

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Barclays Bank PLC

contro:

N° Gen. Rep. **1605/2018**

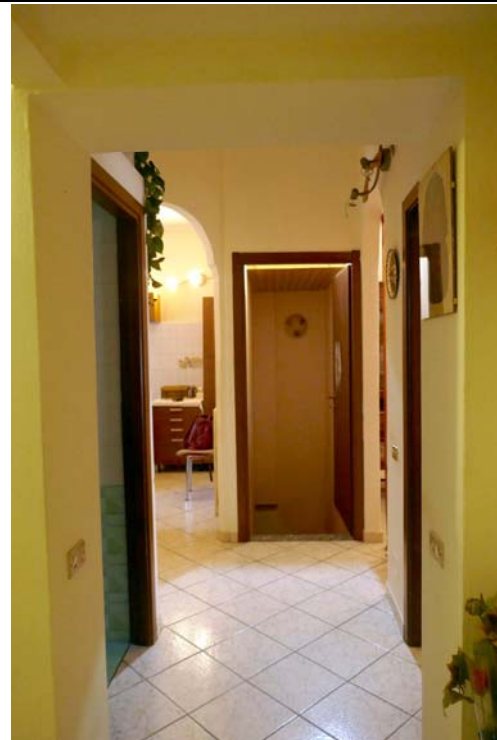
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/03/2019 ore 11,15

Giudice Esecuzioni: **Dr. Giacomo PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Nerviano



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Bene: **Via Giovanni Pascoli n. 7, Nerviano (MI)**

1. **Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: **A** Categoria: A/3

Dati Catastali:

foglio 7, part. 83, sub 101, piani T-S1, cat. A3, vani 4,5, rc 302,13, sup. cat. mq 96

Corpo: **B** Categoria: C/6

Dati Catastali:

foglio 7, part. 83, sub 3, piani T, cat. C/6, cons 15mq, rc 38,73

2. **Stato di possesso**

Occupato da terzi con titolo

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

si (esclusa la cantina)

4. **Creditori Iscritti**

Ipotecari

- **Barclays Bank PLC con sede in Milano**

Pignoramento

- **Mercurio Mortgage Finance S.R.L. sede in Milano**

5. **Comproprietari**

nessuno

6. **Misure Penali**

NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

SI

8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 94.360,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 89.000,00

Prezzo base d'asta da occupato e al netto delle decurtazioni € 75.000,00

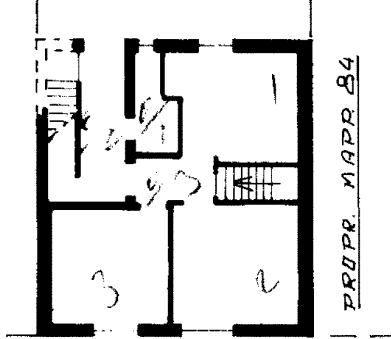
(detratte riduzione del 5%, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)



**Beni in Nerviano
via Giovann Pascoli n. 7**

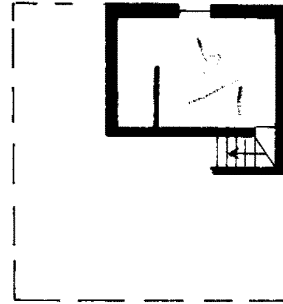
Lotto: UNICO

Trilocale posto al piano terra a parte di casa bifamiliare, composto da ingresso e disimpegno, due camere, cucina abitabile, bagno, sgabuzzino, oltre ampia cantina e box.



IA F. MEDA

Pianta appartamento al piano terra



Pianta cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in via Giovann Pascoli n. 7

1. Quota e tipologia del diritto

1)

2)

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1)

2)

foglio	partic	sub	Cat	consist	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
7	83	101	A/3	4,5 vani	5	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte: 96 m ²	€ 302,13	1007989
Indirizzo: Via Giovanni PASCOLI n. 7						Piano T-S1		

Mappali terreni correlati Foglio 7 - Particella 83

Scheda catastale presentata in data 24/10/1990 n. 143739

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 24/10/1990 in atti dal 18/10/1999 FIN 98 99 (n. 143739.1/1990)



Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini

Piano rialzato appartamento. A nord-est cortile comune, a sud-est map. 84, a sud-ovest via Meda, a nord-ovest altro mappale.

Piano interrato cantina. A nord-est cortile comune, a sud-est map. 84, a sud-ovest terrapieno, a nord-ovest terrapieno.

Conformità catastale:

Corpo A:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 09/02/2019 sono state rilevate difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata, più precisamente: a piano terra ampliamento del bagno e conseguente ridimensionamento della cucina, nell'interrato demolizione di un tavolato e ampliamento della cantina nel sottoscala.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della documentazione catastale

Corpo B:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 09/02/2019 è stata rilevata la presenza di una finestra, non indicate nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della documentazione catastale

Costi: approssimativamente € 350,00 comprensivi di incarico ad un tecnico abilitato e oneri catastali, esclusi oneri accessori e iva.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

Identificativo corpo: B.

bene sito in Via Giovann Pascoli n. 7

1. Quota e tipologia del diritto

1)

2)

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

foglio	partic	sub	Cat	consist	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
7	83	3	C/6	15 mq	5	Totale: 15 m ²	€ 38,73	1008302
Indirizzo: Via Giovanni PASCOLI n. 7						Piano T		

Mappali terreni correlati Foglio 7 - Particella 83

Scheda catastale presentata in data 24/10/1990 n. 26595

Derivante da:

- CLASSAMENTO del 24/10/1990 in atti dal 18/10/1999 FIN 98 99 (n. 26595.1/1990)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 126595/1990)



Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini

A nord-est cortile comune, a sud-est map. 84, a sud-ovest box sub 4, a nord-ovest cortile comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 09/02/2019 non sono state rilevate difformità rispetto alla scheda catastale depositata.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in via Giovanni Pascoli n. 7 a nord del centro storico di Nerviano, in una zona urbana stretta tra il corso del fiume Olona a ovest, ed il canale Villoresi e la statale del Sempione a est, incuneata tra ciò che rimane del tessuto agricolo.

Il carattere del tessuto edilizio è definito dal PGT come "diffuso" con funzioni prevalentemente residenziali e tipologie edilizie su lotto, unifamiliari o palazzine di 2-4 piani.

La dotazione di servizi commerciali (negozi, bar, farmacia, centro parrocchiale ..) è discreta e si concentra in particolare sulle vie del centro storico (prossimo alla via Pascoli).

Quanto all'accessibilità la via Pascoli è parallela all'asse del Sempione (la SS 33) dalla quale dista 100 metri. L'accesso autostradale è a 10-13 chilometri sia per la Torino-Trieste (casello di Pero e casello di Arluno) sia per l'Autostrada dei laghi (casello di Lainate)

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - servizi

Importanti centri limitrofi: Parabiago, Legnano, Cerro Maggiore, Lainate, Arese, Rho, Pogliano Milanese, Vanzago

Servizi offerti dalla zona: nel territorio comunale (13 km²) sono presenti 1 asilo nido, 4 scuole dell'infanzia, 4 scuole primarie, 1 scuola secondaria di primo grado, 5 farmacie, delle quali la più vicina è a 0,6 km. La banca più vicina è a 0,5 km. Il servizio postale ad 1 km ca. A 2 km ca un centro medico e a poco più di un km servizi commerciali di grande distribuzione (alimentari ed altri). Il liceo scientifico è a Parabiago a ca 2,7 km

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Roccolo e parco dei Mulini, due parchi di scala sovralocale; canale Villoresi; fiume Olona

Attrazioni storiche/artistiche: monastero degli Olivetani (oggi sede del municipio); Canale Villoresi; Santuario abbazia delle Colorina

Principali collegamenti pubblici: Nerviano è interessato dalle linee extraurbane del servizio Movibus: Z601 Legnano-Milano Dorino, Z 609 Legnano – Rho Fiera, Z606 Cerro M. -Milano Dorino, Z603 S. Vittore O.- Cerro M/Milano Cadorna, Z 619 Asse del Sempione-Istituto Maggiolini di Parabiago (scolastica). La stazione più vicina è a Parabiago (3 km) servizio S5 Legnano-Milano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi, con titolo

Note: In data 9 febbraio 2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato. L'immobile risultava occupato dai sigg. Ornella Giuseppina Grassini e Vasco Croci (madre e figlio maggiorenne) in virtù di contratto telematico registrato Presso U.T. di Legnano al n. 2310 Serie 3t del 15/06/2015, locazione del tipo 4+4 a far data dal 20/06/2015, canone pari a euro/anno 6.000 da corrispondere in rate mensili di euro 500.

Si evidenzia inoltre per quanto occorra:

- che l'atto di pignoramento per cui causa è stato trascritto in data successiva alla registrazione del contratto di locazione



- che il canone di locazione pattuito dal confronto con le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per il semestre I-2018 è congruo

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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volonatria;**

A favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. SOLARO ARTIDORO Repertorio 135451/19477 del 28/11/2006

Importo ipoteca: € 390.000, capitale € 130.000,00

Durata mutuo: anni 30

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 14/12/2006 - Registro Particolare 48546 Registro Generale 192345

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

A favore di Mercurio Mortgage Finance S.R.L. sede in Milano

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili rep. 27809 del 26/07/2018

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 04/09/2018 - Registro Particolare 74588 Registro Generale 113396

nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione negativa

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 14/12/2018; aggiornamento ipotecario in data 23/02/2019

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile è inserito in un contesto immobiliare bifa-



miliare che non è gestito da un amministratore condominiale. Non è stato quindi acquisito un sussuntivo delle spese.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: --

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile visitabile e adattabile (esclusa la cantina)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: n. 1515400006413 registrato in data 18/02/2013 valido fino al 18/02/2023

Indice di prestazione energetica: 268.85 kWh/m²anno Classe G

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

di .

proprietà per ½, di stato civile celibe

di :

libera di stato

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

dal 28/11/2006

In forza di compravendita, notaio dott. SOLARO ARTIDORO Repertorio 135450/19476 del 28/11/2006

trascritto a Milano 2, in data 14/12/2006 - Registro Particolare 99948 Registro Generale 192344 contro

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

dal 30/12/1991 al 28/11/2006

In forza di compravendita, dott. Giorgio Mantelli - Repertorio 125318/5760 del 30/12/1991 trascritto a Milano 2, in data 31/12/1991 - Registro Particolare 75723 Registro Generale 103840 per l'intera proprietà dell'appartamento (corpo A) e ½ del box (corpo B)

Titolare/Proprietario:

dal 31/01/1997 al 28/11/2006

In forza di atto di divisione, dott. Teresa Palumbo - Repertorio 36672 del 31/01/1997 trascritto a Milano 2, in data 26/02/1997 - Registro Particolare 11051 Registro Generale 14495 per la proprietà di ½ del box (corpo B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nelle date del 07/02 e 21/02/2019 si eseguiva l'accesso agli atti edilizi, per il corpo A non si rinveniva la pratica edilizia originaria (atti di fabbrica), dall'esame della mappa catastale aggiornata all'anno 1950 si rileva che l'immobile era già edificato con una consistenza planimetrica simile all'attuale, a meno del corpo scale.

Intestazione: Scm. n. 3

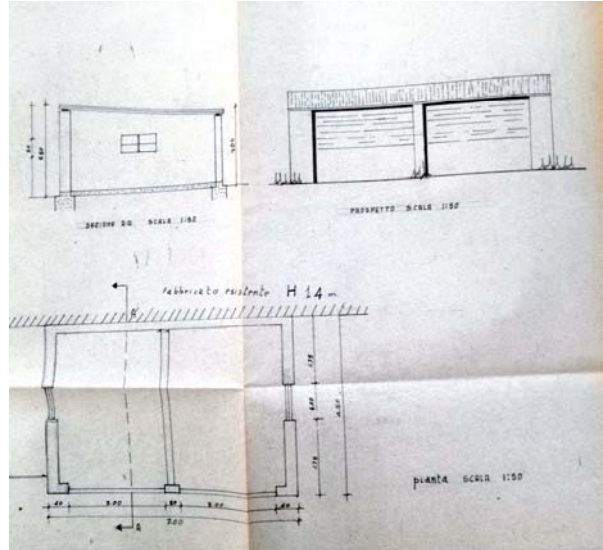
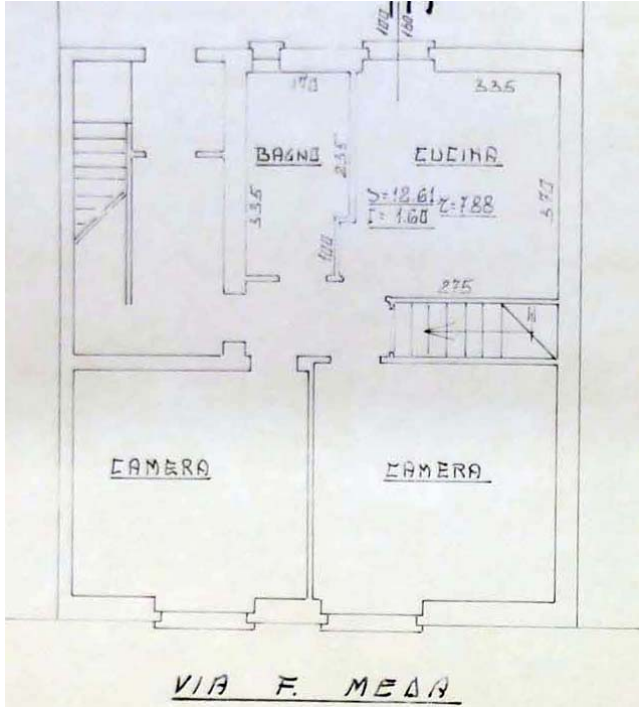
Tipo pratica: Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili

Per lavori: Costruzione di pensilina in legno con copertura in tegole marsigliesi



Domanda in data: 28/07/1994 prot. n. 21091
 Rilascio in data: 23/09/1994 aut. n. 135/94 prot. n. 24818
 Limitatamente al corpo A

Intestazione: Senisi Roberto
 Tipo pratica: Opere interne art. 26 L 17/85
 Per lavori: Allargamento bagno e risanamento conservativo (realizzazione vespaio)
 Domanda in data: 07/02/1992 prot. n. 3716
 Limitatamente al corpo A



Intestazione:
 Tipo pratica: Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili
 Per lavori: progetto per la costruzione di 2 box
 Domanda in data: 10/12/1971 n. 288/71
 Rilascio in data: 14/12/1971 n. 288/71
 Limitatamente al corpo B

Intestazione:
 Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività art 60 L 662/96
 Per lavori: Sostituzione lastre in cementoamianto a copertura del box con lastre in eternit ecologico
 Domanda in data: 20/03/1997 prot. n. 7039
 Fine lavori e collaudo: 17/03/1998 prot. n. 7883
 Limitatamente al corpo B

7.1 Conformità edilizia:
Corpo A: conforme all'ultimo progetto presentato
Corpo B: conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione n. 37/C.C. del 6.04.2010, pubblicata sul B.U.R.L. - SERIE INSERZIONI E CONCORSI - n. 27 del 7.07.2010.
Zona omogenea:	Ambito Tessuto rubano consolidato. Ambito tessuto residenziale diffuso
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 "Ambito residenziale diffuso",



	Sono vietate le destinazione d'uso non compatibili con il carattere residenziale della zona. I parametri edilizi ammessi sono quelli già esistenti. Indici Uf 0,34 mq/mq Rc 30% h. 7,5 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo **A)**
Abitazione di tipo economico [A3]

Trilocale posto al piano terra a parte di casa bifamiliare, composto da ingresso e disimpegno, due camere, cucina abitabile, bagno, sgabuzzino, oltre ampia cantina e box.

A parte di casa bifamiliare di due piani fuori terra, con un appartamento per piano, con area scoperta pertinenziale di circa 300 mq e due box. Il lotto edilizio ha accesso pedonale e carrabile da via Pascoli, mentre la casa affaccia sul cortile privato e su via Meda.

Le strutture sono in cemento, mentre la copertura è a doppia falda, le facciate sono intonacate con un rivestimento lapideo nel basamento, i serramenti sono oscurati con tapparelle.

Il riscaldamento è autonomo, la casa è collegata a tutte le normali utenze (acqua sanitaria, elettrica ecc.), è presente l'impianto citofonico.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano terra e interrato. Ha doppio affaccio a nord-est (cucina e bagno) e sud-ovest (due stanze). Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo locale lavanderia. Gli ambienti hanno altezza utile di circa m. 3,05 e forme regolari (stanze circa m. 4x3,65 e 4x3,95, cucina circa m. 3,7x3,3). In ingresso il soffitto è ribassato (h. circa m. 2,15). I muri esterni hanno spessore di circa 40 cm., i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica dim. 40x40 posate in diagonale ad eccezione del bagno e della lavanderia dove è presente il rivestimento in ceramica a pavimento e parete con piastrelle 20x20 cm, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro, le finestre sono protette da inferriate, i caloriferi sono in ghisa del tipo tema, il portoncino d'ingresso è blindato.

E' presente l'aria condizionata con macchina sulla facciata e uno split in corridoio, collegato alla macchina con canalina a vista.

Si accede alla cantina dall'appartamento, tramite una scala interna in linea con gradini alti 22 cm, il locale si sviluppa completamene in interrato nella zona che al piano terra corrisponde a corridoio, bagno, cucina. Il locale è illuminato da una finestra a bocca di lupo, è riscaldato e servito dall'impianto elettrico, ha altezza utile di circa m. 2,05.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

1. Qualità e tipologia del diritto

1)

2)

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

Superficie complessiva lorda di circa mq 94



E' posto al piano: terzo (quarto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: probabilmente ante 1942

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

La palazzina nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, andrebbe mantenuto il giardino e uniformata la facciata (attualmente di due colori).

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione. E' però presente un problema di umidità che interessa i muri esterni, evidente soprattutto nel locale interrato.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Ascensori: non presenti

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	69,40	100%	69,40
<u>Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	25,00	50%	12,50
totale	94		82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018 Zona: Nerviano / Centrale

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.550

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400

Valore di mercato max (€/mq): 1.550



Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 Zona: Nerviano

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Tipologia: Appartamenti vecchi /da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: febbraio 2019 Zona: Nerviano - Canale Villoresi, Lombardia, Giovanni Xxiii, C. Battisti

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni civili (In buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.225

Valore di mercato max (€/mq): 1.361

Tipologia: Abitazioni civili (da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 998

Valore di mercato max (€/mq): 1.225

Ville e Villini (Da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 1.089

Valore di mercato max (€/mq): 1.271

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/02/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/71824860-Vendita-Trilocale-buono-stato-piano-terra-Nerviano.html>

Descrizione: Nerviano, zona sempione casa di corte semi indipendente disposta su due piani e composta da un soggiorno, cucina abitabile, bagno. Al piano superiore mansardato ci sono due camere ed un secondo bagno.

In corte un posto auto coperto di proprietà'.

Il riscaldamento e' autonomo.

Indirizzo: zona Sempione

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo/Prezzo richiesto: 159.000

pari a 1.590,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/02/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/70254964-Vendita-Casa-indipendente-via-Giovanni-Pascoli-Nerviano.html>Descrizione: Palazzina cielo-terra libera su tutti i 4 lati, composta da due unità abitative rispettivamente l'una sopra l'altra, poste al primo ed al secondo piano. I due appartamenti sono divisi in 3 locali con cucina abitabile oltre ad un servizio igienico sanitario e n. 3 balconi per uno ed 1 solo per l'altro. Le due unità abitative sono comunicanti tra di loro attraverso il vano scala. Al piano terra locale cantina e lavanderia oltre a due box fuoriterrà e 650 mq. di giardino di proprietà.

Indirizzo: via Pascoli

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: 273

Prezzo/Prezzo richiesto: 210.000

pari a 769,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/02/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case-indipendenti/nerviano/con-giardino/?pag=2>

Descrizione: Vendo immobile residenziale situato all'interno del centro storico del comune di Nerviano (MI).

L'immobile è costituito da un piano rialzato di 150 mq adibito ad abitazione civile (catasto cat. A2), raggiungibile tramite vano scala dedicato, e suddiviso in 9 vani, di cui: zona giorno con cucina a vista, salone, 3 camere da letto, 1 cabina armadio, 2 bagni, 1 locale caldaia.

Al piano terra è presente un volume di 150 mq x 5,15 m di altezza, attualmente utilizzato come box e laboratorio (catasto cat. C2 magazzino/deposito), sfruttabile per attività professionali o per realizzare un ulteriore piano.

La proprietà comprende un cortile di oltre 200 mq con ingresso carrabile, a pochi metri dalla statale 33 del Sempione.

L'immobile, attualmente abitato, dispone di tutti gli allacciamenti (luce, gas, acqua, telefono) e non ha alcuna spesa fissa.

Indirizzo: via Legnano 32 (a ca 350 m.)

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: 300

Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000

pari a 733,00 Euro/mq

Descrizione: di cui al corpo **B)****Box singolo [C6]****Box singolo con accesso dal cortile.**

Con accesso carraio da via Pascoli, a parte di struttura indipendente che ospita due box.

L'area utile di parcheggio misura approssimative m. 4,22x3,55, la copertura è inclinata con orditura lignea a vista, ha un'altezza media sotto trave di m. 2,32 e h. netta del varco di accesso sotto saracinesca di m. 1,88. Il box è provvisto di un lavandino e impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

1)

2)

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

Superficie complessiva lorda mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,32 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Riscaldamento: Non presente

Impianto di raffrescamento: Non presente

Ascensori: Non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
----------------------	------------	----------------------------	------------------------



Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali	17	100%	17,00
totale	17		17,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018 Zona: Nerviano / Centrale

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: box

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Criteria estimativi FIMAA (Milano MonzaBrienza Lodi)**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017 Zona: Nerviano

Tipo di destinazione: residenziale

box a corpo 14.000 / 17.000

Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: febbraio 2019 Zona: Nerviano - Canale Villosesi, Lombardia, Giovanni Xxiii, C. Battisti

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Box

Valore di mercato min (€/mq): 998

Valore di mercato max (€/mq): 1.089

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:**8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2018 forniscono un valore massimo di riferimento per ville e villini in ottimo stato di conservazione nella zona di € 2.000 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 51% del valore massimo.

Mentre per il box, viste le dimensioni penalizzanti (profondità e altezza sotto saracinesca) si acquisisce il valore a corpo più basso rilevato dal bollettino FIMAA



Coefficienti e punti di merito	
descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezzari	-7,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
Facilità	1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-25,00
Nr. Unità nel fabbricato	
2	-5,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
Finiture	
Economiche Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	-5,00
Piano	
Terra con giardino	0,00
Bagni e Servizi	
Un bagno + lavanderia	0,00
Impianti	
Non revisionati	-2,00
Spazi interni	
Normali	0,00
	-51,00
	49%

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.000,00	82	€ 980,00	€ 80.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.360,00
Valore corpo	€ 80.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.360,00



B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Superficie commerciale mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
17	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.000,00
Valore corpo	€ 14.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	consistenza	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	94,00 mq	82,00 mq	€80.360,00	€80.360,00
B	17,00 mq	a corpo	€ 14.000,00	€ 14.000,00

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%)	€ 4.718,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ --
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.292,00
Arrotondato	€ 89.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 89.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 75.000,00

Allegati

- Copia atto di provenienza
- Documentazione ipocatastale aggiornata
- Fotografie interno – esterno
- Scheda catastale
- Documentazione edilizia
- Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- ACE
- Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 16 pagine più allegati.

Data
23-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

