

**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 10522019**

data prima udienza comparizione: 26-02-2020 ore 11.50

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI**

**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Cristina Reina**

Procedente creditore: **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

Debitori: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3**  
**corpo A + B + C (appartamenti) – via Milano, n°46 – Bollate (MI)**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**  
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**  
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano  
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809  
Email: [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)  
Pec: [emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)



INTESTAZIONE  
INDICE ANALITICO  
INDICE SINTETICO

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio
- 1.2 - Descrizione del bene Coerenze
- 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

### **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

- 2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona
- 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne
- 2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

### **3 STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene
- 3.2 - Esistenza contratti di locazione
- 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

### **4 PROVENIENZA**

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

### **6 CONDOMINIO**

- 6.1 - Spese di gestione condominiale
- 6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
- 6.4 - Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

- 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune
- 7.2 - Conformità edilizia
- 7.3 - Conformità catastale

### **8 CONSISTENZA**

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

### **9 STIMA**

- 9.1 - Criterio di stima
- 9.2 - Fonti d'informazione
- 9.3 - Valutazione LOTTO 001 (corpo A + corpo B)
- 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

### **ALLEGATI**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Bollate, via Milano , 46**

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 50 particella 55 subalterno 13**

Piano **4°**

#### **Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo abitato

**Contratti di locazione in essere: SI**

**Comproprietari: /**

#### Corpo B

Beni in **Bollate, via Milano , 46**

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 50 particella 55 subalterno 702**

Piano **5°**

#### **Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo abitato

**Contratti di locazione in essere: NO**

**Comproprietari: /**

#### Corpo C

Beni in **Bollate, via Milano , 46**

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 50 particella 55 subalterno 703**

Piano **5°**

**Corpo A:** al sopralluogo abitato

**Contratti di locazione in essere: SI**

**Comproprietari: /**



## **PREZZI**

**Prezzo di mercato libero: corpo A - € 43.700**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: **€ 40.000 (\*\*)** da occupato: **€ 35.000 (\*\*)**

**Prezzo di mercato libero: corpo B - € 47.000**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: **€ 43.000 (\*\*)** da occupato: **€ 39.500 (\*\*)**

**Prezzo di mercato libero: corpo C - € 46.000**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

da libero: **€ 42.700 (\*\*)** da occupato: **€ 38.000 (\*\*)**

*(\*) per difetto*

*(\*\*) per eccesso*



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3**  
**corpo A + B + C appartamenti** – via Milano, 46 – Bollate(MI)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Arese:**

**corpo A - appartamento:** Foglio 50 mappale 55 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 2,  
**Rendita catastale euro 170,43 Superficie totale 30 mq** totale escluse aree scoperte 28  
mq

**corpo B- appartamento:** Foglio 50 mappale 55 sub 702, categoria A/3, classe 3, vani 2,  
**Rendita catastale euro 170,43 Superficie totale 33 mq** totale escluse aree scoperte 32  
mq

**corpo C - appartamento:** Foglio 50 mappale 55 sub 703, categoria A/3, classe 3, vani 2,  
**Rendita catastale euro 170,43 Superficie totale 33 mq** totale escluse aree scoperte 31  
mq (ALLEGATO CTU n.1)

**L'appartamento (corpo A)**, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei  
muri di pertinenza, pari a: **mq 30,14** ; *(vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)*

**L'appartamento (corpo B)**, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei  
muri di pertinenza, pari a: **mq 32,31** ; *(vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)*

**L'appartamento (corpo C)**, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei  
muri di pertinenza, pari a: **mq 31,80** ; *(vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione)*

*- metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni,  
controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria  
depositata presso l'Agenzia del Territorio il 30/11/1988 (A) estratta il 06/11/2019 e  
depositate il 27/01/2005 (B+C) estratte il 06/11/2019 e oltre al confronto con il rilievo  
compiuto dal sottoscritto;*

**NB** Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare  
descritta (ALLEGATO CTU n.17)

**1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini** (da rogito e verificati in loco e  
planimetricamente):



**corpo A:** *“la porzione nel fabbricato sito in Comune di Bollate, via Milano, 46, costituita da appartamento al piano quarto, composto da un locale oltre servizi...”(ALLEGATO CTU n.7)*

**corpo B:** Derivante da progetto di recupero di sottotetto abitativo di cui alla concessione edilizia 290/03. Descrizione CTU: Appartamento al piano 5° composto da un disimpegno d’entrata, un monolocale finestrato con balcone aggettante e bagno”

**corpo C:** Derivante da progetto di recupero di sottotetto abitativo di cui alla concessione edilizia 290/03. Descrizione CTU: Appartamento al piano 5° composto da un disimpegno d’entrata, un monolocale finestrato con balcone aggettante e bagno”(ALLEGATO CTU n.8)

#### **Coerenze in contorno:**

**corpo A** - da Nord in senso orario: altra unità al sub 12, via Milano balcone, altra unità sub 14, scale condominiali;

**corpo B** - da Nord in senso orario: altra proprietà, altra unità sub 703, scale condominiali, cortile comune;

**corpo C** - da Nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, sub 704, scale comuni, sub 702;altra unità sub 703, scale condominiali, cortile comune;

#### **1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato**

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili

Abitazione tipo A/3 economico contro ARES S.R.L. sede di Rho CF 03010540965 e per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1 Descrizione sommaria immobile e zona**

L’immobile in cui sono ubicati i corpi A,B,C è una palazzina di sei piani fuori terra e uno nel seminterrato. Il fronte del condominio si trova su via Milano (SP233) nella direttrice Milano/Saronno; il contesto urbanistico della palazzina è determinato da un ristretto nucleo di case con un contorno della tipica campagna extra urbana milanese. Non distante sorgono l’Ospedale Caduti Bollatesi e Centro Sport ASD di Bollate, nonché poco più a sud un nucleo commerciale Decathlon, Leroy Merlin, Esselunga. Poco distante



rimane anche il sedime della A8. L'accesso al condominio avviene direttamente sulla via Milano, 46.

**Piani fuori terra:** 6

**copertura:** (*pacchetto di copertura inclinato*) deduzione da aerofotogrammetria Google Maps, dato che non si è avuto accesso al tetto durante il sopralluogo in loco, con sottotetto non ispezionato. Maggiori specifiche verranno inserite nel punto 2.2 della CTU.

**Ingresso:** su via Milano

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo:** buone condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto condominio; gli appartamenti anch'essi sono in buon stato manutentivo

**Caratteristiche zone limitrofe:** costruito della periferia espansa Milanese; Bovisa, Roserio, Baranzate, Novate Milanese ; **Caratteristiche paesaggistiche:** campagna periferica delle propaggini del nord/ovest Milanese;

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi commerciali, (5 min auto, 10 a piedi) .

## 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

### **Componenti edilizie e costruttive condominio e appartamento:**

	Struttura fondazioni: <b>murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi e c.a.; recupero sottotetto: struttura in laterizi e cemento armato;</b> solai in laterizio armato ( <i>desunti da richiesta di Permesso di Costruire 1961 - documentazione agli atti concessione</i> );
Infissi esterni	tipologia: finestre a una/due ante materiale: <b>parte in legno e parte in pvc con doppio vetro, tapparelle avvolgibili in PVC grigio chiaro</b>
Pareti esterne	edificio: <b>intonaco di cemento pitturato giallo + mattoncini in cotto paramano</b> <b>NB:</b> <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u>



Pareti interne:	<b>laterizi con intonaci chiari misto cemento gesso</b>
	<b>balconi mattonelle monocottura da esterni in materiale ceramico 20 x 20 con colorazione grigio chiaro/beige</b>
Pavim. Interna	<b>mattonelle bicottura da interni in ceramica simil cotto superficie legg. ondulata 30 x 30</b>
	<b>ceramiche bicottura 20 x 20 con colorazione bianca</b>
Rivestimenti:	zone giorno: <b>intonaci chiari</b> cottura e bagno: <b>ceramiche tipo bicottura</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura pitturata chiara</b> , condizioni: <b>buone; nel sub 702e sub 703 perlinatura e struttura sottotetto in legno a vista per posizione sottofalda</b>
Porta di ingresso	<b>in legno tamburato</b>

Esiste impianto elettrico	<b>si</b>
Epoca di realizzazione/adequamento	<b>2003/2004</b>
Impianto a norma	<b>Presenti certificazioni agli atti presso CTU</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>Presente agli atti</b>

Esiste impianto di riscaldamento	<b>si</b>
Tipologia di impianto	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sub 13</b> Caldaietta esterna stagna per ACS e riscaldamento autonoma</li> <li>➤ <b>Sub 702</b> ACS Caldaietta esterna tipo C per ACS e riscaldamento Immergas Extra mini</li> <li>➤ <b>Sub 703</b> ACS Caldaietta esterna tipo C per ACS e riscaldamento Immergas Extra mini</li> </ul>
Stato impianto	<b>Buono alla vista non verificabile strutturalmente –</b>
Potenza nominale	<b>25,6 kW</b>
Impianto a norma	<b>/</b>
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>Presente certificazione impianto</b>

**Condizionamento e climatizzazione:**



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>Sub 13</b> esistente emettitori split LG con macchina esterna <b>Sub 702</b> esistente emettitori split con macchina esterna <b>Sub 703</b> esistente emettitori split con macchina esterna
--	--

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>no</b>
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	<b>No</b>

**2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza**

Come da punto 1.2

**3. STATO OCCUPATIVO:**

**3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene:** è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 05/12/2019 in presenza del [REDACTED] di un collaboratore del custode giudiziale; si è avuto accesso ai locali di tutti i sub **13, 702,703;**

**Sub 13 OCCUPATO** [REDACTED]

**Sub 702 LIBERO** ma ammobiliato con cose

**Sub 703 OCCUPATO** [REDACTED]

**3.2 - Esistenza contratti di locazione:**

Dal controllo effettuato presso l'Agencia delle Entrate in relazione ali beni staggiti e ai documenti forniti dall'esecutato risulta quanto segue:

- **sub 13: OCCUPATO** dal sig. [REDACTED] presente come Conduttore "Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro **dal 01.02.2013 al 31.01.2017** e s'intenderà **rinnovato** per altri quattro nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto" (ALLEGATO CTU N.14)

**NB** Non dichiarabile l'eventuale viltà del contratto in quanto in linea con le valutazioni dell'Agencia delle Entrate in riferimento ai canoni di locazione della zona)



- **sub 702: LIBERO** non presenti contratti di locazione
- **sub 703: OCCUPATO** dalla [REDACTED] presente come Conduttore del contratto dal *"Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/04/2019 al 31/03/2023 e s'intenderà rinnovato per altri quattro nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto ..."* (ALLEGATO CTU N.15)

**NB** Non dichiarabile l'eventuale viltà del contratto in quanto in linea con le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate in riferimento ai canoni di locazione della zona (ALLEGATO CTU N.16)

### 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso ai sub 13, 702, 703, del 3/10/19, redatto dal dott. Pierpaolo Siniscalchi Notaio in Velletri RM dell'Emilia esteso su:

**Comune di Bollate (MI), Via Milano n. 46:**

Abitazione di tipo economico posta al 4° piano, consistenza 2 vani, NCEU foglio 50, particella 55 sub 13 (A3).

Abitazione di tipo economico posta al 5° piano, consistenza 2 vani, NCEU foglio 50, particella 55 sub 702 (A3 - ex sub 701);

Abitazione di tipo economico posta al 5° piano, consistenza 2 vani, NCEU foglio 50, particella 55 sub 703 (A3 - ex sub 701).

#### **Sub 13**

ISPEZIONE IPOTECARIA condotta dal sottoscritto in data 24/01/2020 T313516 sul bene al sub 13 dal 01/01/1967 al 24/01/2020 e VISURA STORICA del 06/11/2019 + 24/01/2020 T314709;

#### **Sub 702**

ISPEZIONE IPOTECARIA condotta dal sottoscritto in data 24/01/2020 T313797 sul bene al sub 702 dal 01/01/1967 al 24/01/2020 e VISURA STORICA del 6/11/2019 + 24/12/2019;

#### **Sub 703**

ISPEZIONE IPOTECARIA condotta dal sottoscritto in data 24/01/2020 T313941 sul bene al sub 703 dal 01/01/1967 al 24/01/2020 e VISURA STORICA del 4/12/2019;

**(ALLEGATO CTU N.1,2,3)**



**4. PROVENIENZA:** (desunta dal confronto tra Certificazione notarile e Ispezioni ipotecarie)

- **Sub 13** è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 24/05/2004;
- **Sub 702 + sub 703** è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 09/07/2003 (acquisizione del sottotetto da altri condomini);

**4.1 4.2 – Attuali e precedenti proprietari nel ventennio**

- **Sub 13** [REDACTED] (1/1) per titolo di atto compravendita del 24/05/2004 trascritto a Milano 2 il 28/05/2004 al numero RP 38170 Repertorio n.: 42761 Milano 2 Rogante: Manuela Magaglio di Bollate, beni in Bollate relativi al procedimento in oggetto provenienti da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;

Pervenuto a [REDACTED], nata a Milano (MI) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] - per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr.ssa Manuela Magaglio di Bollate (MI) in data 27 ottobre 1999, rep. n. 6864, trascritto in data 08 novembre 1999 in Milano 2 al n. 71328 Reg. Part.

DA: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] - (per la quota di 1/2 di proprietà);  
[REDACTED]  
[REDACTED] - (per la quota di 1/2 di proprietà).

Pervenuto a: [REDACTED] nato a Gornate-Olona (VA) il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] - (per la quota di 1/2 di proprietà) [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] - (per la quota di 1/2 di proprietà) in forza della successione (dichiarazione n. 5011/57 vol. 1257 presentata a Milano il 4 settembre 1968 e trascritta a Milano 3 il 17 novembre 1969 al n. 48952 R.P.) al padre [REDACTED] nato a Gornate-Olona il [REDACTED] e deceduto a Bollate il [REDACTED] pubblicazione di testamento in data 11 ottobre 1967 rep. n. 176182/6094 rep. notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini, trascritta a Milano 3 in data 6 marzo 1968 al n. 12106 R.P.; richiamata la consolidazione dell'usufrutto in seguito al decesso della madre [REDACTED] e deceduta a Milano il 19 novembre [REDACTED]

- **Sub 702 + sub 703** [REDACTED] (1/1) per titolo di atto compravendita



del 09/07/2003 trascritto a Milano 2 il 15/07/2003 al numero RP 64491 Milano 2  
Repertorio n.: 1333 racc. 667 Rogante: Patrizia Leccardi di Milano, beni in Bollate  
relativi al procedimento in oggetto provenienti da:

[redacted]  
[redacted] per la quota di 17669/100001 di proprietà), pervenuta per  
successione (v. quadro sinottico punto "4" sezione "iii" );

[redacted] e  
[redacted] per la quota di 17669/100001 di proprietà) pervenuta per  
successione (v. quadro sinottico punto "4" sezione "iii" );

[redacted] nata a Bollate (MI) il [redacted]  
[redacted] per la quota di 7935/100001 di proprietà), pervenuta con atto a rogito

[redacted] nata a Milano il 4 giugno 1965, a quest'ultima pervenuta per atto a rogito del  
notaio dr. Vincenzo Pessina del 28 ottobre 1993 rep. n.21922 ;

[redacted] nato a Milano (MI) il 13 febbraio 1967 - codice fiscale [redacted]  
[redacted] per la quota di 2756/100001 di proprietà in regime di  
comunione legale con [redacted] pervenutagli con atto a rogito del notaio dr.  
Pasquale Matarrese di Milano (MI) in data 11 dicembre 1998, rep. n. 82073;

[redacted] nata a Bollate (MI) il 05 giugno 1974 - codice fiscale [redacted]  
[redacted] per la quota di 2756/100001 di proprietà in regime di comunione legale  
con [redacted], pervenutale con atto a rogito del notaio dr. Pasquale  
Matarrese di Milano (MI) in data 11 dicembre 1998, rep. n. 82073;

[redacted] 28 settembre 1967 - codice fiscale [redacted]  
[redacted] (per la quota di 7814/100001 di proprietà), pervenutagli con atto a  
rogito del notaio dr. Sergio Vecchioni in data 14 aprile 1989, rep. n. 23679;

[redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] per la quota di 8310/100001 di proprietà), pervenutagli con atto a  
rogito del notaio dr. Pasquale Matarrese di Milano (MI) in data 03 settembre 1999, rep.  
n. 85076 da [redacted] ad essi pervenuta come  
sopra per successione a [redacted] (v. quadro sinottico  
punto "4" sezione "iii" );

[redacted] - codice fiscale [redacted]  
[redacted] per la quota di 4011,5/100001 di proprietà in comunione  
legale con [redacted] pervenutagli con atto a rogito del notaio dr. Luciano  
Quaggia di Milano (MI) in data 25 febbraio 2002, rep. n. 190512, da [redacted]  
[redacted] ad essi pervenuta come sopra per successione (v. quadro  
sinottico punto "4" sezione "iii" );

[redacted] per la quota di 4011,5/100001 di proprietà in comunione legale con DE  
[redacted], pervenuto con atto a rogito del notaio dr. Luciano  
Quaggia di Milano (MI) in data 25 febbraio 2002, rep. n. 190512, da [redacted]  
[redacted] ad essi pervenuta come sopra per successione (v. quadro  
sinottico punto "4" sezione "iii" );

[redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] per la quota di 2651/100001 di proprietà in comunione legale con  
[redacted], pervenutagli con atto a rogito del notaio dr. Roberto Banone di  
Milano (MI) in data 26 ottobre 1999, rep. n. 65300 da Battaglia Giovanna, nata a Napoli  
l'8 giugno 1967, ad essa pervenuta per atto a rogito notaio dott. Caputo rep. n. 2713 del  
17 maggio 1996 e per atto a rogito notaio dott. Luciano Guarnieri rep. n. 39712 dell'11  
dicembre 1990;

[redacted] nata a Milano (MI) il 03 febbraio 1977 - codice fiscale [redacted]  
[redacted] per la quota di 2651/100001 di proprietà in comunione legale con  
[redacted], pervenutale con atto a rogito del notaio dr. Roberto Banone di  
Milano (MI) in data 26 ottobre 1999, rep. n. 65300, da [redacted], nata a  
Napoli l'8 giugno 1967, ad essa pervenuta per atto a rogito notaio dott. Caputo rep. n.  
2713 del 17 maggio 1996 e per atto a rogito notaio dott. Luciano Guarnieri rep. n. 39712  
dell'11 dicembre 1990;

[redacted] 14



ato in Marocco (EE) il 28 marzo 1963 - codice fiscale (per la quota di 4529,5/100001 di proprietà), pervenutagli con atto a rogito del notaio dr. Salvo Morsello di Bollate (MI) in data 10 dicembre 1998, rep. n. 31541;

nata a Paderno Dugnano (MI) il 14 maggio 1961 - codice fiscale (per la quota di 4529,5/100001 di proprietà), pervenutale con atto a rogito del notaio dr. Salvo Morsello di Bollate (MI) in data 10 dicembre 1998, rep. n. 31541;

nata a Milano (MI) il 13 aprile 1973 - codice fiscale (per la quota di 3563/100001 di proprietà), pervenutale con atto a rogito del notaio dr.ssa Manuela Magaglio di Bollate (MI) in data 27 ottobre 1999, rep. n. 6864 da Castiglioni Anna Maria e Castiglioni Daniele, ad essi pervenuta come sopra per successione (v. quadro sinottico punto "4" sezione "iii" );

sede Milano - codice fiscale (per la quota di 9145/100001 di proprietà), pervenutagli con atto a rogito del notaio dr. Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese (MI) in data 22 giugno 2000, rep. n. 535 da Castiglioni Daniele, ad essi pervenuta come sopra per successione (v. sezione "iii" ).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

### PROCEDURA

Periodo da ispezionato: dal 01/01/1967 al 24/01/2020, a relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti di procedura, oltre ai citati documenti catastali è risultato quanto segue:

#### 5.1 – Iscrizioni

##### ➤ foglio 50 particella 55 subalterno 13

**ISCRIZIONE** del **08/11/1999** - Registro Particolare 31503 Registro Generale 105092  
Pubblico ufficiale NOTAIO MANUELA MAGAGLIO Repertorio 6865 del 27/10/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO € 50.000 –  
Banco di Desio contro [redacted] quota proprietà 1/1  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 12631 del 06/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

##### ➤ foglio 50 particella 55 subalterno 13 + sub 702 e 703

**ISCRIZIONE** del **01/08/2007** - Registro Particolare 34575 Registro Generale 125889  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 11102/6326 del 25/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [redacted] srl € 2.000.000  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 18963 del 31/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 30578 del 22/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)  
Annotazione n. 6929 del 23/03/2009 (EROGAZIONE A SALDO)  
Annotazione n. 3458 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **08/06/2009** - Registro Particolare 14161 Registro Generale 68311  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 13504/7641 del



05/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 1.4000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 18283 del 03/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 25103 del 09/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1039 del 18/01/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 5118 del 09/03/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3459 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **06/05/2010** - Registro Particolare 12871 Registro Generale  
56762 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14399/8200 del  
30/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 1.0000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 17645 del 05/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 24011 del 15/11/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 27217 del 27/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 3460 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **06/05/2010** - Registro Particolare 12872 Registro Generale 56763  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 14401/8201 del 30/04/2010 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Deutsche  
Bank Mutui spa [REDACTED] € 300.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3461 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **31/05/2011** - Registro Particolare 13867 Registro Generale 61584  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15295/8797 del 27/05/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui  
spa [REDACTED] € 100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3462 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

**ISCRIZIONE** del **04/08/2011** - Registro Particolare 21536 Registro Generale 93400  
Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15457/8915 del 03/08/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui  
spa [REDACTED] 215.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3463 del 24/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)



**ISCRIZIONE** del **08/05/2012** - Registro Particolare 7694 Registro Generale 46539 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 15856/9193 del 24/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Deutsche Bank Mutui spa [REDACTED] € 2.100.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3172 del 19/03/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

## 5.2 – Trascrizioni

**TRASCRIZIONE** del **17/07/2019** - Registro Particolare 61197 Registro Generale 93742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO c/o LA CORTE D'APPELLO Repertorio 21111 del 19/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **Deutsche Bank Mutui spa** Milano CF 08226630153 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà dei beni staggiti dalla presente procedura 1/1

## 6. CONDOMINIO

### 6.1 - Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI di Montisano Claudio 20152 – MILANO - Via Fratelli Zoia, 214 che ha comunicato i seguenti importi relativi agli ultimi due anni di gestione:

- preventivo rate 2019 (4 rate) € **1.470,46**
- consuntivo 2018 € **1.478,67**
- **NB le spese essendo riferite alla “proprietà unica [REDACTED]” nella ripartizione finale dei costi verranno divise in tre parti uguali per brevità di conti (metrature similari)**

### 6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso

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

**Sub 13** la presenza delle sole scale non da accessibilità ai portatori di handicap.

**Sub 702 e sub 703:** la presenza delle sole scale non da accessibilità ai portatori di handicap.

### 6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica e Certificato di Idoneità Statica



Non è stata rilevata nessuna pratica ACE/APE presente alla consultazione del Catasto energetico degli edifici tramite il sito “Cened Infrastrutture Lombarde” impostando i parametri catastali dei bene staggiti a cui fa riferimento la presente Relazione Peritale. **(ALLEGATO CTU N.4).**

E' presente agli atti del bene il **C.I.S.**

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

### 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

**L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967**, come indicato dal nulla osta reperito al Comune di Bollate, per ciò che riguarda l'impianto generale del condominio.

- **Il sub 13**, collocato al 4° piano dello stabile proviene quindi dalla **“Denuncia di opere edili ex mappale 1972 di via Milano” pratica 133/61** e relativo **“Nulla Osta per esecuzione lavori edili”** e **“Certificato di Abitabilità”** del 19/09/1963 **(ALLEGATI CTU N.8+9+10)**

### 7.2 - Conformità edilizia e catastale:

- **SUB 13** - nell'analisi delle planimetrie risalenti alla concessione edilizia del 1961 non sono state reperite planimetrie del 4° piano ma solo del 2° e 3° del medesimo edificio. Stando a queste comunque ci sarebbe una difformità planimetrica non riportata nella scheda catastale risalente al 1988 scheda del cui provvedimento non si hanno tracce presso l'ufficio tecnico.

Si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' EDILIZIA (ALLEGATI CTU N.1)** per quanto sopra citato e la **NON CONFORMITA' CATASTALE** per le medesime ragioni La sanabilità si ridurrebbe ad una nuova stesura planimetrica della scheda catastale con un costo di circa **400 €**.

Si dichiara invece la **CONFORMITA' URBANISTICA** essendo il condominio inserito nella zona prevista dal PGT di Bollate come “Zona B1 - zona residenziale ad alta densità” Art. 14” del Piano delle Regole RP04 Norme Tecniche di Attuazione **(ALLEGATO CTU N.6).**

- **SUB 702** e **SUB 703**, collocati ambo al 5° piano dello stabile provengono dall'acquisto da parte dell'esecutato delle quote di sottotetto dello stabile sito in via Milano, 46, Bollate e dalla pratica di “recupero abitativo del sottotetto” DIA 20/04;



➤ **Verifica edilizia:** sono stati reperite e verificate le seguenti procedure edilizie atte alla concessione dei manufatti staggiati:

- AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI EDILI 12/01/2004
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 20/01/2004
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL 12/01/2004

nell'analisi delle planimetrie allegate alle concessioni si sono notate due piccole difformità in ambo gli appartamenti: nel sub 702 non è stato riportato planimetricamente l'ingombro del cassonetto contenente scarichi di servizio, nel sub 703 manca una grossa nicchia ricavata per posizionare la doccia nel bagno.

Si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' EDILIZIA** per quanto sopra citato;

la **CONFORMITA' CATASTALE** esiste ricordando che anche qui non viene riportato il cassonetto degli scarichi ma trattandosi di esigua porzione si annota la necessità di aggiornare la scheda catastale con un costo di circa **400 €**.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21 – 12/07/2004
- AUTORIZZAZIONE RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO N.01/04 – 12/01/2004
- DICHIARAZIONE CONFORMITA' LEGGE 13/89 e DM 236/89 (*fruibilità*) (**ALLEGATO CTU N.1 + 2**).

### 7.3 - Conformità urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azionato, dal vigente PGT del Comune di Arese, nelle zone individuate "Nuclei di antica formazione "A" art. 30 – Norme Tecniche di Attuazione;

Si dichiara invece la **CONFORMITA' URBANISTICA** essendo il condominio inserito nella zona prevista dal PGT di Bollate come "Zona B1 - zona residenziale ad alta densità" Art. 14" del Piano delle Regole RP04 Norme Tecniche di Attuazione (**ALLEGATO CTU N.6**).

## **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/a 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:

<b>Foglio 50 Particella 55 Sub 13</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
<b>RESIDENZA P.4°</b>	<b>28,70</b>	100%	<b>28,70</b>
<b>balcone</b>	<b>5,76</b>	25%	<b>1,44</b>
<b>Totale appartamento</b>	<b>mq 30,14</b>		
<b>Foglio 50 Particella 55 Sub 702</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
<b>RESIDENZA P.5°</b>	<b>30,38</b>	100%	<b>31,31</b>
<b>balcone</b>	<b>3,98</b>	25%	<b>1,00</b>
<b>Totale appartamento</b>	<b>mq 32,31</b>		
<b>Foglio 50 Particella 55 Sub 703</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
<b>RESIDENZA P.5°</b>	<b>30,39</b>	100%	<b>30,39</b>
<b>balcone</b>	<b>5,68</b>	25%	<b>1,42</b>
<b>Totale appartamento</b>	<b>31,80 mq</b>		

### **Balconi e Lastrici solari**

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

25%



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3**  
**corpo A + B + C appartamenti – via Milano, 46 – Bollate(MI)**

**Sub 13 mq 30,14**

**Sub 702 mq 32,31**

**Sub 703 mq 31,80**

## **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**

#### **Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

##### **APPARTAMENTO:**

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Arese

Fascia/Zona: Bollate – Ospiate Traversagna Cascina Brodolini – codice zona: D1 Microzona: 1 Residenziale ECONOMICO

**Valore mercato** prezzo min. € 1.250 / prezzo max. € 1.650 (Euro/mq)

**Valore di locazione** prezzo min. € 300 / prezzo max. € 400 (Euro/mese)

Il canone non è considerabile vile.

#### **Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano**

##### **APPARTAMENTO:**

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: SETTORE NORD – Bollate - appartamenti recenti entro 30 anni (ristrutturati) centro



valore di compravendita prezzo min.€ **1.200** / prezzo max. € **1.250** (Euro/mq)

### **Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)**

APPARTAMENTO:

Periodo: 24/01/2020

Comune: Bollate

Fascia/Zona: via Milano

**Valore mercato** 1° fascia, in buono stato abitazioni di tipo economico:

min. **1.277** (Euro/mq)

### **9.3 – Valutazione Lotto 01**

#### **Valutazione sub 13 + sub 702 + sub 703**

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.450,00 euro/mq (per l'appartamento)**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4).

**Corpo A/sub 13 – abitazioni di tipo economico (A/3) = € 30,14 x 1.450,00 = € 43.700,00 (\*\*)**

**Corpo B/sub 702 – abitazioni di tipo economico (A/3) = € 32,31 x 1.450,00 = € 47.000,00 (\*\*)**

**Corpo C/sub 708 – abitazioni di tipo economico (A/3) = € 32,31 x 1.450,00 = € 46.000,00 (\*)**

### **9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima**

**corpo A - SUB 13** - Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) . . . . . **€ 2.185,00**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura (1/3) . . . . . **€ 983,00**
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa



relazione ed eventuali spese tecniche ripristini . . . . . € 400,00

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 3.568,00**

**corpo B - SUB 702**

- Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) . . . . . € 2.400,00
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini . . . . . € 400,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura (1/3). . . . . € 983,00

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 3.783,00**

**corpo C - SUB 703**

- Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) . . . . . € 2.300,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura (1/3). . . . . € 983,00

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 3.283,00**

**Valore Lotto A (\*) (stima commerciale) . . . . . € 136.700,00**

**Corpo A € 43.700 – € 3.568 (scorpori) = € 40.000 (\*\*) al netto decurtazioni**

**Occupato € 35.000 (\*)**

**Corpo B € 47.000 – € 3.733,00 (scorpori) = € 42.700 (\*) al netto decurtazioni**

**Occupato € 39.500**

**Corpo C € 46.000 – € 3.283,00 (scorpori) = € 42.700 (\*\*) al netto decurtazioni**

**Occupato € 38.000 (\*)**

*(\*) arr. per difetto (\*\*) arr. per eccesso*



**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**

*(entrambi i contratti risultano non essere vili sebbene alti rispetto alla media considerata dall'A.D.E.)*

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: non divisibile**

### **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

**La presenza di difformità segnalate al punto 7.2 della presente relazione;**

## **ALLEGATI**

1. PLANIMETRIA, DIFFORMITÀ, VISURA, PROPRIETÀ E ISPEZIONE IPOTECARIA 50/55/13
3. PLANIMETRIA, DIFFORMITÀ, VISURA, PROPRIETÀ E ISPEZIONE IPOTECARIA 50/55/702
3. PLANIMETRIA, DIFFORMITÀ, VISURA, PROPRIETÀ E ISPEZIONE IPOTECARIA 50/55/703
4. SPESE CONDOMINIO 13/702/703
5. NO APE SUB 13/702/703 + SI C.I.S.
6. ESTRATTI PGT BOLLATE
7. ATTO PROVENIENZA SUB 13
8. ATTO PROVENIENZA SOTTOTETTO SUB 702/703
9. ATTI DI FABBRICA ORIGINALI 1961
10. NULLA OSTA LAVORI EDILI EDIFICIO 1961 BOLLATE SUB 13
11. ESTRATTI COMUNALI SUB 702/703 AUTORIZZAZIONE DIA
12. CERTIFICAZIONI E DICHI CONFORMITÀ SUB 702/703
13. DIA + TAVOLE 2004 702/703
14. CONTRATTO SUB 13
15. CONTRATTO SUB 703
16. VALUTAZIONI PUBBLICATE BOLLATE
- 17/A. ALLEGATO FOTO Lotto 3 corpo A
- 17/B. ALLEGATO FOTO Lotto 3 corpo B
- 17/C. ALLEGATO FOTO Lotto 3 corpo C
18. COMPENSI ESPERTO ALLA STIMA

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi 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.



ELABORATO PERITALE inviato a:

[REDACTED]

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: 5/02/2020 arch. Emanuele Bianchi

