



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Bollate (MI) - Via Madonnina n. 60



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Bene in: Bollate (MI)

Categoria: A/7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: **folio 52, particella 208, subalterno 1**

Corpo B

Bene in: Bollate (MI)

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **folio 52, particella 208, subalterno 2**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati saltuariamente dagli esecutati.

Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari**Prezzo al netto delle decurtazioni (Corpo A+B)**

Da libero: € 358.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 001**

(Villetta su due livelli con giardino esclusivo, oltre sottotetto, taverna e box)

ASTE
GIUDIZIARIE®**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI) in via Madonnina n. 60, villetta di due piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, esposta su tre lati, della superficie commerciale di **175,30 mq**, composta al piano terra da un soggiorno, con zona studio, una cucina, un bagno di servizio, un disimpegno, una scala interna di collegamento ai piani superiore e inferiore, un giardino esclusivo di pertinenza; al primo piano da un disimpegno, tre camere, di cui una adibita a cabina armadio, due balconi e una scala interna; al secondo piano sottotetto un solaio non abitabile; al piano seminterrato, collegato al piano terra mediante apposita scala interna, una cantina adibita a taverna; alla villetta si accede dalla strada, in via Madonnina al numero civico 60, dopo aver attraversato il vialetto d'accesso e la scala esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (All. 2)**

[REDACTED]

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 52, particella 208, subalterno 1.

Dati classamento: categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita catastale € 813,42.

Indirizzo: Via Madonnina n. 60, piano S1 - T-1.

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

La planimetria catastale della villetta, depositata in data 25/01/1990, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1.4. Coerenze**

Villetta (da nord in senso orario): via Madonnina; proprietà di terzi al mappale 209; proprietà di terzi al mappale 195; proprietà di terzi al mappale 207.

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

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CORPO B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI) in via Madonnina n. 60, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **15,00 mq**, composto da due vani, di cui uno adibito a lavanderia. Al box si accede sia dalla strada, in via Madonnina al numero civico 60, mediante rampa di accesso, sia dalla villetta, mediante scala interna di accesso al piano seminterrato e porta in ferro ubicata nella taverna adiacente.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Dati identificativi: Foglio 52, particella 208, subalterno 2.

Dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita catastale € 53,45.

Indirizzo: Via Madonnina n. 60, piano S1.

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

La planimetria catastale del box, depositata in data 25/01/1990, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Box (da nord in senso orario): rampa di accesso e via Madonnina; proprietà di terzi; giardino esclusivo di proprietà al subalterno 1; cantina di proprietà al subalterno 1.

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Bollate (MI).

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Arese, Rho, Bovisio Masciago, Cinisello Balsamo.

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

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300 mt e a 1 km dalla fermata FS Bollate Centro della linea ferroviaria e suburbana Milano-Saronno S1 e S3.

Collegamento alla rete autostradale: circa 2 km dalla Tangenziale Nord Milano A52 e dalla Autostrada A8 Milano-Varese e circa 3 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e sottotetto non abitabile, affacciato su strada e su giardino esclusivo, con morfologia quadrata, avente tipologia di villetta unifamiliare a schiera "binata", con villetta in aderenza su un lato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura con tetto a falde inclinate e coppi in laterizio;
- Facciata in intonaco strollato tinteggiato di colore grigio, al piano terra, e in intonaco liscio, tinteggiato di colore giallo, agli altri piani;
- Accesso: cancelli in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Villetta a schiera binata, esposta sui tre lati e in aderenza ad altro fabbricato, sviluppata su due piani fuori terra, oltre piano cantinato e sottotetto, raggiungibile da strada mediante cancelli in ferro, composto al piano terra da un soggiorno, con zona studio, una cucina, un bagno di servizio, un disimpegno, una scala interna e un giardino esclusivo di pertinenza, con la presenza di una tettoia/pergolato; al primo piano da un disimpegno, tre camere, di cui una adibita a cabina armadio, due balconi e una scala interna; al secondo piano sottotetto da un solaio non abitabile; al piano seminterrato, collegato al piano terra mediante apposite scala interna, da una cantina adibita a taverna, una lavanderia e un box, quest'ultimo raggiungibile anche mediante rampa di accesso esterna; alla villetta si accede dalla strada, dopo aver attraversato vialetto del giardino esclusivo e tettoia, raggiungibile mediante scala esterna in pietra.

CORPO A

Villetta (piano terra, primo piano, secondo piano sottotetto e piano cantinato):

- esposizione: tripla, lungo l'asse nord-sud e ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiate di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in cucina al piano terra e in taverna al piano seminterrato, nelle zone cottura (sino ad H=180cm), nel bagno al piano terra sotto scala (a tutt'altezza) e nel bagno al primo piano (sino ad H=220cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in listoni di parquet posato a corriere di tonalità scura in tutta la villetta, ad eccezione dei bagni in piastrelle di ceramica di tonalità scura, dei balconi in piastrelle di gres di tonalità chiara, delle scale tra piano terra e primo piano in pietra di tonalità scura, delle scale tra piano terra e piano interrato in piastrelle di ceramica di tonalità scura e della taverna al piano seminterrato in pvc laminato di tonalità chiara;
- infissi esterni: finestre e portefinestre in legno, con vetri doppi, tinteggiate di colore bianco e persiane in legno, tinteggiate di colore grigio;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- cancelli esterno: in ferro, del tipo a battente e di colore scuro, sia quello pedonale sia quello carrabile;
- porta d'accesso: porta in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno, del tipo a battente, a soffietto e scorrevoli, di colore bianco, parzialmente vetrate (porta cucina e dei disimpegni al piano terra);
- servizi igienici: attrezzati, con tazza, bidet, doccia, vasca e lavabo al primo piano; con tazza, bidet e lavabo al piano terra;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas, ubicata all'interno in cucina, con termosifoni e scaldasalviette in alluminio; è presente anche un camino a legna nella taverna al piano cantinato;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: autonomo, integrato alla caldaia a gas;
- altezza dei locali: circa H=2,70 m al piano terra e al primo piano; circa H=2,30 m al piano cantinato; circa H=2,00 m (max) e circa H=0,80 m (min) al piano sottotetto;
- condizioni generali dell'abitazione: buone.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CORPO B**Box e lavanderia (piano cantinato):

- esposizione: unica a nord;
- pareti: in intonaco tinteggiate di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in lavanderia (sino ad H=1,60cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di tonalità chiara;
- infissi esterni: serranda in ferro di colore grigio;
- porta d'accesso: in ferro per il box, dalla taverna, e in legno per la lavanderia;
- porte interne: in ferro per il box, con accesso diretto dalla taverna, e in legno per la lavanderia, entrambe del tipo a battente;
- lavanderia: attrezzata con lavatrice e lavandino;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: non presente;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: autonomo, integrato alla caldaia a gas del corpo A;
- altezza dei locali: circa H=2,30 m;
- condizioni generali del box e della lavanderia: sufficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un complesso di villette a schiera edificate in serie, aventi tre tipologie abitative, con giardino esclusivo di proprietà, ubicato in zona centrale della città, in un'area prettamente residenziale, con una media densità abitativa, con prevalenza di edifici a due/tre piani, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è una villetta unifamiliare di due piani fuori terra, oltre piano sottotetto e cantinato, con relative pertinenze, avente morfologia quadrata e tipologia di villa a schiera binata, realizzata nel 1990 con destinazione abitativa.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso alla villetta avviene dalla strada, in via Madonnina al civico 60.

2.5. Certificazioni energetiche

Risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1517800013016 registrato il 22/11/2016 al CEER di Regione Lombardia, relativo al subalterno 1 **(All. 8)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

[REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA).

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) alla data del 14/07/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 10/12/2022 **(All. 4)** si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria attiva, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ipoteca volontaria attiva, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ipoteca giudiziale attiva, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ipoteca giudiziale attiva, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ipoteca giudiziale attiva, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione attiva, [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Pignoramenti**

Pignoramento [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Firmato Da: RA/MELLA FABIO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA: 3 Serial#: 470bf28454ca1c44cc60fdef539d586b

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di alcun condominio e dunque non vi sono spese condominiali, né millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Cause in corso: nessuna.

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

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

No.

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

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

L'immobile, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole, ricade nell'Ambito "Zona B2 - residenziale a media densità e zone speciali con vincolo tipologico" (Tav. RP.01 a).

Indici urbanistici e parametri edilizi (Zona B2: residenziale a media densità):

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

If = 1,6 mc/mq;

Rc = 35%;

H = m 10,50;

Dc = H/2 - minimo m 5;

Df = H - minimo m 10;

Ds = m 5.

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di piani attuativi del PRG previgente, l'indice di edificabilità è

regolato dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 41.1; i parametri Dc, Df (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali; vanno osservate e eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.

- Classe geologica: Classe 2LCN (sistema di Cantù) - Fattibilità geologica con modeste limitazioni (Aree pianeggianti componenti il terrazzo inferiore, litologicamente costituite da ghiaie sabbiose limose debolmente alterate, con intercalazioni di livello limosi in superficie e a debole profondità (Tav. 9A_R1);
- Ambiti a pericolosità sismica locale: Classe PSL Z4a - Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica in fase pianificatoria Tav. 9A_R1);
- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 02): Classe sensibilità paesistica 3.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

7.1.1 Concessione edilizia n. 162/88 A - 162/88 B - 162/88 C.

La pratica edilizia è stata presentata dalla società La Torre S.r.l. (poi La Torre S.a.s.) in data 11/03/1988 al protocollo n. 6140, con richiesta di rilascio di concessione in data 16/12/1988 al protocollo n. 28765, rilascio delle concessioni n. 162/88 A e 162/88 B in data 11/07/1988 e rilascio della concessione n. 162/88 C in data 07/04/1989; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato la "costruzione di 13 villette di cui sei del tipo A, cinque del tipo B e due del tipo C" e la "costruzione di cantine fino alla quota +1.50 nelle villette tipo A e tipo B".

In data 12/11/1990 è stato richiesto il permesso di abitabilità dalla società costruttrice (prot. 27345 del 13/11/1990 per le concessioni 162/88A + 162/88B e prot. 27344 del 13/11/1990 per le concessioni 162/88 B + 162/88 C), tuttavia dai fascicoli edilizi visionati non appare sia stato emesso il certificato di agibilità da parte del Comune di Bollate, per il quale dunque potrebbe essere necessario presentare nuova istanza.

Si segnala che le pratiche edilizie citate fanno parte di un piano di lottizzazione che ha previsto la realizzazione di un complesso lineare di villette a schiera binate, edificate alla fine degli anni ottanta, aventi tre distinte tipologie edilizie (tipo A- tipo B - tipo C). Il bene oggetto di procedura esecutiva ricade nella tipologia A (All. 6).

7.1.2 Autorizzazione edilizia n. 568/91.

La pratica edilizia è stata presentata da Barbara Argentieri + altri in data 25/09/1991 al protocollo n. 22796, con rilascio della autorizzazione in data 09/10/1991 al n. 568/91; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato la "realizzazione di tettoia a riparo della zona di ingresso dell'abitazione".

7.1.3 Autorizzazione edilizia n. 636/99.

La pratica edilizia è stata presentata da Barbara Argentieri in data 18/11/1999 al protocollo n. 54770, con rilascio della autorizzazione in data 17/05/2000 al n. 636/99; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato la "realizzazione tettoia esterna aperta su tre lati in legno e copertura in tegole portoghesi e lucernario in vetro".

7.2. Conformità edilizia

CORPO A

Al sopralluogo la villetta risultava non conforme alle planimetrie delle autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Bollate (MI); le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni:

- al piano interrato, adibito a taverna arredata, con cucina a vista e camino, in luogo del locale cantina, con apertura nel disimpegno di porta verso la lavanderia (corpo B);

- al piano terra, con assenza del ripostiglio nel sottoscala;
- al primo piano, con cabina armadio/guardaroba in luogo di camera da letto, senza dunque vano porta per ingresso dal disimpegno e apertura di porta comunicante con camera da letto adiacente, e diversa distribuzione del bagno, con differente posizione della doccia e conseguente assenza di un tramezzo con formazione di altri due tramezzi;
- al piano sotto tetto, con formazione di rampa di scale e porta di accesso, che raggiunge tale quota dal primo piano sottostante, in luogo di botola, e presenza di locale arredato, dotato di impianti idrici (lavabo) e di riscaldamento (radiatore) in luogo di solaio non abitabile, con altezza interna al colmo differente rispetto a quella assentita.

Inoltre si rileva nell'area esterna di pertinenza, adibita a giardino esclusivo, la presenza sul retro di un semplice pergolato in legno, in luogo di una tettoia aperta su tre lati e copertura in tegole portoghesi e lucernario in vetro, così come autorizzata, e la presenza di un capanno degli attrezzi/ripostiglio in muratura, dotato di porta e finestra, in intonaco tinteggiato di colore bianco e copertura in tegole; per tale manufatto non risultano presenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bollate.

Tutte tali difformità sono state esplicitate nel verbale di sopralluogo del 31/08/2023 da parte del Servizio Controllo del Territorio del Comune di Bollate, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario e con Personale della Polizia Locale, cui si rimanda integralmente (**All. 10**); in tale verbale, inviato al Custode Giudiziario via PEC con protocollo n. 45073/2023 del 10/10/2023, è stato indicato che non è stato possibile accertare i Responsabili degli interventi in difformità sopra descritti né la data di realizzazione degli stessi e che, nel loro complesso, tali incongruenze configurano una parziale difformità dai Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001.

Ciò detto, si rileva che le difformità potrebbero essere sono regolarizzabili mediante la presentazione da parte di un tecnico abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria, se autorizzata dallo stesso Comune di Bollate, fermo restando il rispetto di tutte le normative edilizie ed urbanistiche nonché la responsabilità del progettista e del committente per tutte le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche, oppure mediante il ripristino dei luoghi oppure mediante l'applicazione una sanzione amministrativa, secondo quanto stabilito dal predetto art. 34 del DPR 380/2001; in ogni caso sarà necessario rispettare quanto i Dirigenti o i Responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale vorranno stabilire in apposita Ordinanza, anche in termini di interventi, oneri e sanzioni amministrative.

Costi stimati: € 2.500,00, in caso di pratica edilizia a sanatoria, esclusi diritti fissi ed eventuali sanzioni amministrative; negli altri casi da stabilirsi a cura del Comune di Bollate.

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

CORPO B

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria allegata alle autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Bollate (MI): la difformità consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni con ridotta morfologia del vano e della sua profondità, legata alla presenza di un locale lavanderia separato e aggiunto all'autorimessa con realizzazione di nuovo tramezzo, mediante disimpegno ed ingresso autonomo, nonché presenza di arredo fisso realizzato mediante formazione di tramezzo.

Tutte tali difformità sono state esplicitate nel verbale di sopralluogo del 31/08/2023 da parte del Servizio Controllo del Territorio del Comune di Bollate, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario e con Personale della Polizia Locale, cui si rimanda integralmente (**All. 10**); in tale verbale, inviato al Custode Giudiziario via PEC con protocollo n. 45073/2023 del 10/10/2023, è stato indicato che non è stato possibile accertare i Responsabili degli interventi in difformità sopra descritti né la data di realizzazione degli stessi e che, nel loro complesso, tali incongruenze configurano una parziale difformità dai Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001.

Ciò detto, si rileva che le difformità potrebbero essere sono regolarizzabili mediante la presentazione da parte di un tecnico abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria, se autorizzata dal Comune di Bollate, fermo restando il rispetto di tutte le normative edilizie ed urbanistiche

nonché la responsabilità del progettista e del committente per tutte le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche, oppure mediante il ripristino dei luoghi oppure mediante l'applicazione una sanzione amministrativa, secondo quanto stabilito dal predetto art. 34 del DPR 380/2001; in ogni caso sarà necessario rispettare quanto i Dirigenti o i Responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale vorranno stabilire in apposita Ordinanza, anche in termini di interventi, oneri e sanzioni amministrative.

Nel caso di presentazione di nuova pratica edilizia a sanatoria, i costi sono ricompresi alla suindicata voce del corpo A, esclusi diritti fissi ed eventuali sanzioni amministrative, e negli altri casi i costi sono da stabilirsi a cura del Comune di Bollate.

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

7.3. Conformità catastale

CORPO A

Al sopralluogo la villetta risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 25/01/1990; le difformità sono le medesime segnalate al precedente punto 7.2 rispetto allo stato di fatto e a quanto assentito nelle autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Bollate (MI).

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile con un nuovo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bollate, mediante tecnico abilitato, da realizzare in ogni caso successivamente alla regolarizzazione edilizia secondo le modalità stabilite dagli Uffici Tecnici Comunali.

Costi stimati: € 1.000,00, esclusi diritti fissi.

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

CORPO B

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 25/01/1990; le difformità sono le medesime segnalate al precedente punto 7.2 rispetto allo stato di fatto e a quanto assentito nelle autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Bollate (MI).

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile con un nuovo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bollate, mediante tecnico abilitato, da realizzare in ogni caso successivamente alla regolarizzazione edilizia secondo le modalità stabilite dagli Uffici Tecnici Comunali.

I costi di tale aggiornamento catastale sono ricompresi alla suindicata voce del corpo A.

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

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione piano T	mq.	69,0	100%	69,0
abitazione piano 1	mq.	69,0	100%	69,0
sottotetto piano 2	mq.	28,0	40%	11,2
balconi piano 1	mq.	6,0	30%	1,8
taverna piano S1	mq.	35,0	50%	17,5
giardino piano T	mq.	25,0	10%	2,5
giardino piano T	mq.	215,0	2%	4,3
		447,0		175,3
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box piano S1	mq.	21,0	50%	10,5
lavanderia piano S1	mq.	9,0	50%	4,5
		30,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

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

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

- Comune: BOLLATE (MI)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.600,00

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.000,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.250,00

- Comune: BOLLATE (MI)

Fascia/Zona: Periferica/OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.450,00

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.450,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.750,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 700,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.000,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: NORD

- Zona: Bollate - Centro
Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
 Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00
 Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.950,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 13.500,00
 Valore mercato prezzo massimo: € 14.500,00

- Zona: Bollate - Periferia
Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
 Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00
 Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.370,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 10.000,00
 Valore mercato prezzo massimo: € 11.500,00

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

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/98739874/> (Casatua)

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Madonnina

Superfici principali e secondarie: 180 mq

Stato conservativo: ottimo

Prezzo richiesto: € 415.000,00 pari a €/mq 2.305,55

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 373.500,00 pari a €/mq 2.075,00

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/12/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100042784/> (Canova Immobili)

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 215 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 410.000,00 pari a €/mq 1.906,97

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 369.000,00 pari a €/mq 1.716,30

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio Immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annuncio/94966898/> (Re/Max Class)

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via XI Febbraio

Superfici principali e secondarie: 221 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 480.000,00 pari a €/mq 2.170,94

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 432.000,00 pari a €/mq 1.954,75

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 2.000,00**.

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

CORPO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ville e villini	A7	175,3	€ 2.000,00	€ 350.600,00
				€ 350.600,00

CORPO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box e autorimesse	C6	15,0	€ 2.000,00	€ 30.000,00
				€ 30.000,00

CORPO A + B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villetta + box	A7 + C6	190,3	€ 2.000,00	€ 380.600,00
				€ 380.600,00

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.

• VALORE LOTTO 001	€ 380.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.030,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - Indicative:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€ 358.070,00
arrotondato	€ 358.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia dei beni, con rilascio del certificato di agibilità, secondo quanto stabilirà il Comune di Bollate in ragione delle difformità rilevate ed accertate dagli stessi Uffici comunali, anche in termini di interventi, eventuali oneri e sanzioni amministrative, e fermo restando il successivo e necessario aggiornamento catastale.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata a mezzo P.C.T. dopo aver per esaminato, come richiesto del GE, la nota dell'Ufficio di Servizio del Controllo del Territorio del Comune di Bollate relativo alle difformità edilizie rilevate nel sopralluogo del 31/08/2023 (prot. 45073/2023 del 10/10/2023) dal medesimo Ufficio, fermo restando quanto già inviato al creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo **(All. 9)**.

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

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Bollate (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 09 - Attestazione di invio della relazione alle Parti;

Allegato 10 - Verbale di sopralluogo del 31/08/2023 del Servizio Controllo del Territorio del Comune di Bollate (MI).

Con osservanza.

Milano, li 15/03/2024

l'Esperto Nominato
(Arch. Fabio Ugo Ramella)

Firmato digitalmente da

Fabio Ugo Ramella

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