

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 637/2022 riunita alla RG. 1467-2010

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in BOLLATE (MI), via Caduti Bollatesi n. 10.

Sopralluogo effettuato in data 21/06/2023



Sopralluogo effettuato in data 21/06/2023



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bollate (MI) via Caduti Bollatesi n. 10

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 43, particella 295, subalterno 288.

Stato occupativo

Al sopralluogo **effettuato in data 21/06/2023** risultavano presenti il [REDACTED] [REDACTED], in qualità di Esecutati, che hanno consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura e che è risultato occupato dai Debitori-Esecutati e dalla loro famiglia.

Contratti di locazione in essere

ASSENTI

L'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta fatta dallo scrivente in data 21/06/2023, ha comunicato, **in data 02/07/2023**, che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti Esecutati, in qualità di danti causa ed inerenti l'immobile pignorato.
(allegato 5)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 206.000,00**

da occupato: **non ricorre il caso** in quanto l'immobile pignorato risulta occupato dai Debitori-Esecutati e dalla loro famiglia.

LOTTO 001

(Appartamento + cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bollate (MI), in via Caduti Bollatesi n. 10, appartamento posto al primo piano, facente parte della scala A di un edificio ad uso residenziale, che si erge per 4 piani fuori terra, oltre a due piani interrati dove sono ubicati i boxes e le cantine.

L'unità immobiliare fa parte di un ampio comparto ad uso residenziale con pianta a forma di "C" sulla cui corte interna si affacciano le unità commerciali ubicate al piano terra, che comprendono anche un bar ed una banca.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un ampio soggiorno ed una cucina che si affacciano entrambi sul terrazzo esposto sulla via Caduti Bollatesi, un locale disimpegno interno, dotato di ripostiglio, dal quale si accede al bagno cieco, ad una camera singola e ad una camera matrimoniale dotata di bagno e di loggia, entrambe affacciantesi sulla corte interna, con annessa cantina ubicata al piano secondo interrato.

L'appartamento gode di doppia esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, le cui condizioni di manutenzione risultano più che discrete.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1°)

Pignoramento del 10/06/2022 rep. 15300, **trascritto in data 04/08/2022** ai nn. 120300/81407, grava sull'immobile distinto al NCEU di Bollate al fg. 43 mapp. 295 sub. 288, **contro** [REDACTED], **per la**

quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], **e contro** [REDACTED], **per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione le-**

gale dei beni con [REDACTED] **a favore** [REDACTED].

Il suddetto pignoramento **grava** sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 43, mappale 295, subalterno 288.

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

2°)

Pignoramento del 13/04/2010 rep. 5822/2010, **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data **30/06/2010** ai nn. 82216/48140, **contro** [REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per euro 6.035,23, a favore del** [REDACTED]

Il suddetto pignoramento **grava** sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 43, mappale 295, subalterno 288.

DISCREPANZA NELLA TRASCRIZIONE DEL SUDDETTO PIGNORAMENTO:

nella trascrizione del pignoramento è stata indicata di spettanza del [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile anziché la quota di metà.

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

NO.

Si allegano i Certificati contestuali di Residenza, di Stato civile, Anagrafico di matrimonio (allegato 6).

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

Intestato a:

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Comune di Bollate

dati identificativi: **fg. 43 part. 295 sub. 288**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 108 m², totale escluse aree scoperte 104 m², rendita catastale € 511,29.

Indirizzo: VIA CADUTI BOLLATESI, Scala A Interno 104 Piano: S2-1.

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

1.4. Coerenze

- DELL'APPARTAMENTO: cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 287, cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 291, vano scala A, pianerottolo comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 289

- DELLA CANTINA: corridoio comune di cui al sub. 1, altra cantina di proprietà di terzi di cui al sub. 315, box di proprietà di terzi di cui al sub. sub.202, altra cantina di proprietà di terzi di cui al sub. 314.

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

1°)

Pignoramento del 10/06/2022 rep. 15300, **trascritto in data 04/08/2022** ai nn. 120300/81407, grava sull'immobile distinto al NCEU di Bollate al fg. 43 mapp. 295 sub. 288, **contro** [REDACTED], **per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con** [REDACTED], **e contro** [REDACTED], **per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** [REDACTED], **a favore della Società** [REDACTED]

Il suddetto pignoramento **grava** sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 43, map-pale 295, subalterno 288.

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con

l'identificazione e la titolarità del bene.

2°)

Pignoramento del 13/04/2010 rep. 5822/2010, **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data **30/06/2010** ai nn. 82216/48140, **contro** [REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni**, per euro 6.035,23, **a favore del** [REDACTED]

Il suddetto pignoramento **grava** sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 43, map-pale 295, subalterno 288.

- **In merito al suddetto pignoramento si evidenzia una DISCREPANZA NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** in quanto in quest'ultima è stata indicata di spettanza del sig. [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile anzichè la quota di metà.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate.

Fascia/zona: centrale con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola Elementare Statale Antonio Rosmini a circa 850 m, Istituto Tecnico Primo Levi a circa 800 m, Asilo Nido Arcoiris a circa 1000 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 700 – 900 m, Ufficio Postale a circa 700 m, Farmacia San Luigi a circa 200 mt, Supermercato CRAI a circa 400 m, Supermercato Lidl a circa 550 m, Municipio a circa 850 m, Ospedale Caduti Bollatesi a circa 1,1 Km Ospedale Sacco a circa 4,1 Km, Stazione Ferroviaria Bollate Centro a circa 240 m;

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Bollate Centro a circa 240 m, Autobus 566 fermata a circa 700 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,5 Km innesto con la tangenziale A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Il compendio residenziale di cui è parte l'unità immobiliare staggita è formato da tre corpi collegati tra loro che presentano una pianta a forma di "C", dotati di corte interna sulla quale si affacciano le unità commerciali ubicate al piano terra; il corpo centrale è il più alto e si erge per 9 piani fuori terra mentre gli altri due corpi, che corrono longitudinalmente e parallelamente tra di loro, sono più bassi, si ergono per 4 piani fuori terra, oltre a due piani interrati.

L'unità pignorata si trova nell'edificio A1 del CONDOMINIO MONTESSORI che è composto da un piano terreno con sei unità a destinazione commerciale oltre al portico nonché quattro piani fuori terra adibiti a residenza.

La costruzione è stata realizzata negli anni 2000 - 2001.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso condominiale: portone in metallo con specchiatura di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;

- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al primo piano della scala A, facente parte di un ampio comparto ad uso residenziale con pianta a forma di "C" sulla cui corte interna si affacciano le unità commerciali ubicate al piano terra, che comprendono anche un bar ed una banca.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un ampio soggiorno ed una cucina che si affacciano entrambi sul terrazzo esposto sulla via Caduti Bollatesi, un locale disimpegno interno, dotato di ripostiglio, dal quale si accede al bagno cieco, ad una camera singola e ad una camera matrimoniale dotata di bagno e di loggia, entrambe affacciantesi sulla corte interna, con annessa cantina ubicata al piano secondo interrato.

L'appartamento gode di doppia esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di ascensore, le cui condizioni di manutenzione risultano più che discrete.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nei due bagni e nel locale cucina;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro; oscuramento con persiane di legno;
- porta d'accesso: porta di tipo blindato con impiallacciatura di legno;
- porte interne: di legno tamburate cieche ed impiallacciate;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: imp. centralizzato;
- bagno n. 1: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- bagno n. 2: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: è presente uno split-system con 2 unità moto condensanti installate esternamente sui balconi ed unità termo ventilanti interne;
- altezza dei locali: 2,69 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta discreto.

2.4. Breve descrizione della zona

Il compendio residenziale di cui è parte l'unità immobiliare staggita è formato da tre corpi collegati tra loro che presentano una pianta a forma di "C", dotati di corte interna sulla quale si affacciano le unità commerciali ubicate al piano terra; il corpo centrale è il più alto e si erge per 9 piani fuori terra mentre gli altri due corpi, che corrono longitudinalmente e parallelamente tra di loro sono più bassi, si ergono per 4 piani fuori terra, oltre a due piani interrati.

L'unità pignorata si trova nell'edificio A1 del CONDOMINIO MONTESSORI che è composto da un piano terreno con sei unità a destinazione commerciale oltre al portico nonché quattro piani fuori terra adibiti a residenza immobiliare.

L'area, nella quale è inserito l'immobile in oggetto, è situata nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di "Bollate Centro", in zona centrale di Bollate che si colloca a nord-ovest dell'hinterland milanese, lungo l'asse ferroviario Milano-Saronno-Varese-Como, e che dista cir-

ca 12 chilometri dal capoluogo lombardo.

La Città di Bollate è servita dalle Ferrovie Nord Milano, che coprono una vasta area della regione Lombardia, con le stazioni di Bollate Centro e Bollate Nord, ed all'interno della città passa il servizio autobus.

Il contesto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di insediamenti in prevalenza di tipo residenziale ed esercita un discreto grado di attrazione in quanto facente parte della zona centrale del paese; gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, e l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata dei servizi utili per la vita della comunità.

La stazione ferroviaria di Bollate dista a circa 240 m ed è immediatamente raggiungibile a piedi dal fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto; la zona è facilmente raggiungibile dal raccordo con l'Autostrada A64 distante circa 1,5 km.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. di codice identificativo 15027-000702/14, registrato il 30/11/2014, valido fino al 30/11/2024, classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 88,34 kWh/m²a

(allegato 11)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente; il fabbricato di cui è parte l'unità staggita è di recente realizzazione (anni 2000-2001).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo **effettuato in data 21/06/2023** risultavano presenti il [REDACTED] [REDACTED], in qualità di Esecutati, che hanno consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura e che è risultato occupato dai Debitori-Esecutati e dalla loro famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta fatta dallo scrivente in data 21/06/2023, ha comunicato, **in data 02/07/2023**, che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti Esecutati, in qualità di danti causa ed inerenti l'immobile pignorato.

(allegato 5)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

- [REDACTED],
per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], per la quota
di ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED],
coniugi in regime di comunione legale dei beni.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Gilardelli Marco, Notaio in Milano, in data **20/09/2001**, rep. 44019/9263, trascritto a Milano 2 in data 25/09/2001 ai nn. 101335/64657.

Bene proveniente da:

- [REDACTED].

(Allegato 2 – titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- Al **ventennio** il bene pignorato era **di proprietà dei Debitori/Esecutati**, ovvero del [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], e della [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per acquisto con atto in autentica Dott. Gilardelli Marco, Notaio in Milano, in data **20/09/2001**, rep. 44019/9263, trascritto a Milano 2 in data 25/09/2001 ai nn. 101335/64657.

Bene proveniente dalla Società [REDACTED]

- Con atto a rogito Notaio Dott. SURACE FRANCESCO di Sondrio in data **10/11/1997 (ante ventennio)**, rep. 121495/ 10046, trascritto l'11/11/1997 ai nn. 83507/60994, la società [REDACTED], ha venduto alla società [REDACTED] l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata in oggetto.

Si precisa che:

- **Al ventennio** parte del complesso di cui è parte l'unità immobiliare staggita, nella sua originaria consistenza, risultava di proprietà della società "[REDACTED]" per averlo acquistato con atto di vendita a rogito del Dott. Enrico Chioldi Daelli, Notaio in Milano, stipulato in data 18/07/1989, rep. n. 64666/7870, trascritto a Milano 2 il 07/08/1989 al n. 52098 reg. part. (immobili allora identificati al foglio 43, mappali n. 20, sub. 3, 4, 5 e 6, n. 24 sub. 1, 2 e 4, n. 275 e n. 74);

- La suddetta area, unitamente ad altre, è stata oggetto di "Convenzione di Attuazione di Programma Integrato di Recupero Urbanistico" stipulata con il Comune di Bollate in data 12/10/1995 con atto a rogito del Dott. Luciano Quaggia, rep. n. 142916/7019, trascritta a Milano 2 il 31/10/1995 ai nn. 91804/55803, e sua integrazione con atto del notaio Corso in data 27/11/1998 rep. n. 80668/8975, avente ad oggetto intervento edilizio denominato "BOLLATE CENTRO" riguardante la Stazione delle Ferrovie Nord, nonché la costruzione di tre lotti edificatori: Lotto A e Lotto C costituenti il "CONDOMINIO MONTESSORI", Lotto B costituente il "CONDOMINIO PASCOLI", "CONDOMINIO AUTORIMESSE" costituito dalle autorimesse interrato dei lotti A e B; (allegato 9)

- La società [REDACTED] acquistava le rimanenti aree oggetto della predetta convenzione con i seguenti atti di compravendita:

-- quanto al foglio 43 mappale 24 sub. 6, atto in autentica del Dott. Giuseppe Salvo, Notaio in Milano, in data 15/03/1994, rep. n. 45167/5837, trascritto a Milano 2 il 23/03/1994 al n. 15375 reg. part., dalla [REDACTED], proprietaria al ventennio;

-- quanto al foglio 43 mappale 24 sub. 5, atto in autentica del Dott. Luciano Quaggia, Notaio in Milano, in data 10/01/1995 rep. n. 135965/6220, trascritto a Milano 2 il 18/01/1995 al n. 3429 reg. part., dal [REDACTED], in data 01/07/1948, proprietari al ventennio;

-- quanto al foglio 43 mappali 21, 224, 225, 283 e 75, atto in autentica del Dott. Luciano Quaggia, Notaio in Milano, in data 23/10/1997 rep. n. 160957/9490, trascritto a Milano 2 il 28/10/1997 al n. 58174 reg. part., e successivo atto di rettifica, conferma e compravendita in autentica dello stesso notaio, in data 31/10/1997 rep. n. 161131/9524, trascritto a Milano 2 in data 03/11/1997 ai nn. 59361-59362-59363 reg. part. e successivo atto di rettifica in autentica dello stesso Notaio, in data 05/11/1997 rep. n. 161224/9542, registrato a Milano, Atti Privati, in data 06/11/1997, dalla società [REDACTED], proprietaria al ventennio;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti a firma della Dott.ssa Marina Galbusera, Notaio in Brugherio, alla data del 20/09/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto, in data 21/06/2023 (allegato 3), e la Conservatoria in data 04/07/2023 (allegato 10), si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

1°)

ipoteca volontaria iscritta il 25/09/2001 ai nn. 101336/23915 derivante da atto garanzia di **mutuo** a rogito atto Notaio GILARDELLI MARCO di Milano in data 20/09/2001, repertorio 44020,

- a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1

- contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2, e contro [REDACTED], per la quota di 1/2.

- **Debitori non datori di ipoteca:**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE: [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE NON DATORE: [REDACTED]

Importo ipoteca Lire 620.000.000 (€ 320.203,28) di cui di capitale Lire 310.000.000 (€ 160.101,64), durata 20 anni.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento distinto al NCEU Bollate al fg. 43 mapp. 295 sub. 288

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 24/08/2021, Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 23118 - Registro generale n. 125681- IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO **come segue**:

2°)

ipoteca volontaria iscritta il **24/08/2021** ai nn. 125681/23118 derivante da atto IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto Notaio GILARDELLI MARCO di Milano in data 20/09/2001, repertorio 44020,

- a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1

- contro [REDACTED], per la quota di 1/2, e contro [REDACTED], per la quota di 1/2.

- **Debitori non datori di ipoteca:**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE: [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE NON DATORE: [REDACTED]

Importo ipoteca € 320.203,28 di cui di capitale € 160.101,64, durata 20 anni.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento distinto al NCEU Bollate al fg. 43 mapp. 295 sub. 288

ipoteca giudiziale assente

ipoteca legale iscritta il **20/07/2010** ai nn. 92408/22426 derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, in data 13/07/2010 rep. 12897/68,

a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], Importo ipoteca € 145.669,42 di cui € 72.834,71 di capitale

Grava sui seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, immobile identificato al NCEU di BOLLATE (MI) al Foglio 43 Particella 295 Subalterno 157, cat. C6 (RIMESSA, AUTORIMESSA), Consistenza 22 mq,

Nota bene: l'Unità negoziale n. 1 **non coincide con il bene immobile pignorato** nella Procedura Esecutiva in oggetto.

- Unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, immobile identificato al NCEU di BOLLATE (MI) al Foglio 43 Particella 295 Subalterno 288, cat. A3 (ABITAZIONE), Consistenza 6 vani,

Nota bene: l'**Unità negoziale n. 2 coincide con il bene immobile pignorato** nella Procedura Esecutiva in oggetto.

- Unità negoziale n. 3, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, immobile identificato al NCEU di BOLLATE (MI) al Foglio 50 Particella 10 Subalterno -, cat. C2 (MAGAZZINO), Consistenza 50 mq,

Nota bene: l'Unità negoziale n. 3 **non coincide con il bene immobile pignorato** nella Procedura Esecutiva in oggetto.

• **Pignoramenti**

1°)

Pignoramento del **10/06/2022** rep. 15300, trascritto il **04/08/2022** ai nn. **120300/81407**

Contro [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei

beni con [REDACTED], e contro [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], in favore della Società [REDACTED]

Il suddetto pignoramento grava sul bene immobile distinto al NCEU Bollate al fg. 43 mapp. 295 sub. 288

2°)

Pignoramento del 13/04/2010 rep. 5822/2010, trascritto il 30/06/2010 ai nn. 82216/48140

Contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in favore del [REDACTED] con sede in Bollate, Codice fiscale 95716930151.

Il suddetto pignoramento grava sul bene immobile distinto al NCEU Bollate al fg. 43 mapp. 295 sub. 288

Nota bene: si evidenzia una DISCREPANZA NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO in quanto nella trascrizione del pignoramento è stata indicata di spettanza del signor [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile anziché la quota di metà.

• **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio "Amministrazione Stabili sas di Patrizia Renna", Piazza della Resistenza 13, Bollate(MI), tel. 0233301787, che **in data 03/07/2023** ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8,554 (millesimi di proprietà).

Millesimi di riscaldamento: 8,013.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/06 al 31/05.

Spese ordinarie annue di gestione con riferimento alla unità immobiliare pignorata: Euro **4.500,00 circa**.

Spese condominiali insolte nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e della gestione precedente con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: Euro 3.787,12 gest. 2021/2022 per la gestione 22/23 Euro 4.735,90, per un totale di **Euro 8.523,02**.

Totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed **insolte** della unità immobiliare pignorata ammontano a: Euro **35.326,16**.

Le eventuali **spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a **Euro 3.618,30 per la sostituzione caldaia e moduli interni all'appartamento**, come comunicato dall'Amministratore.

Certificazione idoneità statica (CIS): **NO** (la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità staggita è stata realizzata negli anni 2000-2001)

Eventuali problematiche strutturali: **NO**, come comunicato dall'Amministratore.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: **SI** XXXXXXXXXX, come comunicato dall'Amministratore.

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.

(allegato 12 spese condominiali insolute, allegato 13 regolamento di condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

....

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata negli anni 2000-2001 e risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bollate in Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e nel Piano Territoriale della Regione Lombardia in Fascia bassa pianura - Paesaggi della pianura cerealicola, realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

I fabbricati sono stati realizzati in esecuzione della CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI RECUPERO URBANISTICO, stipulata con il Comune di Bollate in data 12/10/1995 142916/7019 di rep. dr. Quaggia, trascritta a Milano il 31/10/1999 ai nn. 91804/55803, e sua integrazione per atto del 227/11/1998 n. 80668/8975 di rep. Notaio Corso (allegato 8)

In base alla suddetta Convenzione l'area, sulla quale sono stati costruiti gli edifici, tra i quali l'edificio A1 di cui è parte l'unità staggitata, è stata interessata dalle previsioni del Programma Integrato di Recupero dell'area circostante la nuova stazione F.N.M.E.

Si precisa altresì che le aree e gli immobili di cui trattasi sono state interessate dal Programma Integrato di Recupero ai sensi della Legge Regionale 02.04.1990 n. 23, all'interno dell'area d'interscambio circostante la nuova stazione F.N.M.E. in Bollate Centro, di cui alla sopra citata convenzione di attuazione stipulata in data 12.10.1995, con atto Dr. Luciano Quaggia rep. n. 142916/7019, ed in forza della quale parte delle stesse aree sono pervenute al patrimonio del Comune in ottemperanza ai disposti degli artt. 3 e 11 della convenzione sopracitata (porzioni oggetto di cessione gratuita per opere di urbanizzazione e per standards urbanistici; parte delle originarie particelle, interessate dalle cessioni gratuite per opere di urbanizzazione e per per standards urbanistici, sono state altresì oggetto di asservimento all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Bollate (aree destinate nell'ambito del Programma Integrato di Recupero a "verde" e a "spazio attrezzato a patio").

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

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

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI BOLLATE:

- **CONCESSIONE EDILIZIA del 20/03/1996, prof. n. 74, pratica edilizia n. 670/95;**
- **VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 13/12/1999, prof. 37481/98, pratica edilizia n. 468/98;**
- **D.I.A. per modifica assetto distributivo interno** Edificio A1 protocollata in data **06/12/2000** (l'unità pignorata fa parte dell'Edificio A1 ed è identificata con il n. 104 sul disegno di progetto);
- la **SEGNALAZIONE DI FINE LAVORI del 22/01/2001**, con riferimento alla D.I.A. n. 746 del 06/12/2000 relativa a varianti interne dell'Edificio A1 del lotto A, è stata protocollata con n. 3676 in data 24/01/2001 con contestuale comunicazione che **in data 19/01/2001 sono stati ultimati i lavori;**

- il certificato di **COLLAUDO FINALE del 22/01/2001**, con riferimento alla D.I.A. n. 746 del 06/12/2000 relativa a varianti interne dell'Edificio A1 del lotto A, è stato protocollato con n. 3676 in data 24/01/2001.
(Allegato 7)

Si precisa che per l'intero intervento edilizio sono stati inoltre rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. per cambio di destinazione d'uso relativa al lotto "B" ai sensi Art. 1 Comma 60 Legge 13/12/1996 n. 662 e Legge Regionale 22/99 protocollata in data 24/5/2000
- D.I.A. per recupero abitativo dei sottotetti del lotto "A" ai sensi Legge Regionale 22/99 protocollata in data 22/06/2000
- D.I.A. per modifiche dell'assetto distributivo interno del lotto "A" con aumento del numero delle unità residenziali protocollata in data 03/08/2000
- D. I .A. per modifica assetto distributivo interno Edificio A2 protocollata in data 23/02/2001

Si segnala che nell'atto di provenienza la parte venditrice dà atto e la parte acquirente prende atto che esistono vasche di sollevamento acqua e pozzi perdenti al servizio del super condominio; viene pertanto costituita servitù di accesso ai fini delle ispezioni/manutenzioni di dette vasche e pozzi e relativi impianti e/o pompe di sollevamento.

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

Dall'atto di provenienza si evince che la società venditrice dichiara di aver richiesto l'abitabilità/agibilità come segue:

- **in data 07/03/2001 per il fabbricato A1 di cui fa parte l'unità pignorata**
- in data 21/12/2000 per il fabbricato A3 e in data 29/01/2001 per i relativi boxes

Si segnala che non è stato reperito nell'Archivio del Comune il certificato di Abitabilità/Agibilità relativo al fabbricato di cui è parte l'unità pignorata (si precisa che il documento è stato richiesto dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate nell'Istanza di Accesso agli Atti inviata con PEC in data 07/06/2022).

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

7.2. Conformità edilizia: NO

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

Le difformità riscontrate sono:

è stata spostata la parete divisoria tra la cucina ed il disimpegno/ingresso, ingrandendo leggermente la cucina e riducendo l'ingresso.

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

Dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

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

7.3. Conformità catastale.

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

Le difformità riscontrate sono:

è stata spostata la parete divisoria tra la cucina ed il disimpegno/ingresso ingrandendo leggermente la cucina a discapito dell'ingresso.

Si segnala inoltre che il disimpegno è stato controsoffittato e che l'altezza interna misurata è di 2,48 m circa; l'altezza interna misurata degli altri locali è di circa 2,69 m.

Si segnala inoltre che sulla planimetria catastale nell'indirizzo non è indicato il numero civico ed anche sulla relativa visura catastale non è indicato il numero civico.

Sono regolarizzabili mediante:

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

Costi stimati: € 500,00.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	102,0	100%	102,0
Terrazzo e loggia	mq.	14,0	40%	5,6
Cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		122,0		109,1

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta

all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **2° semestre 2022**

Comune: BOLLATE

Fascia/Zona: CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.700 / prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

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

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 2.200 / prezzo max. 2.600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,4 / prezzo max. 9,6 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili 1° fascia

Valore Euro/mq: Valore minimo 2.221, Valore medio 2.457, Valore massimo 2.693 Euro/mq

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore Euro/mq: Valore minimo 1.922, Valore medio 2.129, Valore massimo 2.335 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	109,0	€ 2.100,00	€ 228.900,00
			TOTALE	€ 228.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001	€ 228.900,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.445,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 8.523,02
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 205.931,98
arrotondato	€ 206.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

(da omettere qualora l'immobile non sia locato)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta locato.

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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

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

Con ossequio.

Milano li: 04/07/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 4) Elaborato planimetrico catastale
- 5) Comunicazione Ag. Entrate, insussistenza contratti locazione
- 6) Certificato di residenza, stato civile, matrimonio degli Esecutati
- 7) Pratiche edilizie
- 8) Convenzione Urbanistica
- 9) Atto di provenienza compravendita dell'area
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Certificazione energetica
- 12) Spese condominiali insolute
- 13) Regolamento di Condominio
- 14) Documentazione Fotografica del 21/06/2023