

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV s.r.l.**

contro: **Sig. XXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **670/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2022 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Burza**

REVISIONE DEL GENNAIO 2023 – PER IMMOBILE LOCATO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Corpo 1 e 2

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 45, particella 72, subalterno 704

Corpo 2: Deposito

Categoria: Magazzino e locale di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 45, particella 72, subalterno 705

2. Stato di possesso

Bene: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Possesso: Occupato da affittuari con contratto di locazione non registrato

Corpo 2: Deposito

Possesso: Occupato da affittuari con contratto di locazione non registrato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Corpo 2: Deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Creditori Iscritti: Leviticus SPV s.r.l. (creditore precedente)

Corpo 2: Deposito

Creditori Iscritti: Leviticus SPV s.r.l. (creditore precedente)

5. Comproprietari

Beni: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotti: 001

Corpo 1: Appartamento

Comproprietari: Sig. XXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Corpo 2: Deposito

Comproprietari: Sig. XXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. Misure Penali

Beni: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

Corpo 2: Deposito

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo 2: Deposito

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Tagliamento n.28 - Bollate (Mi) - 20021

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 53.984,00

Beni in **Bollate**
Località/Frazione (**zona Cascina del Sole**)
Via Tagliamento n.28

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: celibe

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nata in XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: nubile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX – Nata in XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 1/2

foglio 45, particella 72, subalterno 704, scheda catastale MI0408168 del 20.05.05, indirizzo Via Tagliamento n.22, piano 2, comune Bollate, categoria A/3, classe 1, consistenza 3.5 vani, superficie 59mq, rendita € 216.91

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 20.05.06

variazione per fus. Frz. Ampl. Div distri spz int del 20.05.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessun condominio costituito

Confini appartamento da nord in senso orario:

- Sub. 702, mappale 368, cortile comune, scala comune

Note: la distribuzione degli spazi interni del 2005 (presente in catasto) non rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Le variazioni eseguite nell'appartamento non fanno seguito ad obbligatorie pratiche edilizie neppure menzionate nell'atto notarile di compravendita. Inoltre, il numero civico riportato sulla visura (n.22) non è corretto essendo il n.28.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia posto al secondo piano veniva costruito nel 1963 come sopralzo della palazzina esistente.

In data 24.05.63 veniva rilasciata ai sig.ri Giovanni Morano e Gasperetto Florinda una licenza edilizia per sopralzo abitazione n.182/62 e successivamente certificato di abitabilità in data 02.01.64.

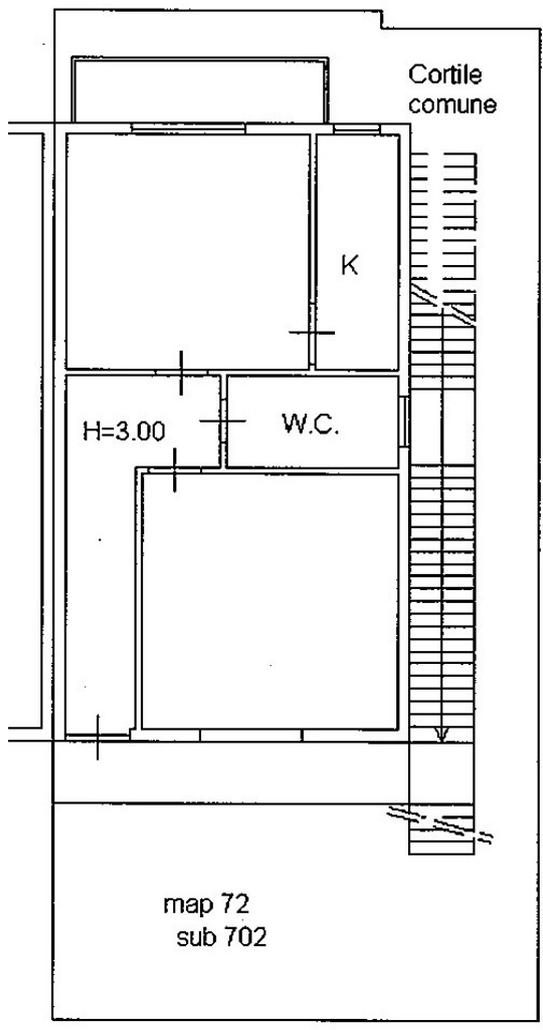
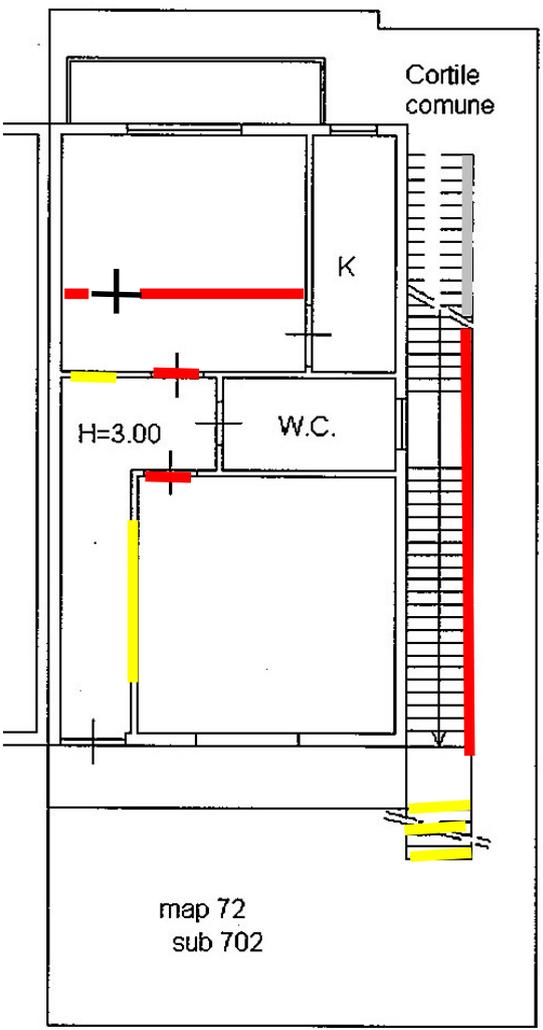
La pratica edilizia di sopralzo rilasciata prevedeva la costruzione ex-novo dell'appartamento

con il collegamento al piano terra realizzando un nuovo corpo scala (vedi planimetria riportata al paragrafo 7.1). Il soprizzo veniva realizzato in maniera difforme rispetto agli atti di fabbrica della licenza edilizia (corpo scala completamente variato).

Nel 2005 senza presentare alcuna pratica edilizia agli uffici preposti veniva presentata la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni che possiamo osservare in questa pagina

La planimetria catastale del piano secondo differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- il corpo scala di accesso veniva riportato in maniera diversa dallo stato di fatto
- entrando a destra in soggiorno (ex camera da letto) veniva murata una porta e veniva demolito il tavolato lato corridoio di ingresso
- in fondo al corridoio la camera da letto (ex soggiorno) veniva ridotta per ottenere un corridoio indipendente di connessione con la vecchia cucina trasformata in camera
- la cucina preesistente veniva trasformata in una piccola camera
- nel disimpegno davanti al bagno veniva chiusa ed aperta una porta

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO SECONDO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 20.05.05	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 30.09.21
	

PLANIMETRIA CATASTALE (piano secondo sopra a sinistra) - planimetria presentata in data

20.05.05.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano secondo sopra a destra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 30.09.21 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.

Descrizione delle opere da sanare: le opere interne eseguite sono regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria con opere per le seguenti motivazioni tecniche:

- il locale soggiorno/cucina affacciandosi interamente sull'ingresso non rispetta i rapporti areoilluminanti. La finestra del soggiorno cucina non riesce a "coprire" i rapporti della superficie del soggiorno+ingresso.
- la camera da letto non ha la superficie minima imposta dal regolamento di igiene.
- la camera da letto piccola non ha la superficie minima imposta dal regolamento di igiene

Per sanare l'appartamento oggetto di stima bisognerà presentare una pratica edilizia tipo PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ed eseguire i seguenti lavori edili:

- regolarizzare il vano scale esterno realizzato in difformità al progetto del 1963 (modifiche di facciata).
- montare un serramento di chiusura nel varco tra ingresso e soggiorno/cucina così da rispettare i rapporti areoilluminanti del locale finestrato.
- demolire il tavolato che ha ridotto la camera da letto riportando la stanza alla metratura preesistente.
- convertire la destinazione d'uso della ex cucina trasformata in camera piccola in cabina armadio a servizio dell'unica camera.
- ripristinare gli intonaci nei punti in cui si demoliscono i tavolati, ripresa della rasatura e nuova tinteggiatura.

Dopo aver realizzato i lavori di ripristino prima descritti dovrà essere eseguita la variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria ed esecuzione dei lavori edili descritti sopra.

variazione catastale: € 500.00

Oneri Totali a partire da: **€ 500.00**

Note sulla conformità catastale: sulla visura catastale veniva riportato il numero civico errato n.22 da variare con il n.28.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Identificativo corpo 2: Deposito - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Nato in XXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: celibe

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Nata in XXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: nubile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXX - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Nato in XXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Nata in XXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria

per 1/2

foglio 45, particella 72, subalterno 705, scheda catastale MI0428033 del 31.05.05, indirizzo Via Tagliamento n.22, piano T, comune Milano, categoria C/2, classe 4, consistenza 5mq, rendita € 6.71

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 31.05.06

variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 31.05.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessun condominio costituito

Confini deposito da nord in senso orario:

- Cortile comune, proprietà al sub. 706, mappale 521, mappale 398.

Note: la distribuzione degli spazi interni (presente in catasto dal 2005) rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo, ma durante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate non veniva riscontrata nessuna pratica edilizia presentata per la costruzione del deposito in oggetto. La licenza edilizia rilasciata nel 1963 (ante 01.09.67) non comprendeva la costruzione di questo deposito nel cortile e nessuna altra pratica edilizia veniva presentata per realizzare questa cantina. Nessun elemento oggettivo e probatorio fa presumere che il deposito fosse già costruito prima del 01.09.67.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

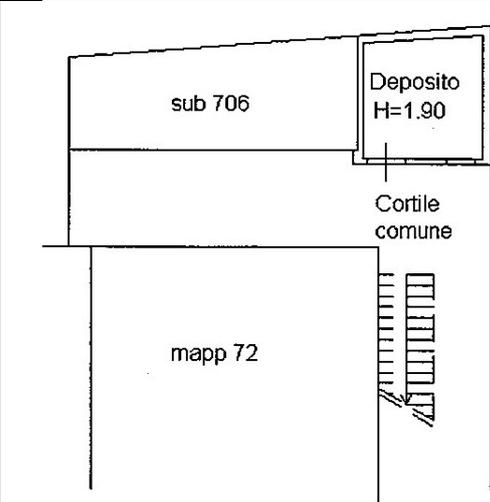
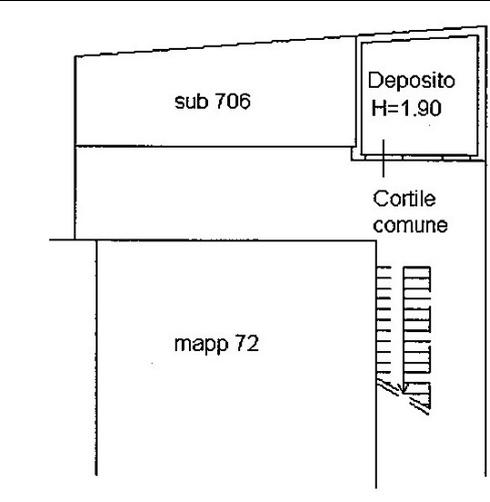
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale del deposito oggetto di perizia posto al piano terra riporta le seguenti irregolarità:

- Nessuna pratica edilizia veniva presentata per la sua costruzione
- Il manufatto costruito senza pratiche edilizie comunali non rispetta la distanza dai confini di proprietà imposte dal codice civile e dal regolamento edilizio;
- La volumetria costruita in abuso non può essere sanata ma deve essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano terra) - planimetria presentata in data 07.07.98.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano terra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 30.09.19.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 31.05.05	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 30.09.21
	

Descrizione delle opere da sanare: il manufatto edilizio non è sanabile; pertanto, deve essere prevista la demolizione.

Regolarizzabili mediante: nessuna sanatoria da presentare – soppressione subalterno.

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: **€ 200.00**

Note sulla conformità catastale: deve essere soppressa la planimetria presente in catasto.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Deposito - Cantina

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Bollate è un comune della Provincia di Milano, integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese ed è uno degli 11 comuni nell'area del Parco delle Groane.

Bollate è situato a nord ovest di Milano, a circa 12 km dal centro del capoluogo, mediamente a 150 m s.l.m. Le frazioni di Bollate sono: Cascina del Sole, Cassina Nuova e Ospiate. Bollate è stata, ma lo è ancora oggi, un'importante città industriale, ma anche basata sull'agricoltura.

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nell'abitato del comune di Bollate nella frazione di Cascina del Sole. La zona intorno a via Tagliamento è caratterizzata da un tessuto urbano a media densità insediativa con prevalente destinazione residenziale. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio nel raggio di poche centinaia di metri.

Scarsa la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si indicano i metodi di raggiungimento del luogo

In auto:

Il territorio Bollatese è costeggiato dalla Strada Provinciale n.46 "Rho - Monza" con la presenza di due svincoli: uno tra gli abitati di Bollate, all'altezza dell'Ospedale e Novate Milanese e l'altro tra gli abitati della Frazione di Cascina del Sole e il Comune di Cormano. Attualmente tale strada a scorrimento veloce è in attesa di riqualificazione "autostradale" da Parte della Provincia di Milano insieme al Comune di Baranzate. Al termine dei lavori l'arteria dovrebbe essere denominata Autostrada A52 "Tangenziale Nord".

Altra arteria autostradale che interessa il Comune di Bollate è l'Autostrada A8/A9 "Dei Laghi" con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina"

Il Comune di Bollate è inoltre attraversato dalla Strada statale 233 Varesina che collega Milano (il punto di partenza è l'Arco della Pace di Piazza Sempione) a Varese - Ponte Tresa - Confine di Stato con la Svizzera.

In treno:

Sul territorio Comunale sono ubicate due stazioni: Bollate Centro e Bollate Nord di proprietà di Ferrovie-Nord e servite dalle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano:

Linea S1 (Lodi/Milano Rogoredo - Saronno)

Linea S3 (Milano Cadorna - Saronno)

In AutoBus:

Il Comune di Bollate è servito da 5 autolinee che lo collegano con i comuni limitrofi, gestite dal 1° febbraio 2010 da Air Pullman.

Le autolinee in proposito sono:

Linea H213 (560) Milano M1 QT8 - Roserio (Osp.Sacco) - Baranzate - Bollate (Ospiate) - Arese - Garbagnate - Arese Stab.Alfa Lancia.

Linea H307 (566) Milano Roserio (Osp.Sacco) - Baranzate - Bollate Centro Ferrovie Nord (Linea S1 e Linea S3) - Paderno Dugnano Ferrovienord (Linea S2 e Linea S4).

Linea H213-215 Bollate Centro Ferrovienord (Linea S1 e Linea S3) - Arese - Rho Staz. FS (Linee S5 e

S6).

Nelle vicinanze con il territorio bollatese la linea Bus 89 dell'Azienda Trasporti Milanese che collega la zona nord di Novate al confine con Bollate con Affori FNM M3. e la linea Bus 85 che collega Roserio a Rho Fiera, passando per la Casa di Reclusione di Milano-Bollate.

Considerata la sua vicinanza con Milano e il capolinea di Roserio, il comune è servito dalle linee tranviarie n.12 e n.19 dell'ATM di Milano. Le linee 560 e 566 rientrano nei servizi di area urbana di competenza del Comune di Milano. Tutte le autolinee elencate sono integrate nel SITAM (Sistema Integrato Tariffario Area Milanese) per cui con un solo biglietto si possono utilizzare tutte le autolinee elencate.

Altri collegamenti:

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze: km 12 da MILANO

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali utili alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Bollate

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane

Attrazioni storiche: Villa Arconati

Principali collegamenti pubblici: già specificati sopra.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento e deposito

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Durante il sopralluogo effettuato il 30.09.21, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato da affittuari con contratto di locazione registrato.

Lo scrivente ha fornito agli affittuari le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre, venivano avvisati gli occupanti senza titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

Per l'unità in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione registrato il 02.05.2018 in cui si definisce la durata sino al 06.05.2022 di anni 4+4, il canone annuo è pattuito in Euro 3.600,00. L'atto di pignoramento è stato, trascritto il 27.07.2021, pertanto la locazione risulta essere opponibile alla procedura fino al maggio 2026, quindi si procederà nel punto 8.5 all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione (l'allegato è superato dal contratto di locazione registrato e opponibile depositato in atti dal custode giudiziario).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro Sig. XXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; A rogito di notaio Quaggia in data 27.06.05 ai nn.205683/27560 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 22.07.05 ai nn. 112618/29308;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 18.05.21 a favore di Leviticus s.r.l. contro Sig. XXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXX; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 27.07.21 ai nn. 112507/76778;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Deposito

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Accettazione tacita di eredità del 23.06.05 a favore dei Sig.ri Morano Antonio e Morano Eleonora contro Sig. Morano Giovanni; Derivante da: accettazione tacita di eredità iscritto/trascritto a Milano in data 14.09.21 ai nn. 87756/128984;

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 23.09.21

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: spese gestione ultimo biennio: nessun condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: nessun condominio costituito

Millesimi di proprietà: nessun condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore e quindi non risulta accessibile ai disabili (l'unità abitativa è situata al piano secondo). Costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche poste all'entrata dell'unità immobiliare non preventivabile (servo scala difficilmente applicabile a causa delle dimensioni ridotte della scala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile indiviso.

Attestazione Prestazione Energetica: assente nella banca dati del Cened.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ai Sig.ri Morano Antonio e Morano Eleonora pervenivano in data 27.06.05 in forza di atto di successione del notaio Quaggia n.205682/27559, trascritto a Milano il 22.07.05 ai nn. 57923/112617 dal decesso di Morano Giovanni

Titolare/Proprietario: alla Sig.ra Romeo Maria Dora pervenivano in data 23.06.05 in forza di atto di divisione del notaio Quaggia n.205641/27539 rep, trascritto a Milano il 20.07.05 ai nn.110470/56813 da comunione con Morano Antonio e Morano Eleonora

Titolare/Proprietario: la Sig.ra Romeo Maria Dora vende al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (attuali proprietari esegutati) in data 27.06.05 in forza di atto di compravendita del notaio Quaggia n.205682 rep., trascritto a Milano il 22.07.05 ai nn.112616/57922.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Deposito

Note: nell'atto notarile veniva trasferito l'appartamento e il deposito/cantina

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo 1: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Tipo pratica: Licenza Edilizia n.182/62

Oggetto: sopralzo di palazzina esistente

Presentazione in data: 24.05.63

Note: il rogito del 27.06.05 riporta che la costruzione di quanto in oggetto unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 (licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 24 maggio 1963 e certificato di abitabilità rilasciato il 10 marzo 1964). Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

In data 22.09.21 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bollate richiedendo di poter visionare le pratiche edilizie presentate per l'immobile oggetto di stima.

In data 28.09.21 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bollate consultando la Licenza edilizia del 63 ed in particolare estraeva copia di:

- modulo denuncia di opere edili
- autorizzazione per esecuzione lavori edili
- estratto di mappa scala 1:2000
- planimetria generale scala 1:200
- planimetria scala 1:100 piano terra e primo esistenti
- planimetria scala 1:100 piano secondo (sopralzo di nuova realizzazione)
- sezione A-A, prospetto principale, facciata posteriore, prospetto laterale
- certificazione immobile del 19.07.73
- stipula notarile di servitù perpetua per comunione di cortile a nord della nuova costruzione

per la lunghezza di 11.30ml tra tutti i confinanti.

- rilascio del certificato di abitabilità

Certificato di agibilità: nel fascicolo edilizio comunale veniva consultato il rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in contratto con comunicazione del 02.01.64.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia posto al secondo piano veniva costruito nel 1963 come sopralzo della palazzina esistente.

In data 24.05.63 veniva rilasciata ai sig.ri Giovanni Morano e Gasperetto Florinda una licenza edilizia per sopralzo abitazione n.182/62 e successivamente certificato di abitabilità in data 02.01.64.

La pratica edilizia di sopralzo rilasciata prevedeva la costruzione ex-novo dell'appartamento con il collegamento al piano terra realizzando un nuovo corpo scala (vedi planimetria riportata nella pagina seguente). Il sopralzo veniva realizzato in maniera difforme rispetto agli atti di fabbrica della licenza edilizia (corpo scala completamente variato).

La planimetria del piano secondo presente nella licenza edilizia n.182/62 differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- il corpo scala di accesso veniva realizzato in maniera diversa rispetto la licenza edilizia
- entrando a destra in soggiorno (ex camera da letto) veniva murata una porta e veniva demolito il tavolato lato corridoio di ingresso
- in fondo al corridoio la camera da letto (ex soggiorno) veniva ridotta per ottenere un corridoio indipendente di connessione con la vecchia cucina trasformata in camera
- la cucina preesistente veniva trasformata in una piccola camera
- nel disimpegno davanti al bagno veniva chiusa ed aperta una porta

Le opere edili eseguite al termine della pratica edilizia non rispettano il regolamento edilizio comunale. Per regolarizzare le opere interne eseguite, può essere presentata una pratica edilizia in sanatoria con opere. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino interni bisognerà presentare una sanatoria per le modifiche di facciata esterne (corpo scale realizzato in maniera difforme alla licenza n.182/62. Nel 1963 non veniva presentata una variante alla licenza edilizia n.182/63 per l'edificio in oggetto che ricadeva nel perimetro del centro urbano di Cascina del Sole ante '67.

Regolarizzabili mediante: opere edili interne e sanatoria per le variazioni esterne.

Descrizione delle opere da sanare: le opere interne eseguite sono regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria con opere per le seguenti motivazioni tecniche:

- il locale soggiorno/cucina affacciandosi interamente sull'ingresso non rispetta i rapporti areoilluminanti. La finestra del soggiorno cucina non riesce a "coprire" i rapporti della superficie del soggiorno+ingresso.
- la camera da letto non ha la superficie minima imposta dal regolamento di igiene.
- la camera da letto piccola non ha la superficie minima imposta dal regolamento di igiene

Per sanare l'appartamento oggetto di stima bisognerà presentare una pratica edilizia tipo PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ed eseguire i seguenti lavori edili:

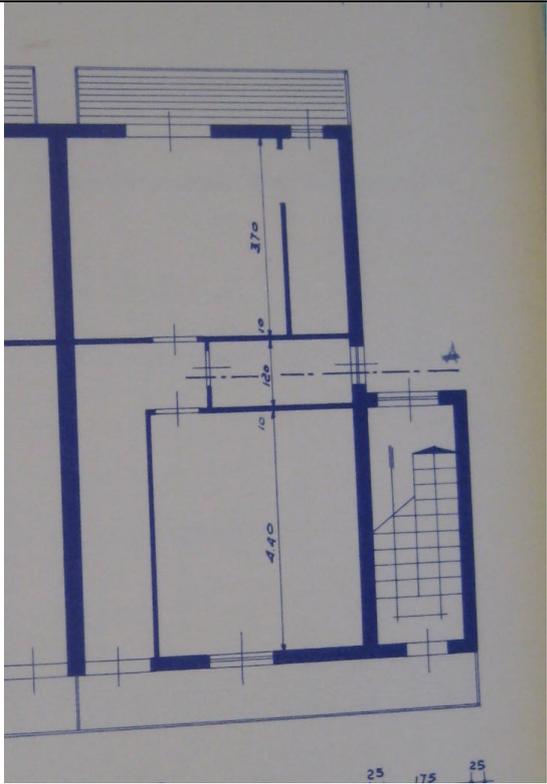
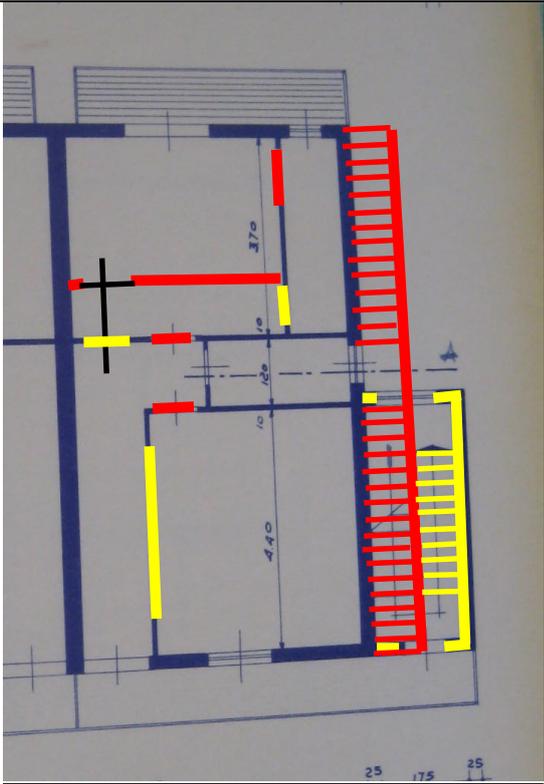
- regolarizzare il vano scale esterno realizzato in difformità al progetto del 1963 (modifiche di facciata).
- montare un serramento di chiusura nel varco tra ingresso e soggiorno/cucina così da rispettare i rapporti areoilluminanti del locale finestrato.
- demolire il tavolato che ha ridotto la camera da letto riportando la stanza alla metratura preesistente.
- convertire la destinazione d'uso della ex cucina trasformata in camera piccola in cabina armadio a servizio dell'unica camera.
- ripristinare gli intonaci nei punti in cui si demoliscono i tavolati, ripresa della rasatura e nuova tinteggiatura.

Inoltre si segnala il cedimento strutturale del corpo scala verso l'esterno. Eventuali opere di consolidamento dovranno essere progettate e realizzate da un ingegnere strutturista.

Onorario tecnico abilitato per la pratica edilizia: a partire da 2500.00€

Oblazione sanatoria: -----€

PLANIMETRIA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON MODIFICHE (piano secondo concesso e modifiche rilevate) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 30.09.21 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
LICENZA EDILIZIA n.182/62	PLANIMETRIA LICENZA CON MODIFICHE
PIANO SECONDO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 29.06.62	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 30.09.21
	

Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie/impiantistiche può essere computato nella cifra a corpo a partire da 4.000,00€ (comprensivo di allestimento del cantiere, demolizioni, ricostruzioni e ripristino pareti, pavimenti e tinteggiatura).

pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: **€ 6.500,00**

Allegato n.5 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bollate

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Identificativo corpo 2: Deposito - Cantina.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate non veniva riscontrata nessuna pratica edilizia presentata per la costruzione del deposito in oggetto. La licenza edilizia rilasciata nel 1963 (ante 01.09.67) non comprendeva la costruzione di questo deposito nel cortile e nessuna altra pratica edilizia veniva presentata per realizzare questa cantina. Nessun elemento oggettivo e probatorio fa presumere che l'immobile fosse già costruito prima del 01.09.67. L'unico documento che rappresenta il deposito oggetto di stima è la planimetria catastale del 31.05.05.

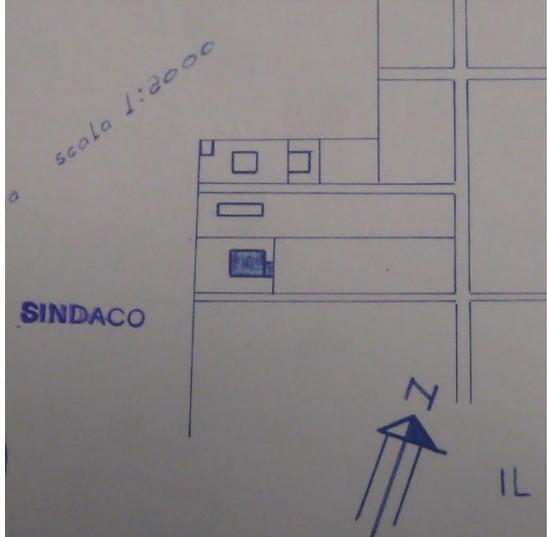
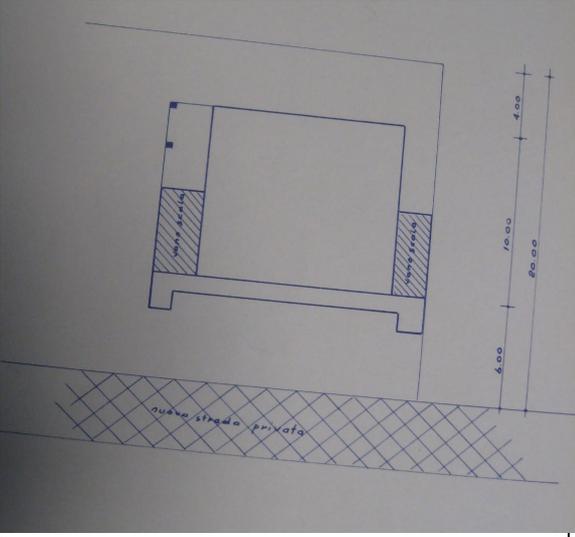
La costruzione del deposito oggetto di perizia posto al piano terra riporta le seguenti irregolarità:

- sulla planimetria in scala 1:2000 presente nella licenza edilizia n.182/62 non veniva rappresentato il deposito oggetto di stima
- sulla planimetria in scala 1:200 presente nella licenza edilizia n.182/62 non veniva rappresentato il deposito oggetto di stima
- nessuna altra pratica edilizia veniva presentata per la sua costruzione (consultata banca dati presso il SUE di Bollate)
- avendo già realizzato il sopralzo nel 1963, il lotto avrà presumibilmente esaurito la volumetria concessa dagli strumenti urbanistici
- il manufatto costruito senza pratica edilizia comunale non rispetta la distanza dai confini di proprietà imposte dal codice civile e dal regolamento edilizio del Comune di Bollate all'art. 108 comma 2-3 qui riportati:

2. Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento di qualsiasi manufatto, quando non ubicati a confine, la distanza da mantenere dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 5.

3. E' ammessa l'edificazione a distanza minore, e comunque non inferiore a m 3,00 nel rispetto del Codice Civile e del Regolamento Locale d'Igiene vigente

- la volumetria costruita per realizzare la cantina/deposito, senza pratiche edilizie, non può essere sanata ma deve essere ripristinato lo stato dei luoghi del cortile precedente (demolizione deposito/cantina e ripristino cortile).

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
LICENZA EDILIZIA n.182/62	LICENZA EDILIZIA n.182/62
PIANO TERRA PLANIMETRIA 1:2000 DEL 29.06.62	PIANO TERRA PLANIMETRIA 1:200 DEL 29.06.62
	

Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie può essere computato nella cifra a corpo a partire da

2.000,00€ (comprensivo di allestimento del cantiere, demolizione della cantina e ripristino recinzione e pavimentazione cortile).

pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: **€ 2.000,00**

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Deposito-cantina

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A3] sito in Bollate CAP: 20021, Via Tagliamento n.28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Comune di Bollate è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011 (esaminata e discussa nelle sedute del 01-06-07-08 giugno 2011), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 del 27.07.2011, serie avvisi e concorsi.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. RP 01 Carta della disciplina delle aree – Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Comune di Bollate è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27.12.2010.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. RP 01 Carta della disciplina delle aree – Zona B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI l'appartamento NO il deposito

Note sulla conformità: nessuna

Conforme l'appartamento, Non conforme il deposito.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e deposito

Corpo 1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano, Via Tagliamento n.28**

Immobile facente parte di un edificio in linea con tipologia a ballatoio, scala esterna e senza ascensore. Appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da cucina-soggiorno, camera, cabina armadio, balcone, disimpegno e servizio igienico. L'unità abitativa è dotata di doppio affaccio finestrato esposto a nord e sud (con bagno finestrato ad ovest).

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: celibe

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: nubile

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano secondo = appartamento 57.5mq + balcone + ballatoio (sup. 4+5.5mq – sup. ragguagliata 3.1mq) =

60.6mq**Totale appartamento = 60.6mq**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '50

L'appartamento è stato presumibilmente ristrutturato nel 2005 (variazione catastale)

Ha un'altezza interna di: 2.98m al piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi di cui fuori terra n.3 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e l'angolo cucina dell'appartamento sono stati ristrutturati si presume nel 2005. Gli infissi dell'unità abitativa sono in buone condizioni. Gli impianti e i pavimenti sono da sostituire. Il vano scale comune dell'edificio è in scarse condizioni (cedimento statico della muratura portante esterna). Le facciate dell'edificio sono in scarse condizioni manutentive. La copertura dell'edificio non genera fenomeni infiltrativi all'interno dell'appartamento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi/ballatoi	materiale: travetti e pignatte condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: con struttura si presume lignea condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: laterizio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: mensole a sbalzo ubicazione: esterna condizioni: pessime (cedimento muratura laterale)
Solai	tipologia: si presume con struttura il latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta battente materiale: alluminio - doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno/vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: assente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: portoncino non blindato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: esterna rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: certificazioni non presenti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: presente - sottotraccia condizioni: scarse conformità: certificazioni non presenti
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in piombo condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse
Termico	tipologia: autonomo+acqua calda alimentazione: gas rete di distribuzione: caldaietta interna e tubazioni sottotraccia diffusori: radiatori in ghisa condizioni: sufficienti conformità: certificazioni non presenti
Condizionamento	tipologia: non presente alimentazione: ---- diffusori: ----- condizioni: -----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1200,00 €/mq. Dopo aver consultato

le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni economiche, in stato conservativo "normale" per la Zona Semicentrale di Cascina Nuova, Cascina del Sole) per l'appartamento in oggetto essendo da ristrutturare e posto al secondo piano senza ascensore.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano secondo = appartamento 57.5mq + balcone+ballatoio (sup. 4+5.5mq – sup. ragguagliata 3.1mq) = **60.6mq**

Totale appartamento = 60.6mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	60.6	1,00	60.6
		60.6		60.6

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Bollate (Zona Semicentrale di Cascina Nuova, Cascina del Sole)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Valore di mercato stimato (€/mq): 1200

Accessori

Appartamento

balcone + ballatoio

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - adeguato presumibilmente nel 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo gas con caldaia interna

Acqua calda con stessa caldaia a gas

Stato impianto: da verificare

Epoca di realizzazione/adequamento: adeguato presumibilmente nel 2005

Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: pessime (materiali in fase di distacco)
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: scarse

Impianti:

Antincendio	tipologia: nessuno
Elettrico	tipologia: non verificato tensione: ----- condizioni: -----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1200,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Semicentrale di Bollate - Cascina del Sole) per il deposito/cantina che presenta un'altezza di 190cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/cantina	sup.commerciale cantina valutata al 50% della superficie lorda reale	2.9	1,00	2.9
		2.9		2.9

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Deposito/cantina

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Bollate (Cascina del Sole)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Valore di mercato stimato (€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: da verificare

Epoca di realizzazione/adeguamento: da verificare

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2022, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'edificio ha una tipologia in linea presumibilmente risalente ai primi del '50;
- a 1km dall'immobile è presente la fermata delle Ferrovie Nord di Bollate Centro che collega il quartiere al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente il Parco delle Groane;
- nelle dirette vicinanze sono presenti due supermercati;
- l'appartamento è dotato di un duplice affaccio finestrato esposto a sud e nord;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento si trova al secondo piano senza ascensore ed è da ristrutturare;
- la mancanza dell'ascensore può scoraggiare l'acquisto delle persone anziane o a ridotta capacità motoria;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili a ballatoio;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'appartamento è dotato di spazi esterni comuni;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile in due porzioni.
- **la volumetria costruita per realizzare la cantina/deposito (corpo 2), senza pratiche edilizie, non può essere sanata ma deve essere ripristinato lo stato dei luoghi del cortile precedente (demolizione deposito/cantina e ripristino cortile).**

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata con titolo non registrato).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bollate;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Bollate;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1200,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni economiche, in stato conservativo "normale" per la Zona Semicentrale di Cascina del Sole).

8.3 Valutazione corpi**Corpo 1 – Appartamento - Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	60,60	€ 1.200,00	€ 72.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.720,00
Valore corpo			€ 72.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.720,00

Corpo 2 – Deposito/Cantina [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito/Cantina	2,90	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	60,60	€ 72.720,00	€ 72.720,00
Deposito/Cantina	Deposito/cantina [C2] (sup. commerciale cantina valutata al 50% della superficie lorda reale)	2.90	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)

€ 3.636,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 9.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.544,00

Prezzo base d'asta del lotto – Corpo 1-2:

8.5 Decurtazione per immobile locato

Per l'unità in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione registrato il 02.05.2018 in cui si definisce la durata sino al 06.05.2022 di anni 4+4, il canone annuo è pattuito in Euro 3.600,00.

L'atto di pignoramento è stato, trascritto il 27.07.2021, pertanto la locazione risulta essere opponibile alla procedura fino al maggio 2026, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso.

Si precisa che se l'acquisto avvenisse a cura dell'attuale conduttore, tale decurtazione non dovrebbe applicarsi perché ovviamente l'obbligazione si estinguerebbe in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

L'operazione viene eseguita in modo sommario a seguito delle seguenti assunzioni e considerazioni: se da un lato l'affitto incide negativamente a causa dell'evidente intrinseca limitazione del godimento, dall'altro consente di avere una rendita.

Si assume che alla data di scadenza il contratto non sia rinnovato e quindi alla data della stima residuo 39 mesi di occupazione.

Da esperienza personale si indica come genericamente per locazioni in corso gli immobili risentono di una riduzione variabile dallo 0% fino al 20% del loro valore normale.

Considerando il tipo di contratto la durata, importo del canone, tipo di locatario (buon pagatore) si ritiene congruo applicare una riduzione del 10%.

Riduzione per locazione $72.720,00 \times 10\% = € 7.272,00$

Quota di riduzione annua = $7.272,00 / 4 \text{ anni} = 1818,00 €/anno = /12 = 151,50 €/mese$

Tempo rimanente alla scadenza 3 anni e 3 mesi

RIDUZIONE per locazione = $151,50 \times 39 = € 5.908,50$

Riduzione arrotondata da applicare per locazione in corso € 5.900,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto – Corpo 1-2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 59.884,00

Prezzo di vendita del lotto occupato con contratto di locazione: € 53.984,00

Milano il 19/01/2023

Arch. Luca D'Angelo

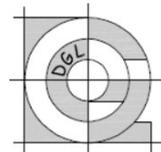
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione (l'allegato è superato dal contratto di locazione registrato e opponibile depositato in atti dal custode giudiziario)
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) atto notarile di compravendita
- 5) accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bollate
- 6) foto esterne ed interne



AL TRIBUNALE CIVILE DI MILANO - SEZIONE III

Esecuzione Immobiliare RGE n.670/2021

Giudice: **dott.ssa Maria Burza**

C.T.U.: **arch. Luca D'Angelo**

Oggetto: Integrazione della perizia aggiornata del gennaio 2023 come da ordinanza del Giudice.

Ill.mo Giudice dott.ssa Burza.

Allo scrivente arch. Luca D'Angelo, nominato quale esperto nell'ambito della procedura sopra citata veniva richiesto, come da verbale di udienza del 30.03.23, il seguente quesito:

"Il GE verificato che nella integrazione della ctu non vi è stata risposta in relazione al punto 10 del quesito ("10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione") si invita il ctu già nominato Arch. Luca D'Angelo a presenziare la prossima udienza e a rispondere sul punto depositando documentazione attestante i parametri di riferimento per la congruità del canone".

PREMESSO CHE

- ❑ Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari del II semestre 2022, redatta dall'Agenzia delle Entrate, per l'immobile in oggetto sito in Provincia di Milano, nel comune di Bollate, zona Cascina del Sole in via Tagliamento i valori di locazione per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si attestano sulla cifra minima di 4.2 €/mq x mese alla cifra massima di 5.4 €/mq x mese.
- ❑ Utilizzando i parametri esposti e la superficie commerciale dell'immobile in oggetto viene quantificato il corretto canone di affitto minimo in $60.6\text{mq} \times 4.2 = 254.52\text{€}$ e il massimo in $60.6\text{mq} \times 5.4 = 327,24\text{€}$.

Tutto ciò premesso

a parere dell'esperto tecnico nominato si ritiene congruo l'importo del canone di locazione mensile di 300,00€ come stabilito nel contratto di locazione opponibile registrato e già depositato agli atti.

Con perfetta osservanza.

Milano, lì 14.04.2023

Il C.T.U.

Arch. Luca D'Angelo

