

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 20/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bollate (Mi)

Via Vincenzo Bellini n. 18



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Bollate (Mi) Via Vincenzo Bellini n. 18

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 26, particella 169, subalterno 710

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (non debitori)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 227.000,00

da occupato: € ----

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **appartamento** (in fase di completamento del Permesso di Costruire) posto al piano secondo sottotetto (con tetto di copertura dell'edificio di proprietà esclusiva), con accesso dal piano terra su parti comuni (cortile e scale comuni piano terra e rialzato) e dal piano primo tramite scala di proprietà esclusiva (tratto di scala che dal primo piano porta al secondo piano), composto da ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura (ex porzione di sottotetto s.p.p oggetto di recupero abitativo) e terrazzo, n. 2 bagni e n. 3 locali; è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, così come determinate dagli atti trascritti reperiti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

XXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 19.03.1952 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, che all'atto dell'accettazione tacita di eredità dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni; dalla certificazione anagrafica reperita, l'esecutato risulta di stato libero, per divorzio del 03.03.2023 (sentenza di scioglimento del matrimonio del Tribunale di Bergamo n. 1786/2022 R.G. 1275/2022 del 18.07.2022) da XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bollate (Mi) il 28.04.1963 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (matrimonio contratto in data 06.12.1996 a Salò (BS) in regime di separazione dei beni) – **quota di 1/1 di proprietà**.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate (Mi) come segue (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **per 1/1 bene personale**

dati identificativi: **fg. 26, part. 169, sub. 710**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: totale 91 mq. e totale escluse aree scoperte 88 mq., Rendita € 325,37

indirizzo: Via Vincenzo Bellini n. 18 Piano 1-2

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 08/07/2020 – Pratica n. MI0181081 in atti dal 08/07/2020 variazione di classamento (n. 67524.1/2020);
- Variazione del 12/11/2019 – Pratica n. MI0376304 in atti dal 13/11/2019 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 108911.1/2019)

Derivante dai seguenti originari immobili soppressi, come da precisazioni evidenziate nella certificazione notarile del Notaio Dott. Stefano Finardi del 16.03.2022:

Fg. 26 Part. 169 Sub. 1 – derivante per ampliamento dell'originario mapp. 169 sub. 1 in forza di variazione del 06.05.1987 n. 44428;

Fg. 26 Part. 169 Sub. 2 – derivante per ampliamento dell'originario mapp. 169 sub. 2 in forza di variazione del 06.05.1987 n. 44429;

Fg. 26 Part. 169 Sub 701 – costituito in forza di nuova costruzione del 06.05.1987 n. 44430.

Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato sorto sull'area distinta al Catasto Terreni fg. 26 mapp. 169 ente urbano di are 7.70, derivante dall'originario mapp. 169 (già mapp. 1761 sub. N e mapp. 1763 sub. N del cessato Catasto Terreni) in forza di Tipo Mappale del 1987 n. 54774.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- della scala di proprietà piano primo: giardino altra proprietà piano terra, parte comune, scala parte comune su due lati;
- dell'appartamento piano secondo sottotetto con terrazzo: giardino altra proprietà piano terra, parte comune piano terra, area altra proprietà piano terra su due lati, sottofalda ispezionabile.

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

L'esperto evidenzia che sono state rilevate delle discrepanze in merito alla descrizione dell'immobile, al piano, alla categoria, alla classe e alla sup. catastale, così come di seguito indicato, che, secondo quanto dichiarato dal legale della creditrice, non pregiudicano la corretta identificazione dell'immobile, che è strettamente legata alla giusta indicazione del foglio, mappale e subalterno (**all. 2b**):

- nell'atto di pignoramento del 04.12.2021, e nella relativa nota di trascrizione del 16.02.2022, l'immobile viene così identificato: appartamento posto al secondo piano/mansarda composto da due vani ed accessori con un terrazzo e il solaio di copertura del primo piano, nonché con il sovrastante tetto di copertura, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (Mi) come segue: Fg. 26, Mapp. 169, Sub. 710, Via Vincenzo Bellini n. 18, piano 2, Categoria A4, Classe 4, vani 4,5, Sup. Catastale totale: 82 mq. - Totale escluse aree scoperte: 82 mq., Rendita Catastale € 325,37;

- nella visura storica per immobile e nella planimetria catastale reperite in data 28.04.2023 si evince quanto segue: appartamento posto al piano secondo sottotetto, con accesso dal piano primo tramite scala di proprietà esclusiva, oltre ad un sottotetto s.p.p. con terrazzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (Mi) come segue: Fg. 26, Mapp. 169, Sub. 710, Via Vincenzo Bellini n. 18, piano 1-2, Categoria A3, Classe 2, vani 4,5, Sup. Catastale totale: 91 mq. - Totale escluse aree scoperte: 88 mq., Rendita Catastale € 325,37.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Bollate è un Comune della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, facente parte dell'area del Parco delle Groane, con una superficie di circa 13 kmq. per una popolazione di circa 36.000 abitanti, posto a nord-ovest di Milano a circa 11 km. dal centro cittadino; confina con i comuni di Arese, Baranzate, Cormano, Garbagnate Milanese, Milano, Novate Milanese, Paderno Dugnano e Senago; le frazioni di Bollate sono Cascina del Sole, Cassina Nuova, Castellazzo e Ospiate.

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui 7 asili nido (2 comunali e 5 privati), 10 scuole dell'infanzia (3 statali e 7 paritarie), 6 scuole primarie (statali), 4 scuole secondarie di primo grado (statali), 5 scuole secondarie di secondo grado (statali), tra cui 3 Istituti Comprensivi (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado); il municipio non è nelle immediate vicinanze dell'area urbana oggetto della procedura; oltre al Parco delle Groane con Villa Arconati, sono presenti alcune aree a verde pubblico, tra cui il Parco Martin Luther King, il Parco Occhio, oltre ad alcuni giardini pubblici; nel territorio scorrono i torrenti Garbogera, Pudiga, Nirone e Guisa; dal punto di vista socio-culturale sono presenti un'Artoteca (esposizione e prestito di opere di arte contemporanea di alta qualità), due biblioteche comunali, diverse associazioni culturali, combattentistiche, musicali, socio-umanitarie, teatrali (Teatro la Bolla), sportive, scolastiche e di volontariato sociale; dal punto di vista delle attrezzature sportive troviamo otto centri sportivi, dove si svolgono attività quali piscina, calcio, calcetto, softball, tiro con l'arco e baseball e undici palestre dove si svolgono attività quali basket, volley, arti marziali, ginnastica, danza e atletica; dal punto di vista commerciale sono presenti dieci filiali bancarie, nove farmacie e una parafarmacia, supermercati, negozi al dettaglio e ristoranti/pizzerie, bar, pub e alcuni centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe.

Principali collegamenti pubblici: nel territorio comunale sono ubicate due stazioni, Bollate Centro e Bollate Nord, entrambe situate sulla ferrovia Milano-Saronno, gestite da Ferrovienord e servite dalle linee suburbane S1 (Saronno-Milano Passante-Lodi) e S3 (Saronno-Milano Cadorna) operate da Trenord, che incrociano la Metropolitana Milanese nelle stazioni (M1) di Porta Venezia e Cadorna, anche stazione ferroviaria capolinea meridionale delle linee ferroviarie per Saronno ed Asso, (M2) Porta Garibaldi, anche stazione ferroviaria con numerose linee ferroviarie internazionali, nazionali e regionali, (M3) Repubblica e Rogoredo, anche stazione ferroviaria come diramazione delle linee per Lodi-Piacenza-Bologna e per Pavia-Arquata-Genova e capolinea meridionale del passante ferroviario; il comune di Bollate è servito da 5 autolinee che la collegano con i comuni limitrofi e che sono gestite da Air Pullman, che serve tutta l'area delle Groane; l'aeroporto di Linate è a circa 30 Km., mentre quello di Malpensa è a circa 45 Km. e quello di Orio al Serio è a circa 55 km..

Collegamento alla rete autostradale: Bollate è interessata dal percorso della SP ex SS 233 Varesina, oltre che costeggiata dall'autostrada A52 "Tangenziale Nord", gestita dalla società Milano Serravalle - Milano Tangenziali, con un apposito svincolo Bollate-Novate al km. 20.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Palazzina risalente agli anni '60 del secolo scorso, con ampliamento risalente agli anni '80 del secolo scorso, di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e ad un piano secondo (in fase di completamento del Permesso di Costruire per recupero abitativo di una porzione del sottotetto esistente).

- struttura: muratura portante; solai prefabbricati; copertura in parte con travi in cemento prefabbricato e in parte con travi in legno e tegole;
- facciate: intonaco civile per esterni tinteggiato di colore bianco, con parti rivestite in pietra;

- accesso: cancello di accesso in ferro verniciato di colore bianco con apertura a battente; portone di ingresso in legno con riquadri con apertura a doppio battente;
- scala comune: rettilinea in c.a. con rivestimento in lastre di graniglia di marmo; atrio di ingresso e pianerottoli con rivestimento in lastre di marmo bianco di Carrara e rosso di Verona;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime - in fase di completamento.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento (in fase di completamento del Permesso di Costruire) posto al piano secondo sottotetto (con tetto di copertura dell'edificio di proprietà esclusiva), con accesso dal piano terra su parti comuni (cortile e scale comuni piano terra e rialzato) e dal piano primo tramite scala di proprietà esclusiva (tratto di scala che dal primo piano porta al secondo piano), composto da ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura (ex porzione di sottotetto s.p.p. oggetto di recupero abitativo) e terrazzo, n. 2 bagni e n. 3 locali.

- scala di proprietà: rettilinea in c.a. con rivestimento in pietra di colore beige; pianerottolo e ingresso piano secondo con rivestimento in lastre di marmo bianco di Carrara e rosso di Verona;
- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate di colore bianco/giallo/arancio o rivestite in ceramica nei bagni ad h. 1.20 m. circa (doccia h. 2.00 m. circa);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore grigio in tutti i locali, tranne nelle due camere in parquet; piastrelle di ceramica antigeliva sul terrazzo;
- infissi esterni: serramenti e lucernari del sottotetto s.p.p. in pvc di colore bianco e doppi vetri; lucernari dei bagni in legno naturale e doppi vetri; lucernario mancante nella camera 1; serramento in legno nella camera 2;
- porta d'accesso (scala): blindata – in legno di colore bianco;
- porte interne: in legno di colore bianco con apertura a battente o a libro;
- imp. citofonico: presente – citofono presente nel sottotetto s.p.p.;
- imp. elettrico: sotto traccia; quadro elettrico presente nel sottotetto s.p.p.; energia elettrica da solare fotovoltaico (rif. Relazione tecnica Ing. Domenico Indelicato attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici);
- imp. gas: non presente – piano cottura a induzione;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico/raffrescamento: pompa di calore aria/aria per riscaldamento e raffrescamento con macchinario esterno presente sul terrazzo e n. 4 split nei diversi locali – marca Mitsubishi Electric; scaldasalviette nel bagno attiguo alla camera;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico presente sul terrazzo;
- servizio igienico: bagno n. 1 attrezzato con lavabo, w.c. e doccia; bagno n. 2 attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di allarme: non verificato;

- altezza dei locali: falda lato strada h. 3.25/2.28 m. c.ca – falda lato posteriore h. 2,87/1,50/1,05 m. c.ca;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime – in fase di completamento.

2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale, a traffico moderato con parcheggi scarsi nella Via Bellini e modesti nelle vie limitrofe.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcun Attestato di Certificazione Energetica valido.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcun Certificato di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'Arch. Vallini del Comune di Bollate dichiarava che, a seguito della presentazione del permesso di Costruire Pratica Edilizia n. 120/2021 Prot. 15714/2021 del 14.06.2021 (ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero abitativo di una porzione del sottotetto esistente), è stata depositata la pratica dei Cementi Armati riferita al DM 14 gennaio 2008 - Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07.06.2023 alla presenza del Dott. Antonio Rulfi, collaboratore del Custode Giudiziario, Dott.ssa Ilaria Vaghi, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dal debitore, come confermato dalla documentazione anagrafica reperita **(all. 7)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 19.03.1952 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di successione apertasi in data 02.09.2017 in Garbagnate Milanese (Mi), registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 una prima volta il 17.10.2017

al n. 2809 vol. 9990 e una seconda volta il 03.10.2019 al n. 343 Vol. 9990 e trascritta a Milano 2 il 16.10.2019 al Reg. Gen. n. 128426 e Reg. Part. n. 83756 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 04.10.2019 al Reg. Gen. n. 123627 e Reg. Part. n. 80468, in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dalla Dott.ssa Adele Raiola, Notaio in Milano in data 03.10.2019 Rep. n. 6139/1291.

A/c della Sig.ra:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bagnolo Cremasco (CR) il 27.04.1926 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta in Garbagnate Milanese (Mi) il 02.09.2017.

L'esperto fa presente che con il suddetto atto di accettazione tacita di eredità il debitore riceveva gli originari mapp. 169, sub. 1, 2 e 701 soppressi.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bagnolo Cremasco (CR) il 27.04.1926 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX:

- per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma Dott. Gian Paolo Guidobono Cavalchini, Notaio in Milano, Repertorio n. 64887 del 06.09.1963, trascritto a Milano 3 il 05.10.1963 al Reg. Gen. n. 55195 e Reg. Part. n. 43792, con il quale acquistava gli originari mapp. 1761 sub. N e 1763 sub. N del catasto Terreni dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Grumello Cremonese (CR) il 30.01.1904;

L'esperto provvedeva a richiedere copia del suddetto atto sia presso lo studio del Notaio G.P. Guidobono Cavalchini, sia presso l'Agenzia delle Entrate, senza ottenere però alcun riscontro; pertanto resta in attesa di ricevere eventuali indicazioni dal Giudice, prima di richiedere lo stesso, a titolo oneroso, presso l'Archivio Notarile del Tribunale, in quanto tale atto è precedente sia all'accettazione tacita di eredità da parte del debitore, sia ai preliminari di compravendita reperiti.

- per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di successione testamentaria apertasi in data 18.12.1996, registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 18.02.2000 al n. 7711 Vol. 97 e trascritta a Milano 2 il 13.11.2000 al Reg. Gen. n. 105383 e Reg. Part. n. 71774, con la quale riceveva gli originari mapp. 169 sub. 1, 2 e 701 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vaiano Cremasco (CR) il 24.06.1920 CF: FRNMRA20H24L535N.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Stefano Finardi, Notaio in Bergamo, alla data del 16/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 28/04/2023 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**
Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

- Nessuna

- **Ipoteca giudiziale**

- Nessuna

- **Ipoteca legale**

- Nessuna

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 04/12/2021 Repertorio n. 21487 trascritto il 16.02.2022 al Reg. Gen. n. 18405 e Reg. Part. n. 12551

- contro **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 19.03.1952 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

- in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bollate (Mi) il 28.04.1963 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Ignazio Paris (CF: PRSGNZ56B25A794W) – importo atto di precetto € 195.401,19

- Grava per la quota dell'intero bene Fg. 26 Mapp. 169 Sub. 710.*

- **Altre trascrizioni (sugli originari sub. 1-2-701)**

- **Primo contratto preliminare di compravendita** registrato a Milano 2 il 04.10.2019 al n. 33678 serie 1t e trascritto a Milano 2 il 04.10.2019 al Reg. Gen. n. 123628 e Reg. Part. n. 80469 a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Genova il 22.06.1986, CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di scrittura privata autenticata dalla Dott.ssa Adele Raiola, Notaio in Milano, in data 03.10.2019 Rep. n. 6139/1291 - atto da stipulare entro e non oltre il 31.12.2019.

- Grava sull'originario Fg. 26 Mapp. 169 Sub. 2 (appartamento al piano primo, non oggetto della procedura).*

- **Secondo contratto preliminare di vendita** registrato a Milano 2 il 04.10.2019 al n. 33678 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 04.10.2019 al Reg. Gen. n. 123629 e Reg. Part. n. 80470 a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Venezia il 15.11.1965, CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di scrittura privata autenticata dalla Dott.ssa Adele Raiola, Notaio in Milano, in data 03.10.2019 Rep. n. 6139/1291 - atto da stipulare entro e non oltre il 03.10.2022.

- Grava sugli originari Fg. 26 Mapp. 169 Sub. 701 (appartamento al secondo piano/mansarda, oggetto della procedura), oltre che sul Sub. 1 (appartamento al piano terra/rialzato, non oggetto della procedura), sul Sub. 702 (vano ad uso autorimessa al piano seminterrato, non oggetto della procedura) e sul Sub. 3 (locale deposito al piano*

interrato, non oggetto della procedura); il suddetto contratto preliminare di compravendita veniva risolto parzialmente (solo per i sub. 3 e 702 non oggetto della procedura) e per mutuo consenso con la domanda di annotazione a trascrizione Rep. n. 6369/2238 del 16.09.2020 a firma del Dott. Colizzi Lorenzo, Notaio in Milano, annotata a Milano 2 il 30.09.2020 al Reg. Gen. n. 105061 e Reg. Part. n. 19502.

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'esperto evidenzia che l'ufficio incaricato dal legale del creditore, per le documentazioni attinenti la procedura esecutiva immobiliare, precisava che i suddetti preliminari di vendita non sono risolti, anche se le date entro quando stipulare i relativi atti sono ad oggi superate (**all. 2b**).

6 CONDOMINIO

Durante il sopralluogo il debitore dichiarava che l'immobile è privo di Amministratore Condominiale e dunque le spese comuni vengono ripartite tra le tre proprietà presenti nella palazzina.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal al

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021:

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022:

Totale spese insolute alla data della perizia:

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €

Cause in corso:

Eventuali problematiche strutturali:

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio - non presente; a tale proposito l'esperto evidenzia che, negli atti trascritti reperiti, sono presenti indicazioni in merito alle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate, in quanto: all'esterno, superato il cancello di ingresso su strada, è presente una rampa di scale che conduce al portone di ingresso alla palazzina (dal piano terra al piano rialzato); all'interno sono presenti due rampe di scale comuni (dal piano terra al piano primo) e due rampe di scale di proprietà del debitore (dal piano primo al piano secondo), prive di ascensore, che conducono al piano secondo sottotetto, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura, con locale bagno non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 3 servoscale (n. 1 rampa di scale esterna e n. 2 rampe di scala interna comune), oltre che per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 10.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dagli atti trascritti reperiti risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù di:

- Nulla Osta n. 63/61 rilasciato in data 13.03.1961 con Certificato di Abitabilità rilasciato in data 12.03.1963 nonché in data 17.02.1965;
- Autorizzazione n. 136/70 rilasciata in data 07.10.1970.

Successivamente l'immobile oggetto della procedura è stato interessato da opere per le quali il Comune di Bollate ha rilasciato:

- Concessione Edilizia in data 03.03.1983 n. 290B prot. n. 3842;
- Concessione Edilizia in Sanatoria in data 22.11.1996 n. C2521/1985 Prot. n. 29827.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Bollate in ambito:

Aree Urbanizzate - Tessuto urbano consolidato residenziale (tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale)

Zona B2: residenziale a media densità e zone speciali con vincolo tipologico - tessuto residenziale discontinuo, rado e nucleiforme, sparso

Classe sensibilità paesistica: 2

Classe di fattibilità geologica: 2LCN*

Scenario di pericolosità sismica locale: Z4a zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio glaciali granulari e/o coesivi

Aree/elementi vulnerabili dal punto di vista idraulico/idrogeologico: area con possibile presenza di falde sospese potenzialmente interferenti con i vani interrati in caso di condizioni di "falda alta" - Criticità e problemi – risorse ambientali: fontanile intubato

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli ambientali: nessuno.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Bollate rilasciava il Certificato di Abitabilità in data 12.03.1963, nonché in data 17.02.1965, e Autorizzazione n. 136/70 in data 07.10.1970 (realizzazione palazzina), oltre che rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria del 22.11.1996 n. C2521/1985 Prot. n. 29827 (ampliamento palazzina mediante utilizzo abitativo del sottotetto del fabbricato).

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: il Comune di Bollate rilasciava il Permesso di Costruire P.E. n. 120/2021 Prot. 15714/2021 del 14.06.2021 (ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero abitativo di una porzione del sottotetto esistente) in fase di completamento e mancante di chiusura lavori.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12)

- Nulla Osta n. 63/61 del 13.03.1961 con Certificato di Abitabilità del 12.03.1963 (Rif. Domanda n. 3470 del 10.03.1961) – realizzazione palazzina;
- Denuncia di costruzioni ed opere edilizie Prot. n. 8242 del 10.06.1970, Variante Prot. n. 12314 del 03.09.1970 e Autorizzazione n. 136/70 del 05.10.1970 – costruzione box e modifica tetto esistente;
- Concessione Edilizia del 19.04.1983 Pratica n. 290/82 A-B prot. n. 3842/325 – ampliamento palazzina;

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 22.11.1996 n. C2521/1985 Prot. n. 29827 (Rif. Domanda del 29.12.1986) - ampliamento palazzina mediante utilizzo abitativo del sottotetto del fabbricato;
- Permesso di Costruire Pratica Edilizia n. 120/2021 Prot. 15714/2021 del 14.06.2021 - ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero abitativo di una porzione del sottotetto esistente, collegato ad edificio esistente; manutenzione straordinaria nella porzione di sottotetto non oggetto di recupero ai fini abitativi per la realizzazione di un abbaino ed opere interne; ampliamento di snr per realizzazione di nuovo balcone. In data 25.05.2023 l'Arch. Vallini del Comune di Bollate effettuava il sopralluogo presso l'immobile per la verifica del solo progetto strutturale (travi, colmo, gronda).

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo la porzione di appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata al Permesso di Costruire Pratica Edilizia n. 120/2021 Prot. 15714/2021 del 14.06.2021, per quanto concerne solo i locali oggetto di intervento sotto indicati.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

PIANO SECONDO SOTTOTETTO (in fase di completamento):

- lungo il perimetro esterno dell'appartamento non è presente il cappotto di progetto per la coibentazione delle pareti;
- nell'ingresso del piano secondo è presente una parete, in parte h. 110 cm. c.ca e in parte a tutt'altezza, che funge da parapetto della rampa, oltre che la porta-finestra, di accesso al terrazzo, è stata trasformata in finestra;
- il bagno ha una lunghezza superiore (in quanto non è stata realizzata la loggia/terrazzo e l'abbaino con finestra ad h. 2.55 m.), con altezza sul fondo del locale pari a 1,05 m. c.ca; è presente un lucernario in falda; i sanitari si trovano in posizione differente e non è presente il bidet;
- la camera 1 si presenta con solo un'apertura sul sottofalda, in quanto non è stato realizzato l'abbaino con porta-finestra ad h. 2.55 m. sulla loggia/terrazzo;
- dal disimpegno si accede al locale soggiorno/cottura, per mezzo di apertura con porta creata nel muro perimetrale di dimensioni differenti e leggermente spostata, che presenta una falda inclinata con travi in legno a vista di altezze differenti (h. 3,25 m. e h. 2,28 m. c.ca), con aumento di volumetria; i serramenti sono stati realizzati in pvc di colore bianco anziché di colore douglas come quelli dei piani sottostanti (rif. relazione tecnico-paesistica); il serramento sul lato nord (terrazzo) è di dimensioni differenti, in quanto al centro è presente una parte di muratura per l'alloggiamento all'interno di mensole;
- il locale pranzo non si presenta aperto sul locale soggiorno/cottura, ma con accesso per mezzo di una porta che si apre su un disimpegno, realizzato solo con parte di parete in cartongesso priva di porta; presenta un'apertura in falda (solo della soletta) priva di lucernario.

L'esperto evidenzia che la porzione di immobile non è conforme al Regolamento Locale di Igiene (A.S.L. della Provincia di Milano n. 1), in quanto i rapporti aero-illuminanti sono verificati solo nel locale soggiorno/cottura, mentre non sono verificati in tutti gli altri locali; l'esperto fa presente che, poiché la pratica edilizia è ancora in corso e i lavori sono in fase di completamento, non si esprime sull'eventuale regolarizzazione delle non conformità rilevate.

Nella planimetria del P.d.C. viene riportata anche l'altra porzione di appartamento, dove i locali camera matrimoniale con bagno, non oggetto di intervento, vengono indicati come condonati, ma a tale proposito l'esperto evidenzia quanto segue:

- nella Concessione Edilizia del 19.04.1983 Pratica n. 290/82 prot. n. 3842/325 tale porzione è indicata come un unico locale con finestra, privo della parete sul fondo con porta a chiusura del sottofalda e privo del bagno con lucernario;

- nella Concessione Edilizia in Sanatoria del 22.11.1996 n. C2521/1985 Prot. n. 29827 (rilasciata per n. 2 ampliamenti/nuova costruzione di mq. 30,00 e mq. 36,00) è presente una planimetria edilizia che riporta l'altra porzione (soggiorno con cucina e ingresso) come zona interessata dalla sanatoria e una planimetria catastale che riporta anche tale porzione (camera matrimoniale con bagno), dove, senza alcun titolo edilizio, viene aggiunta la nuova parete sul fondo con porta a chiusura del sottofalda e il nuovo bagno.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, al sopralluogo la porzione di appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata al **Concessione Edilizia del 19.04.1983 Pratica n. 290/82 A-B prot. n. 3842/325**, per quanto concerne solo i locali sotto indicati.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- la camera matrimoniale si presenta con una nuova parete sul fondo ad altezza di c.ca m. 1,50 e con una porta sul sottofalda; il serramento è di dimensioni m. 2,50 x 0,80 c.ca (anziché m. 2,10 x 0,80 sul prospetto e m. 2,10 x 1,80 in pianta); dalla camera si accede al nuovo locale bagno, completo di tutti i sanitari, con una parete sul fondo avente altezza pari a 1.05 m. e con un nuovo lucernario in falda.

L'esperto evidenzia che la porzione di immobile non è conforme al Regolamento Locale di Igiene (A.S.L. della Provincia di Milano n. 1), in quanto i rapporti aero-illuminanti di entrambi i locali non sono verificati.

Sono/non sono sanabili mediante:

- alla luce dei colloqui telefonici intercorsi con l'Arch. Vallini del Comune di Bollate, l'esperto fa presente che gli abusi rilevati, sia per quanto concerne la porzione di immobile oggetto di P.d.C., sia la porzione di immobile indicata come non oggetto di intervento nel P.d.C., sono sanabili mediante presentazione di un'unica Variante in corso d'opera in parziale Sanatoria del Permesso di Costruire (qualora gli abusi siano sanabili). L'esperto evidenzia che non verranno indicati nelle decurtazioni i costi riferiti sia ai ripristini degli abusi accertati sia alle opere per ultimare i lavori (di entrambe le porzioni di immobile), oltre che agli eventuali relativi oneri di urbanizzazione, poiché la pratica edilizia è ancora in corso e i lavori sono in fase di completamento e poiché gli stessi saranno oggetto di una valutazione specifica da parte del tecnico incaricato di presentare la suddetta pratica al momento della definizione dell'iter progettuale, in quanto le due porzioni sono da intendersi un unico immobile.

Costi stimati: € 5.000,00 (per la sola progettazione e presentazione della pratica edilizia, esclusi eventuali altri costi non stimabili al momento)

****L'esperto, in merito agli abusi rilevati per quanto concerne le modifiche esterne e le altezze dei volumi, si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.****

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 13.11.2019.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

PIANO PRIMO:

- sulla rampa del vano scale di proprietà è presente una parete laterale e una parete con porta a chiusura dello stesso.

PIANO SECONDO SOTTOTETTO (in fase di completamento del P.d.C.):

- sul pianerottolo del vano scale di proprietà è stata chiusa la finestra; nell'ingresso del piano secondo è presente una parete, in parte h. 110 cm. c.ca e in parte a tutt'altezza, che funge da parapetto della rampa, oltre che la porta-finestra, di accesso al terrazzo, è stata trasformata in finestra;
- il disimpegno ha larghezza e lunghezza inferiori;
- dal disimpegno si accede al locale sottotetto s.p.p. (destinato a soggiorno/pranzo/angolo cottura a seguito del P.d.C.), per mezzo di nuova apertura con porta creata nel muro perimetrale, che presenta una nuova falda inclinata con travi in legno a vista (h. 3,25 m. e h. 2,28 m. c.ca), con due nuovi lucernari e nuovi serramenti sia sul lato sud (angolo cottura) sia sul lato nord (terrazzo); sul lato del terrazzo al centro è presente una parte di muratura per l'alloggiamento all'interno di mensole;
- la cucina è stata trasformata in bagno, con w.c., doccia e lavabo, e lo stesso ha una larghezza inferiore ed una lunghezza superiore (in quanto non è più presente la parete con porta di accesso al sottofalda ispezionabile), con altezza sul fondo pari a 1.05 m. c.ca; è presente un lucernario in falda;
- il primo locale è stato diviso in due locali, per mezzo di parete, e le due finestre affacciate su strada sono state chiuse: il primo nuovo locale, attiguo al bagno, si presenta con parete spostata sul fondo ad altezza di c.ca m. 1,50 e con un'apertura sul sottofalda; il secondo nuovo locale, attiguo al primo, si presenta con parete spostata sul fondo ad altezza di c.ca m. 1,50, ha un nuovo camino in muratura e una nuova apertura in falda (solo della soletta); al suddetto secondo locale si accede dal sottotetto s.p.p. (destinato a soggiorno/pranzo/angolo cottura a seguito del P.d.C.) per mezzo di nuova apertura con porta, creata nel muro perimetrale, che si apre su un disimpegno, realizzato solo con parte di parete in cartongesso;
- dal disimpegno si accede al locale camera, che si presenta con parete spostata sul fondo ad altezza di c.ca m. 1,50 e con una porta sul sottofalda, in posizione differente; dalla camera si accede al locale bagno, avente lunghezza superiore (in quanto non è più presente la parete di chiusura del sottofalda), con altezza sul fondo pari a 1.05 m.; è presente un lucernario in falda.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale alla chiusura dei lavori della variante.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
scala di proprietà	mq.	8,91	100%	8,91
PIANO SECONDO SOTTOTETTO				
appartamento (da h. 1,50 m.) incluso soggiorno/cottura (ex sottotetto s.p.p.)	mq.	121,45	100%	121,45
sottotetto ispezionabile (h. < 1,50 m.)	mq.	26,40	30%	7,92
terrazzo	mq.	11,33	50%	5,67
		168,1		143,9
		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.

9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale (in fase di completamento):

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Bollate

Zona: Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio (in fase di completamento):

valore di compravendita prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 1.950,00 (Euro/mq)

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Appartamento piano secondo sottotetto con terrazzo, con accesso dal piano primo tramite scala di proprietà esclusiva.	A3	143,9	€ 1.700,00	€ 244.630,00
				€ 244.630,00

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 € 244.630,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 12.231,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 5.300,00

Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nel biennio - palazzina priva di Amministratore di Condominio € 0,00

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 227.098,50

arrotondato € 227.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre il caso € 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

L'esperto, in merito agli abusi rilevati per quanto concerne le modifiche esterne e le altezze dei volumi, si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC sia al Creditore Procedente sia al debitore esecutato **(all. 14)**.

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: 13.07.2023

I'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2a)** Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 2b)** Contatti tramite posta elettronica con il legale del creditore
- 3)** Visura storica
- 4)** Estratto di mappa
- 5a)** Planimetria catastale immobile pignorato
- 5b)** Planimetria catastale piano terra parti comuni
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7)** Documentazione anagrafica debitore
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9a)** Trascrizione accettazione tacita di eredità
- 9b)** Preliminari di vendita
- 9c)** Annotazione di risoluzione parziale del secondo contratto preliminare di compravendita (solo per i sub. 706-3-702-704 non oggetto della procedura)

- 9d)** Richiesta atto di provenienza ai genitori del debitore
- 10a)** Ispezione ipotecaria per immobile
- 10b)** Ispezione ipotecaria debitore
- 11a)** Richiesta accesso pratiche edilizie
- 11b/e)** Pratiche edilizie reperite
- 12a)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 12b)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13)** Attestazione di invio alle parti della perizia