

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2331/2018

data prima udienza comparizione: 29-01-2020 ore 12.00

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G. PURICELLI

Custode Giudiziale: avv. Barretta

procedente: UNICREDIT S.P.A.

esecutato:

interventuti: condominio FERRARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1

corpo A – via Gaudenzio Ferrari, 7 - Nerviano

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**

INDICE RELAZIONE PERITALE

- 1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - pag. 3**
- 2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE - pag. 3**
- 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - pag. 3**
- 4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE - pag. 4**
- 5. DESCRIZIONE SOMMARIA - pag. 5**
- 6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO - pag. 6**
- 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - pag. 6**
- 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - pag. 7**
- 9. PROPRIETÀ - pag. 8**
- 10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - pag. 9**
- 11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - pag. 11**
- 12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - pag. 13**
- 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO - pag. 13**
- 14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - pag. 15**
- 15. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ - pag. 15**
- 16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE - pag. 16**

LOTTO 1

corpo A – via Gaudenzio Ferrari, 7 - Nerviano

1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato Notarile ventennale dell'avv. notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, relativo ai beni immobili staggiti del 29/01/19. Completano la documentazione **l'ispezione ipotecaria n. T360151 del 25/11/2019 svolta sul subalterno staggito**, dall' 01/01/1967 al 25/11/2019 e **n. T360395 del 25/11/2019 svolta nominalmente sull'esecutato** dall' 01/01/1990 al 25/11/2019 oltre alla **Visura storica** per immobile, situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1967 al 09/09/2019, n. **T19026**

2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE

È stato consultato presso l'archivio della Conservatoria di Milano l'ultimo titolo di provenienza del bene (28/11/2019);

- **Atto tra vivi** atto di compravendita del 14/03/2006 notaio Francesca GASPARRO di Corsico rep 12909/8510 tr. 23/03/2006 ai n. 43742/21929 (**ALLEGATO CTU N.3**)

Il primo tentativo di accesso (*in presenza del sottoscritto*) è avvenuto con successo il giorno 20/11/19 - previa comunicazione con il Custode Giudiziale, che aveva già effettuato l'accesso con possesso delle chiavi – in presenza del Custode giudiziale, avv. Barretta e del sottoscritto (**ALLEGATO CTU N. 10**)

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione dei beni da Atto di provenienza del 14/03/2006: *“vendita in comune di Nerviano località Madonna Dio il Sà, via G. Ferrari, 7, appartamento posto al piano terra e interrato composto da due locali e servizi con annesso vano cantina a piano sotterraneo, censito alla **partita 1005144 Fg 13 Mapp 291 Sub 1**”* (accesso CTU all'atto cartaceo, del 28/11/2019 - Conservatoria Milano 2)

Estratti Atto di provenienza: *“Prezzo pattuito € 105.000 – Provenienza: 2/30 ciascuno in forza di successione intestata alla propria madre signora PIRISI Maria giusta dichiarazione di successione registrata a Rho il 15/02/2005 n. 181 Vol. 2005; 4/30 ciascuno in forza di successione intestata al proprio padre i giusta dichiarazione di successione registrata a Rho il 27/10/2005 n. 710 Vol. 2005;...I signori*

...
cquistarono in quote uguali con atto 17/09/1985 n. 44552 Rep. Artidoro Solaro in Nerviano, reg. in Rho il 25/09/1985 n. 4232 Vol 160 e trascritto alla conservatoria di Milano 2 il 03/10/1985 n. 49195/36976;... Urbanistica: ai sensi del DPR 28/12/2000 n.445 art. 76 ...dichiarano che in base all'art. 40 Legge 28/02/1985 n.47 e art. 46 Testo Unico ...che l'immobile costruzione è iniziata in data anteriore al 1/09/1967... che successivamente a tale opera non sono state eseguite opere che richiedono rilascio di provvedimenti comunali o autorizzazioni..."

All'atto è presente l'**Allegato A n. 129809/8510** di repertorio – **Procura Speciale** con la quale
, nominano e costituiscono
" alla vendita dei beni di cui all'atto.

L' unità immobiliare è individuata catastalmente come segue:

APPARTAMENTO: foglio 13 mappale 291 sub. 1 – via Gaudenzio Ferrari, 7 piano primo zona censuaria 2 categoria A/3 – classe 4 – vani 3 – Superficie catastale 56 mq totale, escluse aree scoperte 54 mq (da scheda catastale) , R.C. Euro 170,43

L'**immobile**, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 55,39 (rilevazione CTU)**

Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (**ALLEGATO CTU n.10**)

C

NB Durante l'esamina della documentazione allegata agli atti della procedura si è notato che l'indicazione toponomastica è stata più volte riportata erroneamente (*Scheda catastale, Nota di Trascrizione del Pignoramento, Nota di Trascrizione Atto tra vivi d'acquisto del bene staggito, Relazione Notarile, Atto di Pignoramento*) indicando il bene in via Giuseppe Ferrari, 3 mentre il bene è sito precisamente in **via Gaudenzio Ferrari, 7**.
L'individuazione catastale è invece sempre risultata correttamente riportata.

COERENZE/CONFINI: da atto di provenienza confermati da CTU:

"Confini appartamento: a Nord-Est corpo boxes eretto in cortile, Sud-Est proprietà terzi, Sud-Ovest cortile comune, Nord-Ovest cortile comune;

“Confini cantina: a Nord-Est cortile comune; Sud-Est cortile comune, Sud-Ovest Corridoio Comune, Nord-Ovest Corridoio comune;

4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la non **CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato durante l’accesso ed in riferimento alle planimetrie depositate presso l’Agenzia delle Entrate risalenti al 27/06/1964 prelevate il 09/09/2019 n. T30424; ciò sta a dire che la scheda depositata rappresenta la situazione attuale rilevata, ma non è riportata **una porzione di tavolato tra soggiorno e angolo cottura, l’apertura di un passaggio tra cucina e camera da letto e un ribassamento del soffitto a creare una zona ripostiglio in quota sopra l’entrata.**

5. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il locale staggito è ad uso residenziale, posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di 7 piani fuori terra; l’edificio, isolato da altre costruzioni contigue, è posto all’incrocio tra via Battista Lazzaroni e via Gaudenzio Ferrari. L’entrata principale è su via Ferrari. L’edificio ha un cortile di pertinenza sul fronte. All’immobile staggito non si accede dall’ingresso principale dell’edificio bensì da una rampa di scale di pertinenza del solo appartamento, posta sulla destra dell’edificio guardando il fronte. L’appartamento ha un’entrata privata posta alla fine della breve rampa di scale esterne, coperte da tettoie.

L’appartamento si compone di un’entrata/disimpegno, un bagno, una camera da letto e da uno spazio soggiorno con annesso ampio spazio cottura, quasi una cucina vera e propria, divisa dalla sala da una porzione di tavolato.

Le condizioni sono discrete, sebbene non sia stato reperito nessun documento relativo alla posa in opera degli impianti.

Piani fuori terra: sette più sottotetto spiovente

copertura: la copertura del condominio tipo onduline coppo. *(deduzione da aerofotogrammetria Google Maps, dato che non si è avuto accesso al tetto durante il sopralluogo).* Non si è avuto accesso al sottotetto. Sulla scala che da accesso al bene staggito invece esiste una copertura a onduline posizionata ad hoc sulla proiezione dei gradini di accesso.

Ingresso principale: porta in legno con sistema a blindo a vista (aste);

Custode: NO sul singolo appartamento

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto esterno, dove andrebbero riprese le pitturazioni. Mediocre la conservazione del bene staggito, anche perché non in uso da qualche tempo.

Caratteristiche zone limitrofe: posizionato nella direzione nord/ovest da Milano, non distante da Busto Garolfo, Legnano, Saronno e Rho al limitare del confine di Parabiago;

Caratteristiche paesaggistiche: edilizia abitativa, isolata, con buona presenza di verde agricolo nei dintorni, oltre al vicinissimo Canale Villoresi; non distante presente anche importante zona di capannoni industriali. La zona è raggiungibile con la ferrovia Trenord fino alla non lontana stazione di Parabiago. Poi mezzi propri (4 minuti auto, 15 a piedi)

Servizi offerti dalla zona: scarsa presenza di negozi al minuto fruibili a piedi; scuole primarie e secondarie;

*** N.B. fabbricato costruito anteriormente al settembre 1967**

6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO: LIBERO

"Si comunica che a nome del signor _____ non risultano Registrati contratti di locazione" - dp.iimilano.utmilano2@agenziaentrate.it - 22 novembre 2019" (ALLEGATO CTU N.7)

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile ventennale estesa al bene staggito, oltre alle Visura Storica e alle Ispesioni Ipotecarie citate, risultano le sottoelencate iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni:

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

7.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

7.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

7.1.3 atti di asservimento urbanistico: /

7.1.4 altre limitazioni d'uso: **no**

7.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura:

7.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del **23/03/2003** – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** con atto del **14/03/2006** - Milano 2 - Registro Particolare **9895** Registro **Generale 43743** - notaio Francesca Gasparro in Corsico Repertorio 12910/8511 a favore **UNICREDIT BANCA S.P.A.** sede Bologna 1 – C.F.: 12931320159 contro _____ E - C.F.: _____ per quota di 1/1 relativo ai beni staggiti; Capitale euro 130.000,00 € totale euro 260.000,00 della durata di 25 anni;

7.2.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/01/2019 - **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (11/12/2018) – Milano 2 - Registro **Particolare 718** Registro **Generale 1100** Tribunale di Milano - Repertorio 1110 a favore **Unicredit** sede Roma CF **00348170101** – contro _____ C.F.: _____ per quota di 1/1 diritto di proprietà relativo ai beni staggiti;

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali sospese (anno in corso e anno solare precedente): sono state richieste le spese all'amministrazione (*GEST.I.MI. di Roberto Venerando Marco, via Zurigo, 20, Milano*) che ha così computato i sospesi:

Spese medie annue: circa **1400 €/anno** (*forfettarie calcolate in media sugli ultimi due anni inviati dall'amministrazione GEST.I.MI.*)

Consuntivo **01/06/2017 – 31/05/2018 = € 1.102,88**

Consuntivo **01/06/2018 – 31/05/2019 = € 1.642,64**

Arretrati segnalati dall'amministrazione: € 8.839,43 (compresi i due consuntivi citati)

Totale spese dichiarate dall'amm.ne P. Farinetti via XX settembre, 8 Parabiago (**ALLEGATO CTU N. 6**)

Millesimi proprietà:

. generali > **24**

. proprietà > **24**

. Riscaldamento > 39,5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (*una scala impedisce l'accesso dei portatori di handicap*)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione, effettuati o presunti fino all'assegnazione, non contemplati nella procedura, decisi post indagine o non palesati dall'amministrazione interpellata al momento della stesura della presente relazione peritale (29/11/2019).

9. PROPRIETÀ

ATTUALE PROPRIETARIO

Gli attuali proprietari del bene staggito - come da Relazione Notarile agli atti, Visura Agenzia del Territorio anno 2019 relativo ai beni immobili Foglio 13 - Particella 291 - Subalterno 1 risultano essere proprietà 1/1; proprietà per atto di compravendita del 14/03/2006 notaio F. Gasparro di Corsico rep. 12909/8510 trascritto il 23703/2006 ai n. 43742/21929 da potere di per la quota di 6/30

(ALLEGATO CTU N. 3)

PRECEDENTI PROPRIETARI

....., per la quota di 6/30 come già riportato nel punto 3) di questa relazione : **2/30** ciascuno in forza di successione intestata alla propria madre signora PIRISI Maria, giusta **dichiarazione di successione registrata a Rho il 15/02/2005 n. 181 Vol. 2005 + 4/30** ciascuno in forza di **successione** intestata al proprio padre **24/09/2005, giusta dichiarazione di successione registrata a Rho il 27/10/2005 n. 710 Vol. 2005;**

NB Risultano da relazione notarile **Accettazione tacita eredità** trascritta il 23/03/2006 ai nn. **43740/21927** + **Accettazione tacita eredità** trascritta il 21/08/2007 ai nn. **124103/71357**

la quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 17/09/1985 notaio Solaro rep 44552 trascritto il 03/10/1985 ai nn. 49195/36976 da potere di

la quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 17/09/1985 notaio Solaro rep 44552 trascritto il 03/10/1985 ai nn. 49195/36976 da potere di e in parte per la predetta successione in morte

in forza di scrittura privata del 26/11/1977, voltura in atti dal 18/02/1994 Rep. n. 61284 Rogante Bottaro, Sede Milano Vol. SF n. 8394 del 05/12/1977 Vendita n. 41655.1/1978;

al 30/06/1987 risultava di proprietà d

10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

È stata richiesta la visura degli Atti di Fabbrica ed eventuali procedure postume alla costruzione, per un controllo del costruito più approfondito, al Comune di Nerviano, il 20/11/2019 alla quale è seguito l'accesso agli atti di fabbrica reperiti dall'Ufficio Tecnico il 21/11/19 in concomitanza con l'accesso al bene.

Dell'esamina dei documenti forniti si è appurata la concessa "**Autorizzazione per esecuzione di lavori edili**" n. 8/1962 del 15/02/1962 in località "Madonna Dio il Sà" e "**l'abitabilità**" concessa il 25/07/1964 relativa al medesimo immobile.

Si è recuperata anche la Dichiarazione di conformità dell'impianto (idrosanitario) redatta nel 2004. **(ALLEGATO CTU N. 5)**

Sono state **segnalate delle incongruenze planimetriche** tra quanto concesso nel 1962 e quanto effettivamente rilevato durante l'accesso:

- . zona soppalco non dichiarata sopra al disimpegno dell'entrata
- . porzione di tavolato aggiunto nella zona cottura/cucina/soggiorno
- . apertura di un vano porta tra cucina e camera da letto

Il soppalco potrebbe essere regolarizzato, così come la porzione di tavolato costruita mentre l'apertura tra cucina e camera da letto non risulta essere ammissibile.

L'eventuale costo per la chiusura della porta potrebbe essere di 200/300 euro.

Il costo della dichiarazione in comune delle mutazioni planimetriche con esame progetto e nuova scheda catastale, mediante redazione di DOCFA, stimato intorno agli 800/1000 €.

Il costo per il ripristino totale alla situazione legittimata dal progetto del 1962 con demolizione del soppalco, chiusura del vano di passaggio tra cucina e camera e abbattimento della porzione di tavolato intorno ai 600/700 €.

Documenti recuperati e depositati come allegati relativi al progetto:

- **Certificato di abitabilità** (25/7/64)
- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili** (15/02/1962)
- **Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte** (13/03/2004)
- **Planimetria allegata al progetto** (1962)

Si dichiara quindi la **NON CONFORMITÀ** edilizia per le ragioni descritte poco sopra, in parte sanabili.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85, l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

ZONA OMOGENEA PGT (approvazione COMUNE DI NERVIANO – C.C. del 23.09.2009 – Punto n. 1)

Articolo 37: Ambito residenziale diffuso (Allegato CTU n.8)

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: edificato prima l'**1/9/1967 - conforme**

Residua potenzialità edificatoria: /

Si dichiara quindi la **CONFORMITÀ URBANISTICA**

LOTTO 1

corpo A – via Gaudenzio Ferrari, 7 - Nerviano

11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Componenti edilizie e costruttive:

	Struttura fondazioni: murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in ca, pilastri e travi in ca; (da un'analisi comparativa dei caratteri tipologici dell'architettura del periodo della costruzione e analisi della planimetria);
Infissi esterni	tipologia: finestre a una anta, materiale: legno e vetro singolo (da revisionare): tapparelle avvolgibili in PVC grigio chiaro
Portoncino esterno:	Portoncino/porta ingresso sull'esterno con affaccio sul cortile condominiale, legno e blindo esterno
Pareti esterne	edificio: intonaco rosa chiaro + una fascia di colore più scuro in materiale intonaco granulare di altezza circa 2 mt
Pareti interne:	NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u> laterizi intonacati intonaci di gesso bianchi e colorati – balconi mattonelle monocottura da esterni
Pavim. Interna	parquet nella zona giorno (da trattare o rilamare) e ceramiche monocottura 40x40 nella zona cottura e bagno
Rivestimenti:	zone giorno: intonaci bianchi e azzurri; cottura: ceramiche bicottura bianche con fregi azzurri; bagno: perline in legno
Plafoni	materiale: stabilitura pitturata chiara , condizioni: da rinfrescare, presenza polvere e ragnatele
Porta di ingresso	in legno con chiusura blindo con meccanismo a vista dall'interno

Impianti elettrico, riscaldamento (conformità e certificazioni): non mostrate certificazioni

Impianto idrico-sanitario: presente certificazione del 2004 agli atti in comune (allegata)

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	non verificabile in loco – no certificazioni solo idrico 2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non ottenuta

Esiste impianto di riscaldamento	NB Sì ma non è più presente un contatore del gas, solo la cassetta di contenimento, probabilmente rimosso dall'azienda di fornitura.
Tipologia di impianto	ACS: presente caldaietta in dubbio stato, necessita di revisione generale, con scarico fumi a muro
Stato impianto	/
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	No

Informazioni relative al calcolo della consistenza: **(ALLEGATO CTU N. 1)**

Si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi con altre proprietà e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà, sulla base della planimetria catastale rilasciata all'uopo dall'Agenzia del territorio risalente al 27/06/1964 (cioè le ultima presentate in relazione all'appartamento), verificate misure con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional.

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI:

LOTTO A CORPO A

PIANO primo sub 1 : A/3 residenza di tipo popolare

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione piano primo	50,03	1	52,86
balcone/loggiato	3,00	0,30	0,90
pianerottolo esclusivo	2,00	0,10	0,20
Cantina piano cantina	3,92	0,20	0,78
Scale di pertinenza app.	4,33	0,15	0,65
Totale	MQ 55,39		

Percentuali delle Superfici di conteggio (in base alle quali si è attribuito il conteggio):

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Previa richiesta al catasto energetico **NON** è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica ACE o APE (**ALLEGATO CTU N.3**)

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima: analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

13.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

1) **Banca dati dell'agenzia del territorio (ADE)** – O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare (Milano) Anno 2019 semestre 1 – MILANO – Comune di Nerviano - Codice zona: B1 - Microzona catastale: 0 **Provincia:** MILANO (Nerviano) Residenziali

2) **Indagini di mercato presso agenzie immobiliari (AGE)** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona limitrofa (*Professione Casa, Tre M Immobiliare, Tempocasa, Rodeon Immobiliare*);

3) **Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano Camera di Commercio Digicamere (CCM)** – 1° semestre 2018 Settore Nord/Ovest – Nerviano Appartamenti obsoleti da ristrutturare periferia

4) **Borsino Immobiliare (BIMM)** – Nerviano via G. Ferrari – tipo economico da ristrutturare - medie

Quotazioni valutazione lotto:

Per quanto citato nei precedenti punti 8 e 8.1, il sottoscritto CTU ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione riportano quanto segue:

1) **ADE** – (**CORPO A**) **residenza** da **1.410,00 €/mq a 1.350 €/mq**;

2) **AGE** consultate on line e in loco fluttuano (**CORPO A**) **residenza** da **800 €/mq a 1.280 €/mq**;

3) **CCM** aggiornato al 31/10/19 (**CORPO A**) da **800 €/mq a 1.000 €/mq**;

4) **BIMM** Milano – **residenza (CORPO A)** **1.075,45 €/mq**

(ALLEGATO CTU N. 9)

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e, soprattutto, considerando i valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.100,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non sono state applicate percentuali di deprezzamento anche in considerazione del fatto che comunque esiste già una decurtazione relativa alle vendite giudiziarie e alla minima superficie del bene che, con una maggiore decurtazione, sarebbe uscita dai minimi canoni di mercato.

Abitazioni libere 100% - Piano primo senza ascensore - 10% da ristrutturare - 10% - assenza riscaldamento - 5% esposizione esterna + 10%

LOTTO A - abitazioni di tipo economico (A/3) = € (mq 55,39 x 1.100,00 €) = € 60.929,00€

- 14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

- Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 1.659,00 +**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura **€ 2.745,52**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 4.404,52

15. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

N.B. L'unità in esame non è comodamente divisibile

15.1 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 01

LOTTO 01 – corpo A – residenziale civile

NB [* arr. per difetto - ** arr. per eccesso]

valore di stima corpo A(**)..... **€ 60.929,00**

valore corpo A al netto delle decurtazioni nello **stato di fatto** (*) **€ 56.000,00**

prezzo di vendita del corpo A nello stato di **"occupato"** (10%)(*)..... **€ 49.000,00**

16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. PLANIMETRIA CATASTALE E CALCOLO SUPERFICI LORDE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE, VISURA STORICA, MAPPA, PROPRIETA'
3. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA + NO APE
4. PEC RICHIESTA ATTI COMUNE
5. DOCUMENTI COMUNALI CONCESSIONE ABITABILITA'
6. SOSPESI AMMINISTRAZIONE
7. INDAGINE ROGITI - LIBERO
8. PGT - PdR - Art.37
9. SUPERFICI CONTEGGIATE, GIALLI E ROSSI
10. ALLEGATO FOTO
11. VALORI DI RIFERIMENTO PUBBLICATI
12. DICHIARAZIONE CTU 2331
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO

l'esperto alla stima

arch. Emanuele bianchi

Milano 4/12/2019