

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 590/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Bollate (MI) - Via Gianni Riccardi n. 9



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in: Bollate (MI) - Via Gianni Riccardi, 9

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 39, particella 274, subalterno 7**

#### Corpo B

Bene in: Bollate (MI) - Via Gianni Riccardi, 9

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 39, particella 274, subalterno 29**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da familiari degli esecutati.

### Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso residenziale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate avente gli esecutati quali dante causa.

### Comproprietari

### Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 183.000,00



## LOTTO 001

(Appartamento al primo piano con cantina e box di pertinenza al primo piano interrato)

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bollate in via Gianni Riccardi n. 9, appartamento al primo piano monospeso della superficie commerciale di **78,30 mq**, composto da un soggiorno con cucina a vista, un ripostiglio, un disimpegno, due camere, un bagno, un balcone loggiato e una cantina al primo piano interrato; all'appartamento si accede dalla strada, in via Gianni Riccardi al numero civico 9, scala A, dopo aver attraversato il vialetto d'accesso.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

##### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 39, particella 274, subalterno 7.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale € 426,08.

Indirizzo: Via Gianni Riccardi n. 9, piano 1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

*La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 08/11/1991, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

##### 1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): parti comuni e proprietà di terzi; cortile comune su due lati; proprietà di terzi e parti comuni.

Cantina (da nord in senso orario): parti comuni e cantina di terzi; cantina di terzi e box di terzi; box di terzi e cantina di terzi; cantina di terzi e parti comuni.

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

Nessuna.

#### CORPO B

##### 1.1. Descrizione del bene



In Comune di Bollate in via Gianni Riccardi n. 9, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **14,00 mq**, composto da un vano. Al box si accede sia dalla strada, in via Gianni Riccardi al numero civico 9, scala A, mediante rampa di accesso, sia dall'appartamento, mediante ascensore e scala condominiali.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 39, particella 274, subalterno 29.

Dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 46,33.

Indirizzo: Via Gianni Riccardi n. 9, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

*La planimetria catastale del box, depositata in data 08/11/1991, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

### 1.4. Coerenze

Box (da nord in senso orario): cantine di proprietà di terzi e box di proprietà di terzi; box di proprietà terzi e corsello comune; corsello comune e box di proprietà di terzi; box di proprietà terzi e cantine di proprietà di terzi.

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

Nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate (MI).

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Sesto San Giovanni, Paderno Dugnano, Rho.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500m e a circa 1 km dalla stazione FS Bol-



late Centro.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 1,5 km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di cinque piani fuori terra, oltre sottotetto e piano interrato, affacciato su strada e su cortile condominiale, con giardino comune, avente morfologia quadrata e tipologia di edificio residenziale pluripiano in linea, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano con lastrico solare e parzialmente inclinato;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosa, recentemente ristrutturata con efficientamento energetico (cappotto);
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: presente;
- Condizioni stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al primo piano, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato il vialetto comune e l'androne comune condominiali, composto da un soggiorno con cucina a vista, un ripostiglio, un disimpegno, due camere, un bagno, un balcone loggiato oltre una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato.

### **CORPO A**

Appartamento (primo piano):

- esposizione: unica sud-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro in varie tonalità, in piastrelle di ceramica di tonalità chiara nella zona cucina (sino ad H=2,30m) e nei bagni (sino ad H=2,40m);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro e di colore scuro nel balcone;
- serramenti esterni: in pvc/legno di colore bianco all'interno e noce all'esterno e avvolgibili in pvc di colore grigio;
- porta ingresso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno, tinteggiate di colore bianco, del tipo a battente e scorrevole;
- servizi igienici: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, doccia e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas, con radiatori in alluminio;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: presente, con unità esterna e canalizzato interno;
- impianto ascensore: presente;



- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=2,70m;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in blocchi di cls al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta ingresso: in ferro, del tipo a battente;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali della cantina: normali.

**CORPO B**

Box (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in blocchi di cls al rustico;
- soffitto: in lastre predalles tinteggiate di colore chiaro;
- pavimento: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: serranda in ferro di colore grigio;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali del box: normali.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene fa parte di un complesso immobiliare costituito da n. 8 edifici residenziali ubicato in zona centrale della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di cinque piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano interrato, con morfologia prettamente quadrata e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano in linea, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '90 del secolo scorso. Il traffico è intenso ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Gianni Riccardi al numero civico 9.

**2.5. Certificazioni energetiche**

È presente la Certificazione APE N. 1502700161623 relativa all'appartamento (Classe Energetica "A2" - Eph 52,30 kWh/m<sup>2</sup>a) registrata in data 18/10/2023 al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 18/10/2033 (**All. 9**).

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.



### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 21/11/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Massimo Panetti, alla presenza degli esecutati, che hanno consentito l'accesso ai beni, è stato possibile rilevare che i beni sono occupati da

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune

(All. 5).

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune

Il. 5).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Per i beni oggetto di procedura non è presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo, attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate (All. 7).

### 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio

#### 4.1. Attuali proprietari

•

dal 03/12/1992 - ante ventennio - ad oggi) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di vendita stipulato il \_\_\_\_\_ firma del Notaio \_\_\_\_\_ all' Agenzia delle Entrate \_\_\_\_\_ all' Agenzia delle Entrate - Milano \_\_\_\_\_ trascritto \_\_\_\_\_

*Si precisa che all'atto di compravendita sopra citato \_\_\_\_\_ hanno acquistato i beni in regime di comunione legale dei beni; tuttavia dal certificato notarile e dalla trascrizione risulta che il regime patrimoniale sia di separazione legale dei beni.*

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio \_\_\_\_\_ alla data del 04/07/2023 e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 28/11/2023 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna



- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

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

### • **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 15/12/2006 ai nn. \_\_\_\_\_ stipulata a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ (MI) in data 06/12/2006, repertorio \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A., con sede in Desio, domicilio eletto in via Rovagnati n. 1, codice fiscale 01181770155, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale; durata: 15 anni.

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ emessa dal Tribunale di Milano in data \_\_\_\_\_ repertorio \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Veneto Banca Scpa, con sede in Montebelluna (TV), domicilio ipotecario eletto presso \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 145.000,00 di cui € 108.000,00 di capitale.

*Si segnala che tale iscrizione interessa anche altre unità negoziali di proprietà degli esecutati diverse dai beni oggetto della presente procedura esecutiva.*

### • **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del \_\_\_\_\_ atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Milano, repertorio \_\_\_\_\_ trascritto \_\_\_\_\_ all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 \_\_\_\_\_ derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Leviticus SPV S.r.l., con sede in Roma. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

### • **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Centro Servizi di Dott.ssa Anna Maria Cassola con sede in Bollate (MI), Via Luino n. 35, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 10,123/1.000,00

Millesimi di pertinenza del box pignorato: 0,8518/1.000,00

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre



e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.200,00 (n. 1 abitazione e n. 1 box).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: circa € 320,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 305,00 (Bonus 110).

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, come indicato nell'atto di provenienza, pari a 9,041/1.000,00 per l'abitazione con annessa cantina e a 1,548/1.000,00 per il box.

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

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta all'inizio degli anni novanta del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Bollate (MI) e di cui in seguito **(All. 6)**.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bollate, approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 25 del 01/06/2011 e successive varianti approvate con delibera di C.C. n. 59 del 17/12/2019 e con delibera di C.C. n. 67 del 15/11/2021.

L'immobile, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole, ricade nell'Ambito "Zona B1 - residenziale ad alta densità" (Tav. RP.01a) (Art. 14 NTA); la zona B1 comprende le parti del tessuto consolidato realizzato sulla base dei Piani Attuativi dei Piani Regolatori Generali e quelle di maggiore densità realizzate nel periodo precedente.

#### Indici urbanistici e parametri edilizi (Zona B1: residenziale ad alta densità):

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 2,8 mc/mq;

Rc = 40%;

H = m 18,50;

Dc = H/2 - minimo m 5;

Df = H - minimo m 10;

Ds = m 5.

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuativi del PRG previgente l'indice di edificabilità è regolato dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 41.1.

I parametri Dc, Df (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali; vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.

- Classe geologica: Classe 2LCN (sistema di Cantù) - Fattibilità geologica con modeste limita-



zioni (Aree pianeggianti componenti il terrazzo inferiore, litologicamente costituite da ghiaie sabbiose limose debolmente alterate, con intercalazioni di livello limosi in superficie e a debole profondità (Tav. 9A\_R1);

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 02): Classe sensibilità paesistica 2.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

### 7.1.1 Concessione Edilizia n. 173/90 del 22/10/1990

La pratica edilizia e successive varianti è stata presentata dalla Società Comi S.r.l. in data 24/04/1990 con protocollo n. 10546 e 30/07/1990 n. 19831/2299, con inizio lavori del 03/08/1990 con protocollo 20227, rilasciata il 22/10/1990 con il n. 173/90 di protocollo.

Le opere hanno riguardato la "costruzione di n. 8 fabbricati residenziali, denominati 'Residenza Le Prealpi', insistenti sul lotto 3 del comparto ONE del Piano Particolareggiato denominato CC5".

Si segnala che successivamente a tale pratica edilizia assentita è stata presentata dalla Società Comi S.r.l. in data 07/11/1991 protocollo n. 26806 (p.e. 661/1991) una variante in corso d'opera alla C.E. n. 173/1990 di cui sopra; tuttavia tale istanza si è conclusa con il provvedimento di diniego dell'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Bollate n. 34343 del 25/07/2001. A seguito di ciò il Comune, in data 07/03/2002, rilevata l'abuso per aumento di superficie tra quella realizzata e quella autorizzata, ha emesso provvedimento con applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della sanzione demolitoria: ciò detto si rileva che non è stata rilasciata la concessione edilizia alla p.e. 661/1991.

### 7.1.2 Concessione Edilizia n. 192/91 del 02/07/1991

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società Comi S.r.l. in data 29/03/1991 con protocollo n. 7762, in variante alla C.E. n. 173/90 di cui sopra, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 192/91 di protocollo.

Le opere hanno riguardato il "collegamento carraio tra i lotti 3 e 4 e le recinzioni".

## 7.2. Conformità edilizia

### CORPO A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Bollate, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale difformità riguarda l'assenza del tramezzo di separazione tra il soggiorno e la cucina e la presenza di un ripostiglio, con relativo tramezzo di separazione dal soggiorno.

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Bollate.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Bollate e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune stesso, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 1.500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

### CORPO B

Al sopralluogo il box risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Bollate.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.



**7.3. Conformità catastale****CORPO A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/11/1991; la difformità riguarda l'assenza del ripostiglio, con relativo tramezzo di separazione dal soggiorno.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale da effettuare successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2.

Al sopralluogo la cantina risultava conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/11/1991.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

Si segnala la necessità di inserire nell'indirizzo catastale il piano S1 relativo alla cantina.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

**CORPO B**

Al sopralluogo il box risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 08/11/1991.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

**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:

**CORPO A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	75,0	100%	75,0
balcone	mq.	7,0	33%	2,3
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		<b>86,0</b>		<b>78,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**CORPO B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	14,0	100%	14,0
		<b>14,0</b>		<b>14,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

## 9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023**

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Bollate (MI)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.750,00

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.100,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.250,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia - Settore NORD

Zona: Bollate Centro

Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.950,00

Tipologia: Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.700,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 13.500,00

Valore mercato prezzo massimo: € 14.750,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo 1° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/08/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105210829> (Remax)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Attimio

Superfici principali e secondarie: 74 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 184.000,00 pari a €/mq 2.486,48

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 165.600,00 pari a €/mq 2.237,83

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 09/10/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103566012> (Residenza Patrizia)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Nino Bixio

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 186.000,00 pari a €/mq 2.657,14

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 167.400,00 pari a €/mq 2.391,42

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/11/2023



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106613921/> (CR Immobili RE)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Roma

Superfici principali e secondarie: 67 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 168.000,00 pari a €/mq 2.507,46

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 151.200,00 pari a €/mq 2.256,71

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di €/mq 2.300,00 per la tipologia abitazione e di €/mq 1.100,00 per la tipologia autorimessa.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-alto per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-bassi.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	78,3	€ 2.300,00	€ 180.090,00
Autorimessa	C6	14,0	€ 1.100,00	€ 15.400,00
				<b>€ 195.490,00</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>	€ 195.490,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.774,50
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 625,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 183.090,50
<b>arrofondato</b>	<b>€ 183.000,00</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.



### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale dell'appartamento, sulla base di quanto visionato e della documentazione messa a disposizione dalle PA.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo (**All. 10**).

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.

### ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Bollate (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 04/12/2023

**l'Esperto Nominato**  
**Arch. Fabio Ugo Ramella**

Firmato digitalmente da

**Fabio Ugo Ramella**

CN = Ramella Fabio Ugo  
O = Ordine degli Architetti PPC  
di Milano  
C = IT

