

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 575/2024 + 1039/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da

- APPARTAMENTO

in

BOLLATE (MI), PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 9



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:
- Corpo A - APPARTAMENTO

Dati Catastali

CORPO A - Appartamento

Bene in Bollate piazza MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 9
Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **41**, particella **200** subalterno **707** graffato particella **202** subalterno **707**

Stato occupativo

CORPO A - Appartamento: al sopralluogo risultava occupato da terzi

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Appartamento: non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

CORPO A - Appartamento: nessun comproprietario oltre all'esecutata

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Appartamento)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 171.741,00
LIBERO	
OCCUPATO	non ricorre il caso
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 3.560
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	€ 168.181,00
LIBERO	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	non ricorre il caso
OCCUPATO	



LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A – APPARTAMENTO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di BOLLATE (MI) piazza MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 9, appartamento al piano primo. L'appartamento consta di tre locali oltre servizi e presenta doppio affaccio sul cortile comune e su piazza Martiri della Libertà e si completa di due balconi a cui si accede dal soggiorno e da una delle camere.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (OR) il 05/02/xxxxx xxxxx.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutata.

Al momento dell'atto, la signora xxxxxxxx xxxxxxxx ha dichiarato di essere nubile.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di BOLLATE come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato : xxxxxx xxxxxxxx, proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 41, part. 200 sub. 707 graffato part. 202 sub. 707**

Dati classamento: A/3; classe 4; consistenza 4,5 vani; rendita € 453,19;

Indirizzo: Comune di BOLLATE, piazza Martiri della Libertà n. 2 piano 1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

NOTA: Si segnala che in catasto il civico risulta essere il n. 2, mentre l'immobile è al civico n. 9. Conseguentemente il civico 2 è indicato anche nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nella certificazione notarile.

1.4. Coerenze

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Enrico Tommasi:

- a nord con mappale 199; a est con piazza Martiri della Libertà; a sud con vano scala comune e appartamento al sub. 706; a ovest con vano scala comune, appartamento al sub. 706 e cortile comune.

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

NOTA: Si segnala che in catasto il civico risulta essere il n. 2, mentre l'immobile è al civico n. 9. Conseguentemente il civico 2 è indicato anche nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nella certificazione notarile.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BOLLATE

Fascia/zona: CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 7500 m dalle fermate degli autobus 566 - Z121-Z130 -Z181-Z182-Z183-Z185, a circa 850 m dalla stazione ferroviaria fermata Bollate Centro

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,3 km dall'ingresso della Tangenziale Nord Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di quattro piani fuori terra.

- facciate: intonaco e mattoni faccia-vista;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in marmo;
- scale: pavimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano primo dello stabile ed è costituito da tre locali, angolo cottura cucina e due servizi igienici.

L'immobile ha doppio affaccio su cortile comune e su piazza Martiri della Libertà e si completa di due balcone a cui si accede dal soggiorno e da una delle camere.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Est e Ovest;
- accesso: porta blindata;
- infissi esterni: in PVC effetto legno ;
- sistema di oscuramento:persiane;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente intonacate, in ceramica nei bagni;
- pavimenti: pavimento in piastrelle e parquet nelle camere;
- impianto citofonico: presente videocitofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: autonomo;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vasca, doccia, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: circa 3,10 m;

2.4. Breve descrizione della zona

Comune situato ad Nord-Ovest di Milano, fa parte dell'area del Parco delle Groane. Lo stabile fa parte di un complesso in una zona residenziale e commerciale, a pochi passi dalla stazione ferroviaria Bollate Centro.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta registrata nel catasto CENED

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/11/2024 i beni risultavano utilizzati da terzi senza titolo. **(all. 6)**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi, non risultano contratti di locazione in essere.

4 PROVENIENZA (all. 8)

4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)

Proprietà per 1/1 xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (OR) il 05/02/1xxxxx xxxxxxxx.

Quanto in oggetto è pervenuto:

- a xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il 05/02/xxxxx C.F. xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto fattone da xxxxxxxx nato a xxxxxx il 15/10/xxxxx, in virtù di scrittura privata autenticata dal notar TOMMASI ENRICO del 20/05/2014, rep. 36967/24139, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addì 10/06/2014 ai nn.51413/35921, al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere nubile.

contro: xxxxxxxxxxxx o xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il 15/10/xxxxx



Precedenti proprietari (ante ventennio):

- al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile riportato al catasto Fabbrica-ti al Fl.41 p.lla 200 sub. 702 graff. al Fl.41 p.lla 202 sub. 702 è pervenuto dalla madre xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il 16/11/xxxxxx che gli cede la quota di 1/2 del diritto di proprietà e la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, in virtù di atto di donazione accettata per notar MUZIO EMILIO del 15/03/2006, rep. 90543/26765, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addì 28/03/2006 ai nn.46322/23278.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 19/07/2024 in atti (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (**all. 9 e 10**) alla data di settembre 2024, gennaio e giugno 2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 10/06/2014 ai nn. 51414/8355 atto notarile pubblico per notar TOMMASI ENRICO (NOVA MILANESE) del 20/05/2014, rep.36968/24140, per EURO 236.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 118.000,00

a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA e contro xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxx il 05/02/xxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Pignoramenti**

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 12/07/2024 ai nn. 95506/68286 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 17/06/2024 contro xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxx il 05/02/xxxxxxx per la quota di 1/1 del



diritto di proprietà a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 20/11/2024 ai nn. 109338/154836 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 16/10/2024 contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il 05/02/xxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AMMINISTRAZIONE STABILI SAS di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Bollate (MI) che, alla data di redazione della presente relazione, ha fornito le informazione che seguono: **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 130,44

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 1.780,00 circa

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

€ 5.603,39 alla data del 13/11/2024

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di BOLLATE in

Tav_RP 01a_ Carta della disciplina delle aree (porzione ovest) – Zona B1 Residenziale ad alta densità



<https://drive.google.com/drive/folders/1w2oxl1XNONAfBeDu3k288CJCqk9nxVXf>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Bollate è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti prot. N. 39969 del 06/09/2024;
- Richiesta atti prot. N. 25438 del 09/06/2025;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 06/07/2012 fg 41 p 200 s 707 graffato p 202 s707

Planimetrie pregresse:

- Planimetria depositata il 31/12/1939 fg 41 p 202 s 1
- Planimetria depositata il 30/12/1939 fg 41 p 200 s 2
- Planimetria depositata il 30/12/1939 fg 41 p 200 s 3
- Planimetria depositata il 08/02/2006 fg 41 p 202 s 702 graffato p 200 s702
- Planimetria depositata il 08/02/2006 fg 41 p 202 s 703 graffato p 200 s703

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

Gli uffici comunali hanno ad oggi la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 228/06 prot. n. 29989/06 del 18/09/2007 sub. 704
- Permesso di Costruire n. 94/11 prot. n. 15187/11 del 18/09/2007 sub. 704
- D.I.A. n. 210/12 prot. n. 25559 del 31/07/2012
- Richiesta Agibilità n. 32 AG/12 prot. n. 36913 del 12/11/2012

Si dà di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale limitatamente alla documentazione messa a disposizione dagli archivi consultati. **(all. 12)**

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità edilizia:

La costruzione dell'immobile risulta cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 e non si registrano opere posteriori a quella data che necessitassero di titoli autorizzativi a meno di quelli autorizzati con i sopracitati titoli.

Dal confronto tra lo stato autorizzato con tali titoli e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità:

- demolizione - non sanabile - di alcune pareti divisorie;
- realizzazione - sanabile - di alcuni controsoffitti e di un contromuro;

Si dovranno quindi ricostruire le pareti divisorie abbattute e sarà possibile sanare la sopra detta difformità con la presentazione di una CILA in sanatoria; dei cui costi di ricostruzione e di sanatoria si è tenuto conto nella stima.

7.4. Conformità catastale:

Una volta risolte le difformità sopra dette, sarà necessario presentare un DoCFA per aggiornare il catasto con i nuovi controsoffitti e il contromuro. Dei costi si è tenuto conto nella stima.



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

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

CORPO A - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale P1 (Appartamento)	90,90	1,00	90,90
Balconi	8,30	0,30	2,49
	99,20		93,39

9 STIMA**9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.350 €/mq a 1.750 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: CENTRO URBANO
Appartamenti in stabili di fascia media
valore di compravendita prezzo min. 2.010,00 €/mq prezzo max. 2.441,00 €/mq
valore di locazione prezzo min. 6,30 €/mq prezzo max. 7,60 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento	A/3	99,20	93,39	€ 2.000,00	€ 186.780,00

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

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 186.780,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 9.339,00	€ 177.441,00
Ricostruzione pareti abbattute senza titolo	-€ 2.400,00	-€ 2.400,00	€ 175.041,00
Regolarizzazione edilizia CILA in sanatoria	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 172.541,00
Regolarizzazione catastale	-€ 800,00	-€ 800,00	€ 171.741,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 171.741,00
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			Non ricorre il caso
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.



Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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 li: 15/09/2025

l'Esperto Nominato

timbro e firma



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale ,
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo
11. titoli edilizi
12. conformità catastale/edilizia e urbanistica
13. esito istanza stato debitorio condominiale
14. nomina e quesito conferito all'esperto
15. giuramento dell'esperto
16. copia privacy

Firmato Da: GIUSEPPE MAZZEO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1869cf1