

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

████████████████████
contro
████████████████████

RG 82/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Bollate (MI) via San Giulio n. 3**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Bollate (MI) via San Giulio n. 3

Categoria catastale: **A3** [Abitazione di tipo economico] – da considerarsi cantina.

ATTENZIONE: Leggere con attenzione il contenuto della perizia per valutare attentamente la destinazione d'uso.

Dati Catastali: foglio **28**, particella **126**, subalterno **2**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 12.000,00

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

(Unità immobiliare)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Bollate (MI) via San Giulio n. 3, descritto nell'atto di provenienza come "porzione di fabbricato sito in Comune di Bollate via San Giulio n. 3 composta da un appartamento al piano seminterrato con annesso vano cantina".

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] F. [REDACTED] nato in [REDACTED].

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED].

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bollate (MI) come segue:

Intestato 1: [REDACTED],
proprietà per **1/2**

intestato 2: [REDACTED],
proprietà per **1/2**

dati identificativi: foglio **28**, particella **126**, subalterno **2**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale 73 mq; rendita € 289,22

indirizzo: Comune di Bollate (MI) via San Giulio n. 3, piano S1;

dati derivanti da: Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2023.

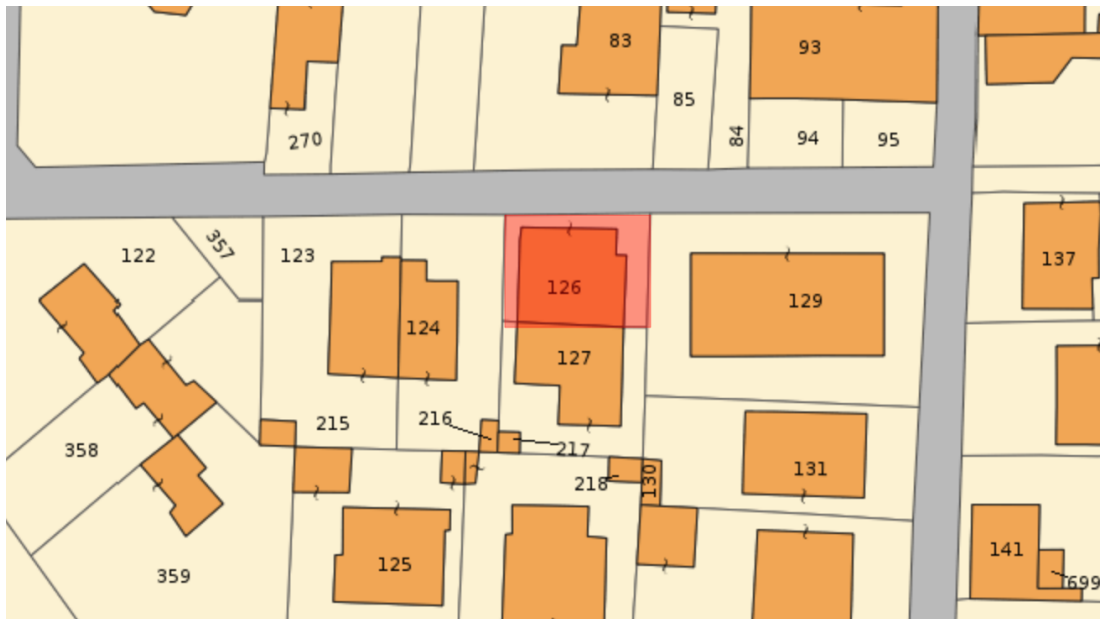


Fig. 1. Estratto di mappa catastale. In rosso la particella dell'immobile.

1.4. Coerenze

Dell'unità immobiliare dall'ingresso e in senso orario: parti comuni (scala ingresso; mapp. 127; parti comuni per tre lati (cortile) e scala comune di accesso al piano superiore.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bollate

Fascia/zona: centro

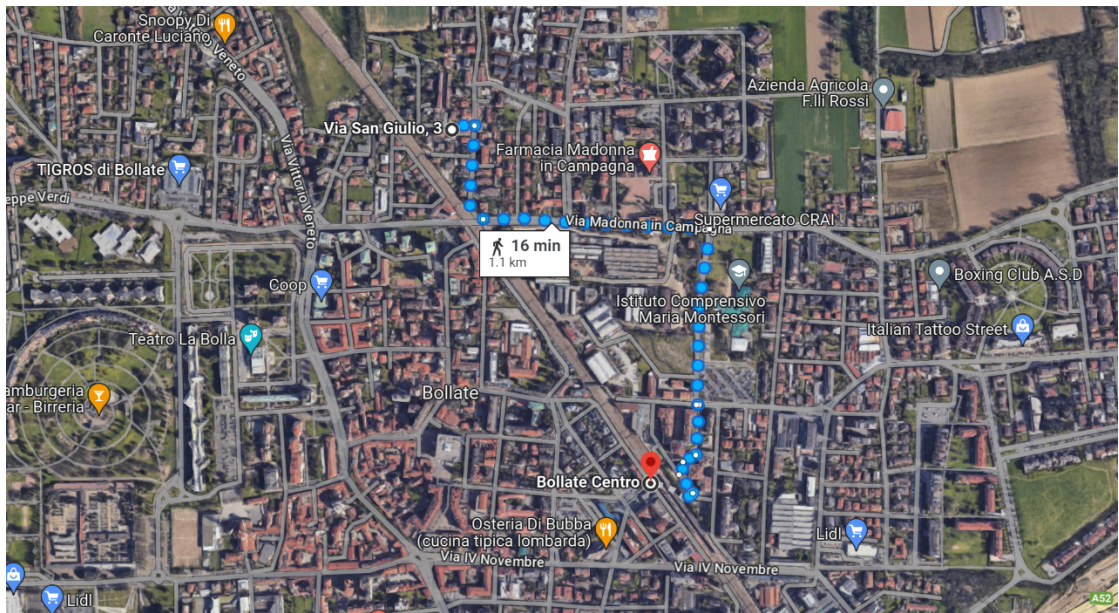
Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 1 km dalla stazione ferroviaria Bollate.

Principali collegamenti viabilistici: a meno di 3 km da svincolo dell'autostrada A52, Tangenziale Nord di Milano.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Villa semindipendente edificata su distacco da strada. L'edificio è composto di un piano seminterrato e un piano rialzato.

L'accesso pedonale avviene da via San Giusto e sul lato est vi è un camminamento condiviso per accesso al lotto intercluso del mappale 127.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: cancellata da strada;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri e malmesse al piano seminterrato.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Bollate (MI) via San Giulio n. 3, descritto nell'atto di provenienza come "porzione di fabbricato sito in Comune di Bollate via San Giulio n. 3 composta da un appartamento al piano seminterrato con annesso vano cantina".

L'unità immobiliare è divisa in stanze, vi è uno spazio predisposto con attacchi cucina e sopraelevato dal resto dell'immobile di un paio di gradini. Vi è anche un servizio igienico.

L'immobile è seminterrato e illuminato da alcune finestre fuori terra.

L'altezza interna è circa 240 cm ed è interrato di circa 160 cm rispetto al cortile esterno.

Unità immobiliare

- esposizione: triplo affaccio nord/est/ovest;
- porta di accesso: alluminio e vetro;
- infissi esterni: in alluminio. Singolo vetro;
- sistema di oscuramento: nessuno;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate in pessimo stato e con intonaco e rivestimenti rovinati da umidità e infiltrazioni;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non verificato;
- acqua calda sanitaria: non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m 2,4 circa, h 2,17 m nella zona cottura;
- condizioni generali: molto scarse.

Cantina

- Catastalmente una parte dell'unità immobiliare è identificata come cantina. Non si percepisce differenza nelle finiture tra la parte ad "abitazione" e la parte a cantina. Mancano le ante delle porte di collegamento.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Presso il CENED risulta un APE n. 1502700023411 registrato il 01/05/2011 ma scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 16/06/2003

L'unità immobiliare non è occupata, probabilmente da molto tempo. Il sottoscritto è riuscito ad entrare grazie alla forzatura della porta di ingresso operata dal fabbro contattato dalla Custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esegutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, che fa stato fino al 10/03/2023, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- Intestato 1: [REDACTED],
proprietà per 1/2
- intestato 2: [REDACTED],
proprietà per 1/2

Entrambi in forza di atto di acquisto del notaio Claudio Guidobono Cavalchini del 15/09/2003 rep. n. 55489/10260 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25/09/2003 reg. gen. N. 138974 e reg. part. n. 84501.

4.2. Precedenti proprietà

- [REDACTED] in forza di atto di compravendita del Notaio Franco Novelli del 24/07/2002 rep. n. 91461/6071 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29/07/2002 reg. gen. N. 99089 reg. part. n. 57933.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, che fa stato fino al 10/03/2023, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 25/09/2003 al reg. gen. N. 138975 e reg. part. n. 28729 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Claudio Guidobono Calvalchini in data 15/09/2003 rep. n. 55490/10261

a favore Banca Popolare di Vicenza SPARL con sede in Vicenza contro gli esecutati
 Importo ipoteca € 254.000 di cui € 127.000 di capitale.

Ipoteca in rinnovazione del 11/08/2023 Reg. Part. n. 20288 reg. gen. N. 117289.

• Pignoramenti

Pignoramento del 30/01/2023 rep. n. 240 trascritto il 10/03/2023 reg. part. n. 22409 reg. gen. N. 32675 a favore di AMCO-asset Management Company spa per diritti pari a ½ di piena proprietà contro [REDACTED]

• Altre trascrizioni

.....

Eventuali note/osservazioni:

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è parte di condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il sottoscritto ha effettuato diverse ricerche presso l'archivio informatico del Comune di Bollate. Non sono state trovate pratiche edilizie corrispondenti all'indirizzo dell'immobile in oggetto. Incrociando le ricerche con i proprietari originari del terreno, i signori Tregattini, è stata rinvenuta una pratica edilizia compatibile con la costruzione esistente.

La pratica edilizia di licenza di costruzione rilasciata il 23/05/1950 con prot. N. 2342 num 2/50 riguarda la "costruzione di una casa di tipo economico" nella adiacente via De Amicis. Dopo consultazioni anche con gli uffici tecnici comunali, si ritiene che detta pratica edilizia faccia riferimento all'immobile in oggetto. L'edificio è indicato in maniera non precisa negli elaborati e nella documentazione di progetto in quanto nuova edificazione in zona all'epoca non urbanizzata.

Alla succitata pratica fa seguito una *Autorizzazione di abitabilità di casa* del 30/07/1953. L'abitabilità è concessa al piano terreno, rimanendo al piano inferiore solo una cantina.

Successivamente si sono rinvenute pratiche relative alla sostituzione di copertura delle tegole e alla posa di pannelli fotovoltaici. Pratiche riguardanti l'abitazione al piano terreno e non l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Si è rinvenuta altresì una richiesta di autorizzazione alle opere interne del 03/11/1980 ma diniegata dall'Amministrazione con provvedimento del 17/12/1980 prot. N. 20168/80 num. 316/1980. Tale pratica riguardava la "Sistemazione bagno piano seminterrato edificio residenziale".

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta riguardante la trasformazione di destinazione d'uso urbanistica del piano cantina ad abitazione, nemmeno parzialmente.

Si rileva inoltre che l'edificio attualmente esistente presenta delle difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Tali difformità si possono sintetizzare in:

1. Realizzazione di scala esterna per accesso al piano seminterrato.
2. Apertura porta verso la scala di nuova realizzazione.
3. Realizzazione di scala per accesso al piano superiore e ballatoio esterno.
4. Chiusura di scala interna di collegamento tra piano rialzato e interrato
5. Apertura di nuova finestra al piano seminterrato lato nord.
6. Suddivisione interna piano seminterrato
7. Realizzazione di servizio igienico e di locale cottura al piano seminterrato
8. Altezza interna piano seminterrato inferiore ai 250 cm di progetto (tra 240 cm e 217 cm).
9. Realizzazione di ripostiglio esterno al piano superiore.

Non si sono valutate le difformità eventualmente presenti nell'unità immobiliare del piano terra.

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

- rilasciata il 23/05/1950 con prot. N. 2342 num 2/50
- Autorizzazione di Abitabilità n. 2/50 del 30/07/1953

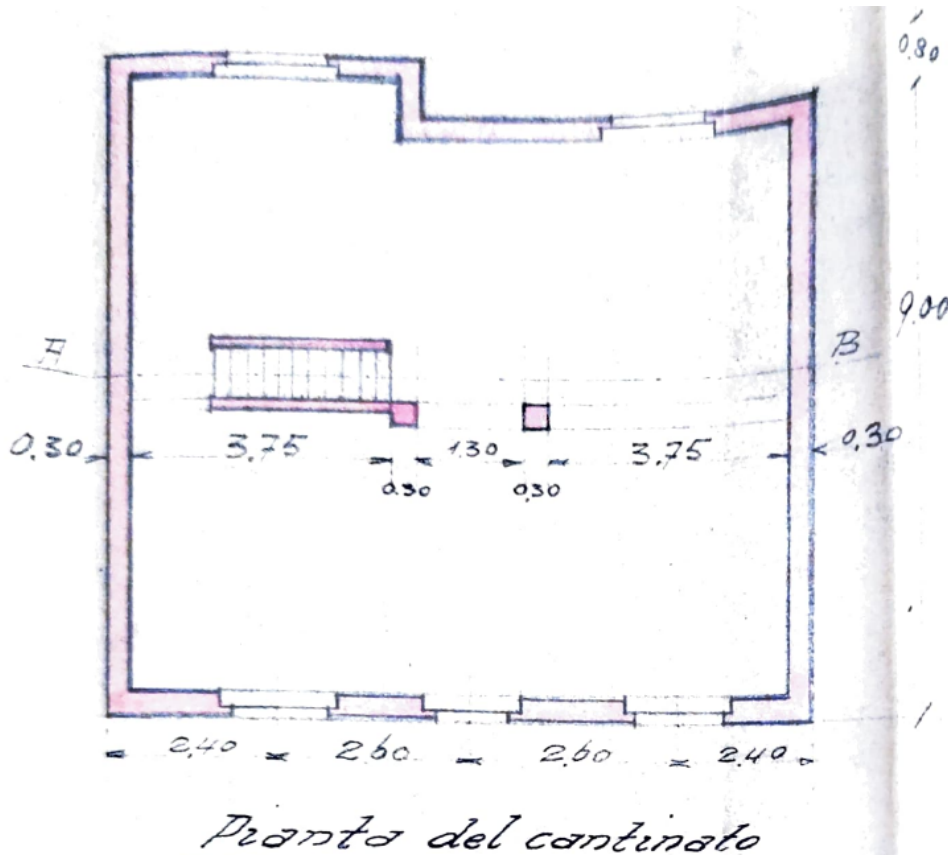


Fig. 2. Estratto della pratica edilizia del 1950. Pianta piano interrato adibito a cantina

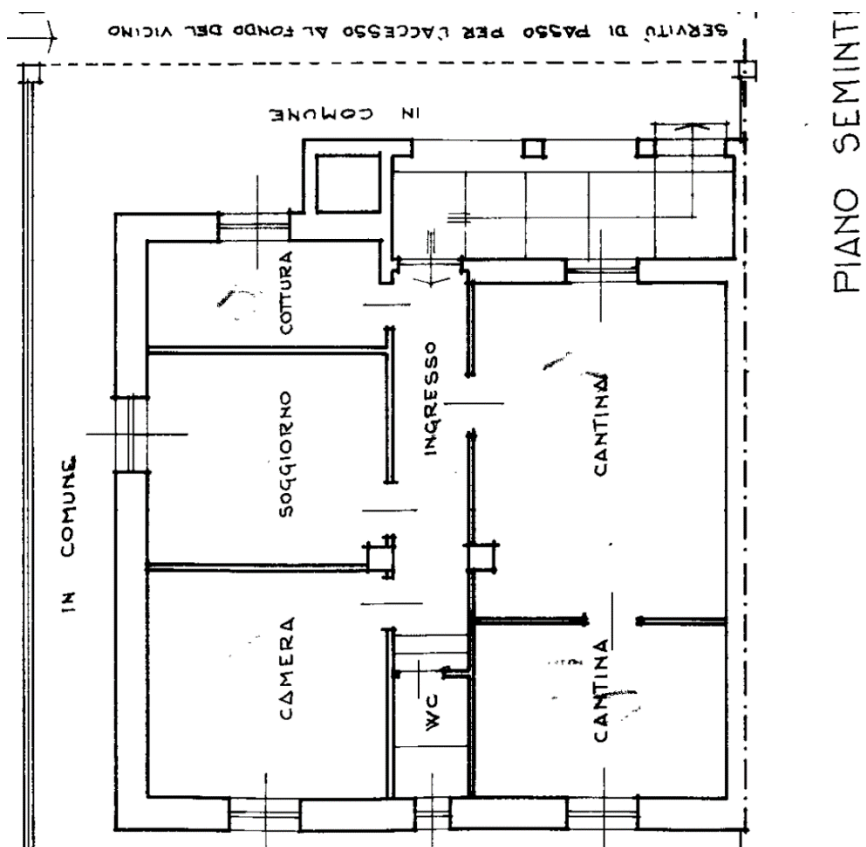


Fig. 3. Estratto della planimetria catastale. Pianta piano interrato

7.2. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare in oggetto non è conforme allo stato autorizzato. In particolare non può, con ragionevole certezza, considerarsi abitazione.

Dal momento che non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al cambio di destinazione d'uso, si deve considerare come ultimo stato autorizzato, quello relativo alla originaria pratica edilizia che stabiliva **la destinazione d'uso dell'unità a cantina**, senza possibilità di permanenza continuativa di persone.

Rispetto alle originarie pratiche edilizie inoltre si sono riscontrate diverse difformità, elencate al punto precedente.

Si esclude la possibilità di ripristino dello stato autorizzato in quanto esso comporterebbe l'unione dell'unità immobiliare con quella sovrastante, di differente proprietà.

Le suddivisioni interne possono essere sanate dietro presentazione di cosiddetta CILA a sanatoria, per tutte le altre opere andrà verificata la doppia conformità edilizia e urbanistica prevista dall'Accertamento di conformità articolo 36 D.P.R. 380/01, predisposta e depositata quindi Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e pagata la relativa sanzione.

La sanzione prevede la corresponsione di una somma compresa tra € 516,00 e € 5.164,00 (rif. Art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001).

La verifica della doppia conformità esula dal presente lavoro di stima e andrà effettuata da professionista abilitato. Si evidenziano però sin d'ora alcuni rilievi di **criticità che potrebbero impedirne la verifica** quali: uso, doppia conformità sismica e rispetto delle distanze.

Nell'unità se si conferma la destinazione d'uso a cantina, non si possono realizzare servizi igienici e locali di cottura.

Secondo alcune interpretazioni molto rigorose, non è possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche (Cass. Pen. 29179/2023, n. 2357/2023).

Saranno da verificare attentamente anche le distanze della scala di accesso, posta a distanza dal confine inferiore ai limiti di Codice Civile, di PGT attuale e di distanza dai fabbricati ex D.M. n. 1444/1968.

Costi stimati:

Redazione pratica edilizia SCIA a sanatoria	3.000
Consulenza specifica relativa alle strutture (comprensiva di eventuali prove non distruttive)	5.000
Sanzione	5.164
Demolizione opere non sanabili	5.000
Totale	18.160 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità riguardano la destinazione d'uso dell'immobile e la suddivisione interna.

Sono regolarizzabili mediante:

Nuovo accatastamento e classamento.

Costi stimati: 800 €

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

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle

murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata	
Vani principali	45,00	1,00	45,00	Parte indicata catastalmente come residenza
Vani principali	35,00	1,00	35,00	Parte indicata catastalmente come cantina
totale	80,00 mq		80,00 mq	

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 dei beni 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.

Si considera per le cantine un valore pari al 30% della residenza e cioè 1.400 x 30% = 420,00 €/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BOLLATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

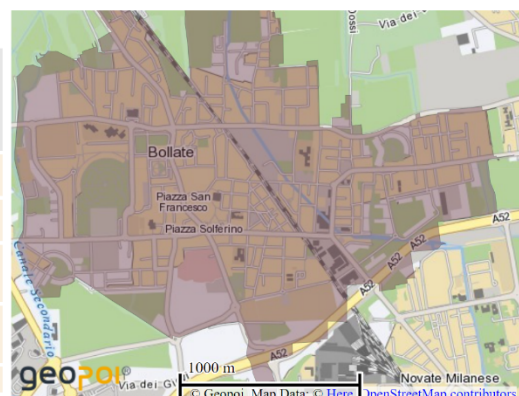
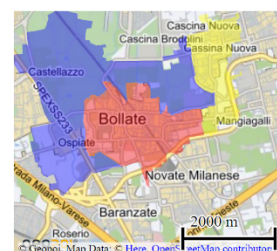
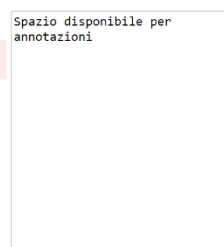
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2600	L	7,4	9,6	L
Abitazioni civili	Normale	1700	2200	L	5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2100	L	5,6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1750	L	4	5,5	L
Box	Normale	800	1250	L	3,4	5,5	L

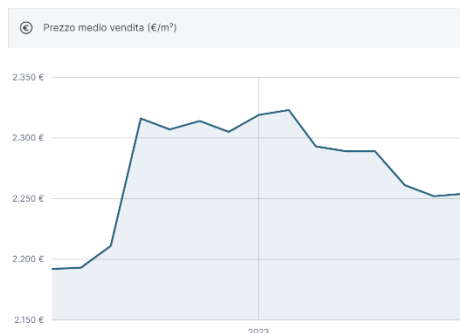
Stampa

Legenda

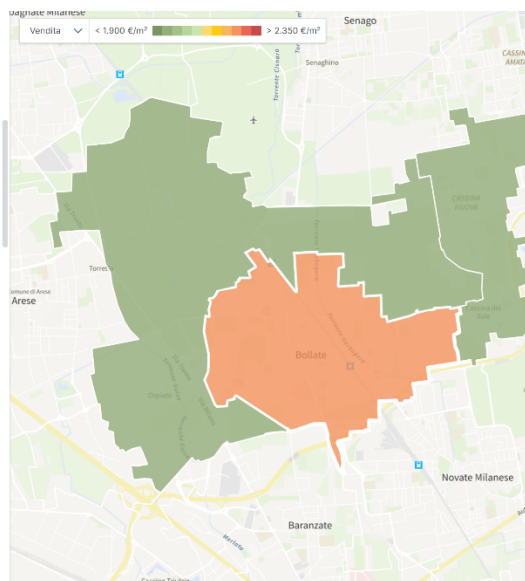


Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.254 al metro quadro, con una diminuzione del 2,68% rispetto a Settembre 2022 (2.316 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2023, con un valore di € 2.323 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.192 al metro quadro.



9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Cantina con destinazione d'uso catastale A3	80	420 €/mq	€ 33.600,00
totale			€ 33.600,00

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

Lotto 01	
Valore immobile	€ 33.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 1.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€ 18.960,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 12.960,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato)	€ 12.000,00

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

-

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è facilmente divisibile.

12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 25/09/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** planimetria catastale
- all. 2.** visura storica catastale
- all. 3.** rilievo fotografico
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza proprietà
- all. 6.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 7.** ispezione ipotecaria
- all. 8.** titoli edilizi