



# Tribunale di Milano

## Procedura di esecuzione immobiliare

**RG. 2111/2018**

GIUDICE: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Michele Giliberti**

### **RELAZIONE DI STIMA**

Lotto 1 - unità immobiliari in Bollate (MI) - via Piave 1/via Pastrengo 1



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione dei beni .....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato .....	3
1.3. Identificazione catastale .....	3
1.4. Coerenze .....	5
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>5</b>
2.1 Inquadramento territoriale .....	5
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	6
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati .....	9
2.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	10
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	10
2.6 Certificazioni idoneità statica .....	10
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	11
<b>3. STATO OCCUPATIVO .....</b>	<b>11</b>
3.1 Detenzione dei beni .....	11
3.2 Contratti di locazione/comodato .....	11
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>11</b>
4.1 Attuali proprietari .....	11
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	12
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>13</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni .....	13
5.1.2 Misure penali.....	13
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	13
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	14
5.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	14
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	14
5.2.2 Iscrizioni.....	14
5.2.3 Pignoramenti .....	15
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>15</b>
6.1 Informazioni condominiali.....	15
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE .....</b>	<b>16</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	16
7.2 Conformità edilizia.....	16
7.3 Conformità catastale.....	16
7.4 Situazione urbanistica .....	17
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....</b>	<b>17</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	17
8.2 Calcolo della superficie commerciale .....	18
<b>9. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>18</b>
9.1 Criterio di stima .....	18
9.2 Fonti di informazione .....	19
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	19
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	20
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....</b>	<b>20</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>22</b>

## INDICE SINTETICO

### Lotto 1

#### Appartamento

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Bollate (MI), via Piave 1, P2  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo popolare A/4  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento tre locali e servizi  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 55, particella 3, subalterno 8  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dal debitore  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ sì  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ sì  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ sì  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ sì  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ no, adattabile  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **85,00 m<sup>2</sup>**

#### Cantina

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Bollate (MI), via Pastrengo 1, P S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ magazzino o deposito C/2  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ cantina  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 55, particella 8, subalterno 53  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dal debitore  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ sì  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ sì  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ sì  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ sì  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ sì  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **1,50 m<sup>2</sup>**

#### Box

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Bollate (MI), via Pastrengo 1, P S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ autorimessa C/6  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ box  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 55, particella 277, subalterno 22  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dal debitore  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ sì  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ sì  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ sì  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ sì  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ sì  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **15,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 203.000,00**

## Immobili in Bollate (MI)

### Via Piave 1/via Pastrengo 1

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 24/12/2018, dal notaio XXXXXXXXX, Corleone.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Bollate (MI), via Piave 1, al piano 2° appartamento di tre locali, servizi e locale deposito sottotetto spp, oltre cantina con accesso da via IV Novembre e box di pertinenza con accesso da via Pastrengo 1, ubicati al piano interrato.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

- XXX

Eventuali comproprietari: nessuno

**Note:** il sig. XXXXXXXXXXXX all'atto di acquisto in data 04/12/2007, dichiarava di essere coniugato in separazione dei beni; la sig.ra XXXXXXXXXXXX dichiarava di essere libera di stato (la sig.ra XXXXXXXXXXXX è deceduta il 07/11/2013).

### 1.3. Identificazione catastale

#### Appartamento

- **Dati identificativi:** foglio 55, particella 3, subalterno 8
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo popolare A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 286,56
- **Indirizzo e piano:** Bollate (MI), via Piave 1, P2
- **Intestati:**
  - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
  - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - VARIAZIONE del 17/11/1989 in atti dal 05/01/1996 FUSIONE FRAZIONAMENTO E CLASSAMENTO – RICORSO N. 3931/95 (n. 148106.1/1989)

*A seguito della denuncia di variazione per fusione, frazionamento, protocollo n. 148106/1989 del 17/11/1989 in atti dal 05/01/1996, le originarie unità immobiliari venivano soppresse e variate, dando origine alle attuali. Per ulteriori informazioni, richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppresi, originari del precedente:*

- foglio 55 particella 1 subalterno 1
- foglio 55 particella 1 subalterno 2
- foglio 55 particella 46 subalterno
- foglio 55 particella 1 subalterno 3
- foglio 55 particella 1 subalterno 4
- foglio 55 particella 1 subalterno 5
- foglio 55 particella 1 subalterno 6

- foglio 55 particella 1 subalterno 7
- foglio 55 particella 1 subalterno 8
- foglio 55 particella 1 subalterno 9
- foglio 55 particella 1 subalterno 10
- foglio 55 particella 1 subalterno 11
- foglio 55 particella 1 subalterno 12
- foglio 55 particella 7 subalterno ---
- foglio 55 particella 1 subalterno 13
- foglio 55 particella 1 subalterno 14
- foglio 55 particella 1 subalterno 15
- foglio 55 particella 1 subalterno 16
- foglio 55 particella 1 subalterno 17
- foglio 55 particella 1 subalterno 18
- foglio 55 particella 1 subalterno 19
- foglio 55 particella 1 subalterno 20
- foglio 55 particella 1 subalterno 21
- foglio 55 particella 1 subalterno 22
- foglio 55 particella 1 subalterno 23
- foglio 55 particella 1 subalterno 24
- foglio 55 particella 3 subalterno 2

#### Cantina

- **Dati identificativi:** foglio 55, particella 8, subalterno 53
- **Dati di classamento:** magazzino o deposito C/2, classe 3, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 5,68
- **Indirizzo e piano:** Bollate (MI), via Pastrengo 1, P S1
- **Intestati:**
  - XX
  - XX
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE del 02/07/1997 in atti dal 02/07/1997 FIN96-DENUNCIA N.67533/88 CLS (n. 100391.1/1997)
  - COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1988)
  - **Annotazioni:**
    - classamento proposto e validato (D.M. 701/94); impianto da modello 1n

#### Box

- **Dati identificativi:** foglio 55, particella 277, subalterno 22
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 53,45
- **Indirizzo e piano:** Bollate (MI), via Pastrengo 1, P S1
- **Intestati:**
  - XX
  - XX
- **Dati derivanti da:**
  - VARIAZIONE del 20/11/1989 in atti dal 08/01/1996 CLASSAMENTO - RICORSO N.3930/95 (n. 27895.1/1989)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989)

#### Osservazioni:

- l'accesso della cantina avviene da via IV Novembre e non da via Pastrengo 1;
- accesso carraio del box da via Pastrengo 1.

## 1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** vano scala comune, altra proprietà, cortile comune su tre lati;
- **della cantina:** corridoio comune su due lati, altra proprietà, terrapieno;
- **del box:** terrapieno su due lati, corsello di manovra comune, altra proprietà.

**Allegato 1: visure storiche**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Bollate (MI), via Piave 1/via Pastrengo 1

**Fascia/Zona:** centrale

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

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

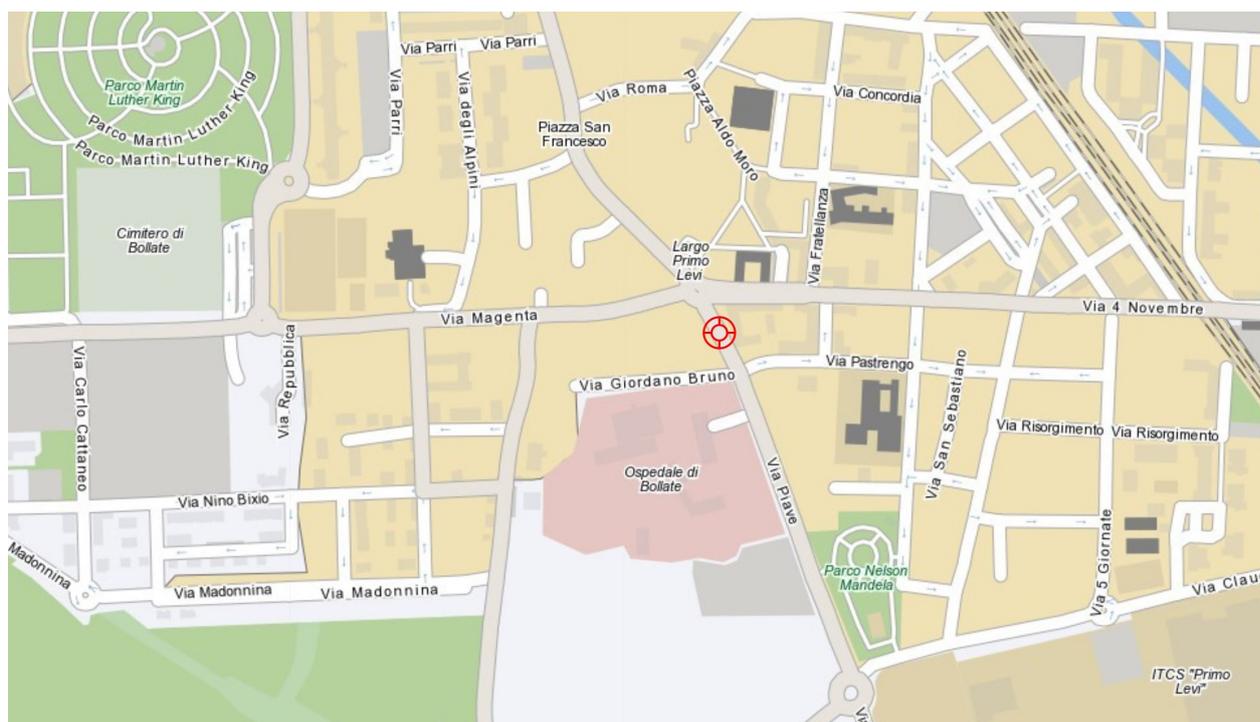
**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** villa Arconati, fabbrica Borroni, castello Arese

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km):

- negozi vari, ospedale Bollate, municipio, scuole primaria e secondaria, carcere Bollate, parco Nelson Mandela, strutture sportive, parco Martin Luther King, cimitero, stazione ferroviaria, residenza sanitaria anziani, teatro.

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 566 - fermata via Magenta - distanza 200 m;  
linea Z121, linea Z130, linea Z181, linea Z182 - fermata via Cavour 29 - distanza 100 m;
- treno: linea S1 e S3 - fermata Bollate Centro - distanza 850 m;
- strade: SP233 - distanza 2000 m;  
A52/SP46 - distanza 1000 m.



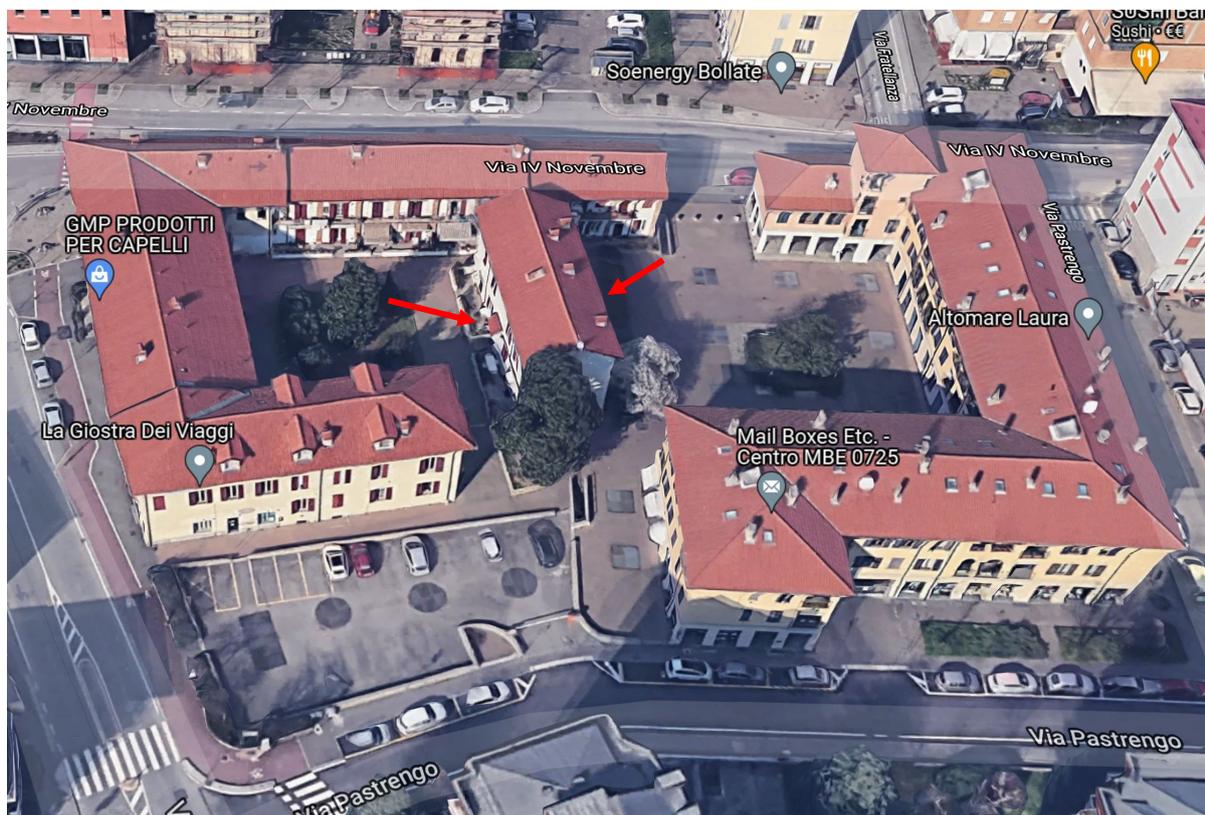


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il complesso residenziale in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura, si trova a Bollate, con accesso principale da via Piave e accesso carrabile da via Pastrengo.

Il complesso storico denominato "Castello Arese", con annessa la Cappella della Madonna della Neve (detta anche dei Penitenti Bianchi), racchiude la corte dei Piedi Bianchi.

L'isolato è delimitato da via Piave, da via IV Novembre, via Pastrengo e via San Martino.

Il palazzo Arese è costituito da edifici ad uso residenziale con annessa cappella votiva e risale ai secoli XVI-XVII. L'edificio storico (mappale 1), a corte su due piani, si presenta di struttura quadrangolare con facciata principale (affaccio diretto su via Piave), orientata a E, qualificata dall'ingresso a ghiera e dal quattrocentesco portale in cotto ad arco della cappella, su cui campeggia lo stemma marmoreo della famiglia Arese (elmo con scudo ed aquila).

Il cortile centrale interno, risulta solo parzialmente conservato e impreziosito da un loggiato architravato. L'affaccio secondario prospetta su via IV Novembre.

L'attuale cappella, annessa al palazzo della famiglia Arese, è l'adattamento di uno studiolo d'inizio Seicento. A partire dal 1661 la chiesa non appartiene più alla famiglia Arese ma è assegnata ufficialmente alla Curia milanese.

Spicca all'interno il ciclo pittorico (Muse e Madonna col Bambino) della consorteria artistica dei Pozzi di Valsolda e degli Avogadro di Tradate, attivi a Bollate anche presso la chiesa parrocchiale di San Martino e nel Palazzo Seccoborella.

Il palazzo Arese figura nel catasto teresiano (mappali n. 385 e 386) in forma dissimile dall'attuale: il fronte principale affacciava infatti sul corso d'acqua che a quel tempo attraversava Bollate. L'edificio, databile intorno al tardo XV secolo, è citato in alcune fonti bibliografiche antiche, come l'unico esempio di casa patrizia ancora ben conservata nel territorio di Bollate. La ricostruzione, databile al 1590, come da inventario, fu condotta da Giovanni Francesco Arese.

Interessante è la citazione della camera "nuova", situata di fianco al portone, che corrisponde alla stanza destinata a Studiolo delle Muse, trasformata in cappella votiva a metà Seicento. Negli anni settanta del Settecento, Luigi Visconti Sansoni, nipote di Anna Arese, ricostruì l'ala sinistra, chiudendo la loggia per ricavarci nuovi appartamenti.

La proprietà passò ai Radice Fossati ad inizio Ottocento, poi ad Alessandro Guinzoni e, nel 1822, a Giuseppe Frigerio di Carlo, che lo acquistò dal Tribunale di Milano.

All'interno della corte storica sono stati ristrutturati tutti i fabbricati, in base a quanto stabilito nel Piano di recupero di cui alla Convenzione del 03/05/1984, compreso il fabbricato individuato dal mapp. 3, dove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura.

La struttura dell'edificio è in muratura portante (muri misti in mattoni pieni e ciottolame); i solai interpiano esistenti sono stati sostituiti con nuove strutture costituite da travetti c.a. tralicciati con fondello laterizio e alleggerimento con blocchi laterizi forati; la copertura a falde originaria è stata ristrutturata, le strutture lignee sono state sostituite da solai in laterocemento, mantenendo nello sporto di gronda i travetti lignei e le tavole in legno maschiate.

Sono stati realizzati i servizi igienici negli alloggi, gli impianti di riscaldamento autonomi, è stata adeguata la rete fognaria, l'impianto idrico, l'impianto di distribuzione del gas e gli impianti elettrici. Sono stati rifatti gli intonaci, i serramenti interni ed esterni.

Sono stati sistemati gli spazi esterni e della corte con formazione di percorsi pavimentati e zone verdi.

L'accesso al fabbricato dove è ubicato l'appartamento (mapp. 3), avviene dalla corte interna (corte dei Piedi Bianchi), oppure all'esterno dalla corte del Castello.

La cantina e il box sono di nuova costruzione (strutture in cemento armato interrato).

Lo stato manutentivo delle parti esterne/comuni (facciate, corti, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono (si segnala che le strutture del porticato del palazzo Arese, sono attualmente puntellate).

Servizio di portineria assente, ascensore assente.

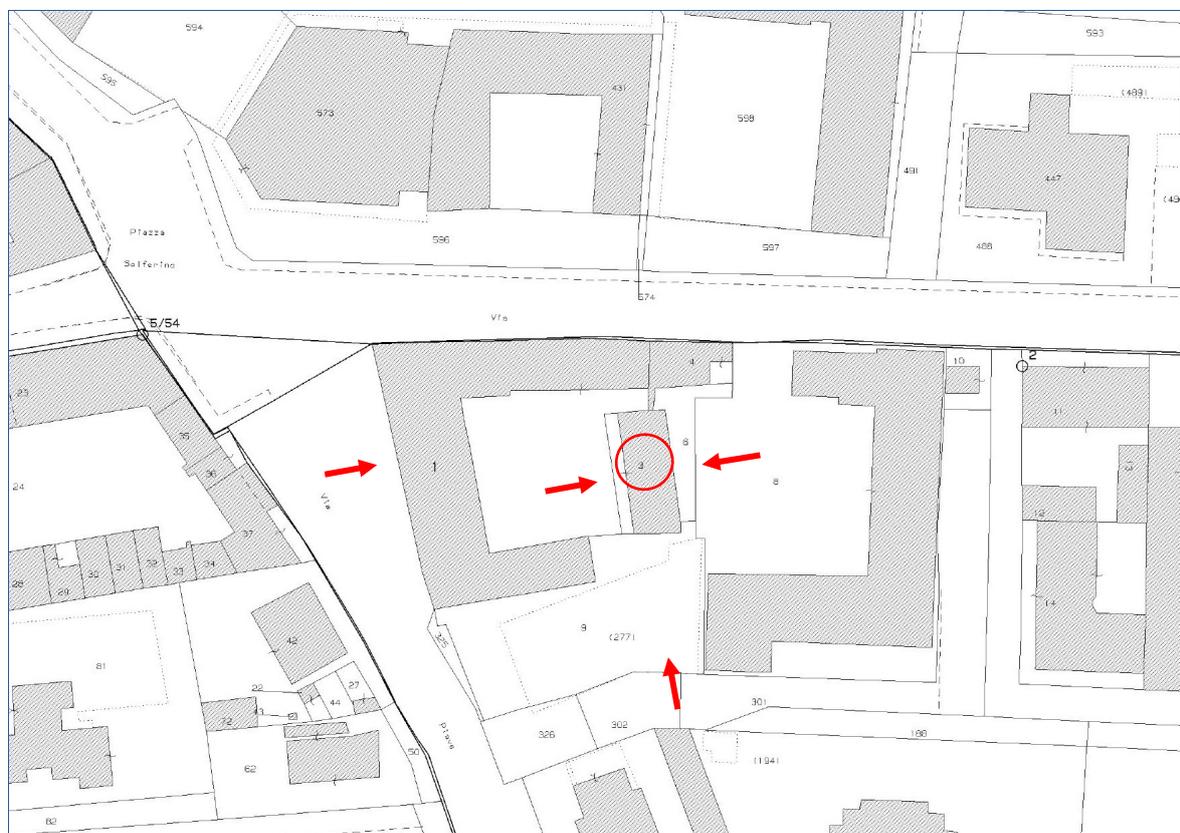


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accessi da via Piave, via Pastrengo, via IV Novembre/corte del Castello



Fig. 4 - 5 - 6: vista del palazzo Arese e della corte dei Piedi Bianchi, vista del portone storico su via Piave, individuazione appartamento (mappale 3)

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

**Descrizione dettagliata:***componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:* *stato conservativo*

Facciate: intonaco liscio tinteggiato	Buono
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Buono
Pavimentazione esterna: blocchetti calcestruzzo	Buono
Scala interna: pedate e alzate in granito, pareti tinteggiate, parapetto ferro	Buono
Manto di copertura: copertura a falde in laterizio - non sono visibili le condizioni	---

*impianti:* *stato conservativo*

Citofonico: si - videocitofono	Normale
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no (riscaldamento autonomo)	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale

*strutture:* *stato conservativo*

Copertura: struttura a falde (travetti c.a. tralicciati con fondello laterizio, alleggerimento blocchi laterizi forati)	Normale
Solai: travetti c.a. tralicciati con fondello laterizio, alleggerimento blocchi laterizi forati	Normale
Strutture verticali: muri misti in mattoni pieni e ciottolame	Normale

**2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati****Descrizione dettagliata:**

*finiture dell'appartamento, cantina e box* *stato conservativo*

**Piano 2° (appartamento) - S1 (cantina e box)**

Esposizione: doppia su corti (corte Piedi Bianchi e corte del Castello)

Soggiorno	Pavimentazione: gres	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porte in legno	Buono
	Infissi esterni: legno con vetrocamera, persiane legno verniciato	Normale
Cottura	Pavimentazione: gres	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e piastrelle ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta in legno scorrevole	Buono
	Infissi esterni: legno con vetrocamera, persiane legno verniciato	Normale
Camera	Pavimentazione: gres	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono

	<i>Soffitti</i> : tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni</i> : porte legno a battente	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : legno con vetrocamera, persiane legno verniciato	Normale
Bagno	<i>Sanitari</i> : lavabo, wc, bidet, box doccia, attacco lavatrice	Buono
	<i>Pavimentazione</i> : piastrelle ceramica	Buono
	<i>Rivestimenti interni</i> : piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti</i> : tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi esterni</i> : legno con vetrocamera, persiane legno verniciato	Normale
	<i>Infissi interni</i> : porte legno a battente	Buono
Camera	<i>Pavimentazione</i> : gres	Buono
	<i>Rivestimenti interni</i> : tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti</i> : tinteggiatura semplice, accesso a deposito SPP nel sottotetto	Normale
	<i>Infissi interni</i> : porta in legno	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : legno con vetrocamera, persiane legno verniciato	Normale
Box	<i>Pavimentazione</i> : gres	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco a civile	Normale
	<i>Soffitti</i> : intonaco a civile	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : ferro verniciato, motorizzata	Buono
Cantina	<i>Pavimentazione</i> : gres	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : cemento a vista	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : porta in ferro verniciato	Normale
	<i>Soffitti</i> : cemento a vista	Normale

**Allegato 2: planimetrie catastali**

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Risulta registrato nella banca dati del CEER:

- codice identificativo: 1502700023918
- registrato il: 06/06/2018
- valido fino al: 06/06/2028
- classe energetica EPgl (climatizzazione invernale): **G** - 337,34 KWh/m<sup>2</sup>anno

**Allegato 3: certificato APE**

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: si
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: pratica in corso

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata: ascensore assente, accesso al secondo piano adattabile con montascale elettrico.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/10/2021, alla presenza del custode giudiziario avv. Michele Giliberti, l'immobile risultava occupato dal debitore.

**Allegato 4: stato famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX**

### 3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione transitoria per la durata di 18 mesi, registrato e scaduto.

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2483 SERIE 3T

contratto telematico id. telem: tn318f002483000dd

stipulato il 19/07/2018 e registrato il 23/07/2018

presso l'Ufficio di dpmi2 ut Rho

richiedente la registrazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

relativo a: I1-locazione di immobile ad uso abitativo

dati del contratto:

durata dal 20/07/2018 al 19/01/2020 - corrispettivo annuo euro 7.800

soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

**Allegato 5: ricerca locazioni Agenzia Entrate**

## 4. PROVENIENZA

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

### 4.1 Attuali proprietari

- XX

Proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni (dal 04/12/2007 ad oggi), in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Dr. XXXXXXXXXXXXX, Milano, in data 04/12/2007, rep. n. 6967/3796, trascritta a Milano 2 in data 11/12/2007 ai nn. 97822/185674.

Proprietà per la restante quota di ½ per successione legittima alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Cormano il 09/08/1956 e deceduta il 07/11/2013.

Denuncia di successione in data 06/10/2014, numero di rep. 3034/9990/14, trascritta a Milano 2 in data 17/11/2014 ai nn. 70287/102805.

Accettazione tacita dell'eredità in data 09/12/2020, numero di rep. 48238, trascritta a Milano 2 in data 31/12/2020 ai nn. 99370/154471.

**Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:**

- prezzo di vendita 04/12/2007: Euro 185.000,00

- a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX all'atto di acquisto in data 04/12/2007, dichiarava di essere coniugato in separazione dei beni; la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX dichiarava di essere libera di stato (la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX è deceduta il 07/11/2013)

**Allegato 6: atto provenienza**

## 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Quanto all'immobile distinto in catasto al fg. 55, part. 8, sub. 53 (cantina):

**- Atto compravendita**

14/12/1988 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Saronno, rep. n. 92237

13/01/1989 - trascritto a Milano 2 ai nn. 4049/5038

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A940 BOLLATE - MILANO

Foglio 55 Particella 8 Subalterno 53, via Pastrengo 1, PS1

Vano ad uso cantina

Quanto agli immobili distinti in catasto: al fg. 55, part. 3, sub. 8 (appartamento) e fg. 55, part. 277, sub. 22 (box):

**- Atto compravendita**

20/12/1984 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Milano, rep. n. 14639

16/01/1985 - trascritto a Milano 2 ai nn. 2510/2946

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A940 BOLLATE - MILANO

Foglio 55 Particella 1, 2, 3, 4, 46 e 277, Subalterni ---, via Piave angolo via IV Novembre

Stabile in Bollate, via Piave angolo via IV Novembre con cortile ed area accessoria di pertinenza.

La proprietà descritta è stata oggetto di convenzione con il Comune di Bollate per Piano di Recupero, trascritta a Milano 2 in data 31/05/1984 ai nn. 29570/36884

**- Atto compravendita**

16/05/2006 - atto notarile notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Milano, repertorio n. 45667

14/06/2006 - trascritto a Milano 2 ai nn. 47767/92512

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A940 BOLLATE - MILANO

Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, via Piave 1, P2

Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, via Pastrengo 1, PS1

Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, via Pastrengo 1, PS1

**- Atto compravendita**

15/01/2007 - atto notarile notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Milano, repertorio n. 5802/3150

25/01/2007 - trascritto a Milano 2 ai nn. 6229/12073

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

Riferita a, oltre altri beni non oggetto della procedura:

A940 BOLLATE - MILANO

Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, via Piave 1, P2

Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, via Pastrengo 1, PS1

Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, via Pastrengo 1, PS1

**- Atto compravendita**

04/12/2007 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Milano, repertorio n. 6967/3796

11/12/2007 - trascritto a Milano 2 ai nn. 97822/185674

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

Riferita a:

A940 BOLLATE - MILANO

Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, via Piave 1, P2

Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, via Pastrengo 1, PS1

Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, via Pastrengo 1, PS1

**- Denuncia di successione**

06/10/2014 - atto amministrativo repertorio n. 3034/9990/14

17/11/2014 - trascritto a Milano 2 ai nn. 70287/102805

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

A940 BOLLATE - MILANO

Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, via Piave 1, P2

Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, via Pastrengo 1, PS1

Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, via Pastrengo 1, PS1

- **Accettazione tacita dell'eredità** in data 09/12/2020, numero di rep. 48238, trascritta a Milano 2 in data 31/12/2020 ai nn. 99370/154471.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

### 5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

**03/05/1984 - Convenzione** con il Comune di Bollate per Piano di Recupero, rep. n. 13581/1934 notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Milano, trascritta a Milano 2 in data 31/05/1984 ai nn. 29570/36884.

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Servitù di pubblico transito sugli spazi esterni, contenuta nell'art. 7 della Convenzione.

#### 5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

### 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

---

#### 5.2.2 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

04/12/2007 - atto notarile - notaio XXXXXXXXXXXXXXXX - Milano, repertorio n. 6968/3797

11/12/2007 - iscritta a Milano 2 ai nn. 48951/185675

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 185.000 Interesse: 6,1% annuo Totale: € 370.000

Durata: 20 anni

Unità negoziale 1

A940 BOLLATE - MILANO

FABBRICATI

Immobile 1

*Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, 4 vani, via Piave 1, P2*

Immobile 2

*Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, consistenza 5 mq, via Pastrengo 1, PS1*

Immobile 3

*Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, consistenza 15 mq, via Pastrengo 1, PS1*

**Ipoteca legale:** ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

21/02/2018 - atto Agenzia delle Entrate - Roma, repertorio n. 11640/6818

27/02/2018 - iscritta a Milano 2 ai nn. 3984/25700

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 37.184,23 Interesse: --- Totale: € 74.368,46

Unità negoziale 1

A940 BOLLATE - MILANO

FABBRICATI

Immobile 1

*Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, 4 vani, via Piave 1, P2*

Immobile 2

*Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, consistenza 5 mq, via Pastrengo 1, PS1*

Immobile 3

*Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, consistenza 15 mq, via Pastrengo 1, PS1*

### 5.2.3 Pignoramenti

#### Pignoramento

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

05/11/2018 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 36356

17/12/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 105002/159889

Unità negoziale 1

A940 BOLLATE - MILANO

FABBRICATI

Immobile 1

Foglio 55 Particella 3 Sub 8, A4 abitazione popolare, 4 vani, via Piave 1, P2

Immobile 2

Foglio 55 Particella 8 Sub 53, C2 deposito, consistenza 5 mq, via Pastrengo 1, PS1

Immobile 3

Foglio 55 Particella 277 Sub 22, C6 autorimessa, consistenza 15 mq, via Pastrengo 1, PS1

**Allegato 7: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

Il condominio Piave 1 e il condominio Magnolia (per la cantina di pertinenza), sono amministrati dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha inviato le seguenti informazioni:

Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021)	800/1000 € appartamento 180/200 € box 80/90 € cantina (Condominio Magnolia)
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 1342,39
Spese straordinarie già deliberate quota	---
Cause in corso	Nessuna
Problematiche strutturali	Nessuna segnalazione
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	Indicate nel regolamento di condominio
Regolamento condominio	si
Millesimi di proprietà	Appartamento 31,47 (Cond. Piave 1) Box 3,48 (Condominio Piave 1) Cantina 0,80 (Condominio Magnolia)

**Osservazioni:** fanno parte del Condominio di via Piave 1: gli edifici e le relative pertinenze distinti in catasto con i mappali 1, 3, 4 del foglio 55; la porzione di autorimessa interrata con box auto distinta con il mappale 277 del foglio 55; l'area distinta con i mappali 6 e 9 del foglio 55.

Il fabbricato distinto con il mappale 1 del foglio 55 è vincolato ai densi del D.L. 42/2004.

Alla cappella votiva distinta con il sub. 26 del mappale 1, sono stati attribuiti millesimi in misura ridotta.

I box auto sul mappale 277 hanno una servitù di accesso carraio sulla proprietà del "Condominio Magnolia" via Pastrengo 1/via IV Novembre 2 e 6, a fronte di tale servitù i boxes auto partecipano alle spese del suddetto condominio.

**Allegato 8: documenti condominio**

**Nota:** la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

#### Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bollate

##### Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (mappale 3), successivamente ristrutturato nel 1986; il fabbricato di cui fanno parte la cantina e il box oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al 1967 (mappali 277 e 8).

##### Modifiche successive

- Concessione edilizia in data 12/09/1984 numero 227/84 prot. 13921/1502/EP per demolizione dei preesistenti fabbricati (foglio 55, mappali 5 - 7 - 8).
- Concessione edilizia in data 09/08/1985 numero 170/85 prot. 13799/2005/EP per ristrutturazione interna (ristrutturazione foglio 55, mappale 3).

Agibilità: indefinita

- Concessione edilizia in data 25/06/1985 numero 179/84 prot. 12443/1559/EP per costruzione di abitazioni, negozi e autorimesse (foglio 55, mappali 277 - 8).

Agibilità: indefinita

- Concessione edilizia in data 26/11/1986 numero 242/86 prot. 25807/5679/EP in variante alla concessione 179/84.
- Concessione edilizia in variante in data 24/03/1988 numero 71/88 prot. 5798/849/EP in variante alla concessione 179/84
- Concessione edilizia in data 26/06/1986 numero 89/86 prot. 6004/1190/EP in variante alla concessione 170/85.
- CA549/1985 - 0 del 09/12/1985 - Denuncia Cementi Armati

Agibilità: indefinita - Pratica in corso

**Allegato 9: pratiche edilizie**

### 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto degli immobili, rilevato durante il sopralluogo del 14/10/2021, risulta **conforme** alle planimetrie di progetto presenti nelle pratiche edilizie autorizzate (concessione n. 170/85 e successiva variante 89/86 - appartamento; concessione 179/84 e successive varianti 242/86, 71/88 - box e cantina).

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---**

**Oblazione da versare al Comune: ---**

**Pratiche edilizie: ---**

### 7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto degli immobili, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** a:

- planimetria catastale in atti del 17/11/1989 (appartamento);
- planimetria catastale in atti del 25/07/1988 (cantina);

- planimetria catastale in atti del 20/11/1989 (box).

**Aggiornamento catastale:** ---

## 7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Bollate - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- zone A: impianto storico - nuclei di antica formazione (IGM 1888)
- edifici ad impianto storico da assoggettare ad interventi di RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA
- sensibilità paesistica: classe 5
- immobile soggetto a convenzione urbanistica/edilizia: sì - Piano di recupero 1984
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no

### Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

## 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

**- dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

*Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:*

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

**- Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m 1,80$ , 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m 1,50 < H < 1,80$ , 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	85,00	1,00	85,00
Box	15,00	1,00	15,00
Cantina	6,00	0,25	1,50
<b>Totale</b>	<b>106,00</b>		<b>102,00</b>

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da

contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici** e **caratteristiche** in data: **14/10/2021**).

## 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021;
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

### **OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione gennaio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Bollate, via Pastrengo 5	Bilocale civile + cantina, p 2°	55,00	€ 110.000
Bollate, via Piave 9	4 locali civile + cantina, box, p 1°	123,00	€ 255.000
Bollate, via IV Novembre	Attico su due livelli + box, p 2°	100,00	€ 275.000
Bollate, via Pastrengo 5	Bilocale civile, p R	60,00	€ 119.000
Bollate, via Piave 1	Box	15,00	€ 15.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "appartamenti" da €/m<sup>2</sup> 2.000 a €/m<sup>2</sup> 2.750
- "box" € 15.000

### **PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Bollate - Fascia/Zona: centrale - codice zona: B1:

- "abitazioni civili - stato conservativo normale" da €/m<sup>2</sup> 1.600 a €/m<sup>2</sup> 2.100
- "box" da €/m<sup>2</sup> 900 a €/m<sup>2</sup> 1.300

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 1° semestre 2021: Bollate/settore Nord, centro:

- "appartamenti ristrutturati" da €/m<sup>2</sup> 1.750 a €/m<sup>2</sup> 1.850
- "box" da €/m<sup>2</sup> 12.000 a €/m<sup>2</sup> 14.000

## 9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: ottimo

Localizzazione: centrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per le unità immobiliari un **prezzo medio unitario di mercato** pari a circa **€/mq 2.300** (appartamento) e **€ 15.000** (box)

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Appartamento con cantina</b>	A4 - C2	87,00	<b>€ 200.000</b>
<b>Box</b>	C6	15,00	<b>€ 15.000</b>
<b>Totale</b>		102,00	<b>€ 215.000</b>

#### 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

##### Lotto 1

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 215.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 10.750,00

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale ---

Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi ---

Spese condominiali insolute ultimo biennio - € 1.342,39

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:** € 202.900,00

#### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

**libero: € 203.000,00**

(piena proprietà 1/1)

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Contratto scaduto

## 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerata la distribuzione interna e le dimensioni, non è possibile il frazionamento dell'appartamento.

Non pare economicamente conveniente procedere alla vendita separata della cantina e del box.

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 14/10/2021  
 Data della valutazione: 10/01/2022  
 Data della relazione: 18/01/2022

L'esperto nominato  
 Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - certificato APE
4. Allegato 4 - stato famiglia Zanetti Marcello
5. Allegato 5 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
6. Allegato 6 - atto provenienza
7. Allegato 7 - ispezioni ipotecarie
8. Allegato 8 - documenti Condominio
9. Allegato 9 - pratiche edilizie
10. Allegato 10 - fotografie