **€ 2.250,00**

Il locale cantina e il box risultano conformi.

Il futuro acquirente dovrà verificare presso i pubblici uffici.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta lievemente difforme in quanto le pareti che delimitano il soggiorno, presenti nella planimetria catastale, sono state in parte demolite.

Per sanare la difformità occorre predisporre una variazione catastale (Docfa) successiva alla pratica comunale.

Costo tecnico	€ 450,00
<u>Spese (diritti)</u>	<u>€ 100,00</u>
Totale (oltre accessori di legge)	<b>€ 550,00</b>

Il locale cantina e il box risultano conformi.

## 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 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:

Corpo A:					
Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 1</b>					
Appartamento	mq 64,48		mq 64,48	Nord/Ovest	Discreto
Balcone	mq 7,25	0,30	mq 2,175	Ovest	Discreto
<b>Piano S1</b>					
Cantina	mq 9,82	0,30	mq 2,95	/	Discreta
<b>Totale</b>			mq 69,605		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 70,00</b>		

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
 Custode: Avv. Roberto Rondinelli

Corpo B:					
Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					
Box	mq 19,72		mq 19,72	/	Discreto
<b>Sup. Raggiagliata Totale</b>			<b>Arr. 20,00</b>		

## 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)**  
 Periodo: 1° semestre 2023  
 Comune: Bollate  
 Fascia/Zona: zona C1 - Semicentale/CASCINA NUOVA, CASCINA DEL SOLE
  - Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale  
 Valore mercato prezzo min. **1.200,00** / prezzo max **1.500,00** (Euro/mq)
  - Abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale  
 Valore mercato prezzo min. **1.500,00** / prezzo max **1.850,00** (Euro/mq)  
 Valore di locazione **4,2 € - 5,4 €** euro/mq x mese (294 - 378 €/mese)
  - Box - stato conservativo normale  
 Valore mercato prezzo min. **800,00** / prezzo max **1.150,00** (Euro/mq)  
 Valore di locazione **3,4 € - 4,8 €** euro/mq x mese (68 - 96 €/mese)
- **Più Prezzi - Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**  
 Periodo: 2° semestre 2022  
 Comune: Bollate  
 Fascia/Zona: centro (appartamenti vecchi o da ristrutturare)  
 Valore mercato prezzo min. **950,00** / prezzo max. **1.100,00** (Euro/mq)  
 Fascia/Zona: centro (appartamenti recenti)  
 Valore mercato prezzo min. **1.800,00** / prezzo max. **1.900,00** (Euro/mq)

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
 Custode: Avv. Roberto Rondinelli

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **1.662,00** (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 70,00	€ 1.537,00	€ 107.590,00
Autorimessa	C6	Mq. 20,00	€ 693,50	€ 13.870,00
				<b>€ 121.460,00</b>

### 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 121.460,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 6.073,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 5.000,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	- € 145,11
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 110.241,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 110.000,00</b>

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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Giudice: Dott.ssa Stella Laura Cesira  
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
 Custode: Avv. Roberto Rondinelli

Immobile interamente pignorato.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 23/10/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI

### **ALLEGATI:**

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali