

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXXX**  
**XXXXX**

N° Gen. Rep. **1085/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Arch. Monica Correggi  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano  
**Telefono:** 024568089  
**Fax:** 0249665108  
**Email:** correggi@tiscali.it  
**Pec:** correggi.7684@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1 Dati Catastali**

• **Bene:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 84

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 376

**2 Stato di possesso**

• **Bene:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (solo box al piano terreno).

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** XXXXX

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** XXXXXX

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto:** 001



**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: XXX

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: XXX

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: XXX

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: XXX

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Garbatola - Nerviano (Milano) - 20014

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero:** € 175.000,00

**Prezzo da occupato:** € 140.000,00

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero:** € 19.000,00

**Prezzo da occupato:** € 15.000,00



Beni in **Nerviano (Milano)**  
Località/Frazione **Garbatola**  
Via San Francesco D'Assisi n. 10

## Lotto: 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Garbatola, Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Nerviano**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXX

Eventuali comproprietari:

XXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugata  
- Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- XXXX nato a XXXX il XXXX, C.F.: XXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX;

- XXXX nata a XXXX il XXXX, C.F.: XXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con XXXX,

**foglio 10, particella 84**, scheda catastale dell'11.10.1986, indirizzo Via San Francesco d'Assisi n. 10, piano T/1/S1, comune Nerviano (Codice F874), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 138 mq, rendita € Euro 267,01.

Derivante da: variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione toponomastica del 31.08.2011 n. 348679.1/2011 (prot. n. MI0914722).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ///

Confini: a corpo, con riferimento all'estratto mappa ed alla scheda catastale: dapprima corte comune al mapp. 82 indi ragione di terzi al mapp. 83, corte di terzi ai mappali 89 e 88, ragione di terzi al mapp. 85 infine e, per chiudere, ancora corte comune al mapp. 82.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa posizione del tavolato divisorio che separa il soggiorno dalla cucina, realizzato dopo la finestra presente davanti all'antibagno (foto 8 e 13).

Regolarizzabili mediante: opera non regolarizzabile in quanto con lo spostamento del tavolato



non sono garantiti i rapporti aeroilluminanti nel locale cucina. Deve essere ripristinato lo stato autorizzato, rappresentato nei disegni di progetto allegati alla pratica edilizia n. 16/1984 e nella scheda catastale.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

Note: i costi di ripristino per la regolarizzazione edilizia verranno indicati nell'apposito paragrafo.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un edificio a corte, avente accesso dal civico 10 di Via San Francesco d'Assisi nella frazione di Garbatola in zona periferica est del territorio del Comune di Nerviano. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nel centro storico di Nerviano distante circa 3 chilometri e raggiungibile tramite Via XX Settembre, direttrice che unisce alla Strada Statale 33 del Sempione e, quindi a Via Roma; la zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di origine rurale con tipologia a corte; nelle vicinanze sono presenti un'agenzia bancaria ed alcuni negozi al dettaglio. Le strutture commerciali all'ingrosso sono ubicate lungo la Strada del Sempione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Rho e Legnano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco WWF di Vanzago.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** Z601 Linea Legnano - Rho - Milano MM Dorino 1 km, Z607 - Linea Villanova - Garbatola - Barbaiana - 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale Auchan Nerviano (buona), Centro Commerciale A-rese (buona), Municipio Nerviano (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo, in data 13 aprile 2016, il bene risultava utilizzato, quale prima abitazione, dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia (Allegato 5).

La sottoscritta segnala inoltre che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato d'uso, relativi all'immobile oggetto di pignoramento, in cui i debitori eseguiti risultino figurare come danti causa (Allegato 9).

## 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.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX contro XXX e XXXX; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 525.000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di Notaio Roberto Gallavresi in Garbagnate Milanese in data 08/04/2005 rep. n. 7400/4169; Registrato a Milano 2 - Atti Pubblici in data 15/04/2005 al n. 3332/1; Iscritta a Milano 2^ in data **14/04/2005** ai nn. **53399/12411**.

Nota: la società XXXXX ha ceduto alla società XXXX un portafoglio di crediti derivanti da mutui ipotecari tra i quali è compreso quello derivante dal sopra citato atto di mutuo. Successivamente, la società XXXX ha ceduto alla società XXXX il credito in oggetto.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX contro XXXX e XXXXX; Derivante da: atto di precetto; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 06/05/2015 rep. n. 17401; trascritto a Milano 2^ in data **19/05/2015** ai nn. **46324/30747**.

Pignoramento trascritto per l'importo di Euro 203.650,78 oltre spese ed interessi legali. XXXX procede in qualità di procuratrice di XXXX elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovanni Recalcati in Milano P.tta Pattari n. 1/3.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

L'ispezione ipotecaria telematica effettuata per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di pignoramento dal 27.08.1996 al 13.04.2016 riporta le iscrizioni e trascrizioni indicate nel certificato ipotecario depositato agli atti e sopra elencate oltre all'ipoteca volontaria iscritta il 5.04.2002 ai nn. 42512/9330 annotata di cancellazione totale in data 29.06.2007 al n. 21230. Non risultano ipoteche iscritte dopo la data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, da accertamenti eseguiti in data 26.03.2016 presso l'Infopoint del Tribunale Civile di Milano, si è verificato che non sono istituiti altri procedimenti esecutivi immobiliari contro i debitori eseguiti.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** da informazioni assunte in sede di sopralluogo non risulta costituito un condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** in sede di sopralluogo è stato comunicato che non



esiste regolamento di condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per l'appartamento pignorato, alcun Certificato Energetico. La sottoscritta, in relazione a quanto stabilito dal D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224 che, al punto 1, riporta *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*, non ha ritenuto utile produrre l'Attestato di Certificazione Energetica e, in merito, rimane in attesa delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** XXXX e XXXX dal **08/04/2005 ad oggi** (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Gallavresi in Garbagnate Milanese in data 08/04/2005 rep. n. 7399/4168 - trascritto a Milano 2^ in data 14/04/2005 ai nn. 53398/27509.

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal **04/04/2002 al 08/04/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Cesario in Milano in data 4/04/2002 rep. n. 3308 - trascritto a Milano 2^ in data 05/04/2002 ai nn. 42511/25567.

**Titolare/Proprietario:** XXXXX e XXXX **proprietari ante ventennio al 04/04/2002**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michele Capasso in Milano in data 25/01/1995 rep. n. 82200 - registrato a Milano in data 10/02/1995 al n. 2668 - trascritto a Milano 2^ in data 03/02/1995 ai nn. 10216/6521.

Note: i signori XXXX e XXXX hanno acquistato dai signori XXXX e XXXXX.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in epoca anteriore all'1.09.1967 e successivamente oggetto di opere edilizie in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Numero pratica: 16/1984

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione porzione di fabbricato

Presentazione in data 30/01/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 20/03/1984 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/03/1995 al n. di prot. 7534

Numero pratica: 2364

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica scala esterna

Rilascio in data 20/11/1986 al n. di prot. 12930

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a quanto rappresentato nei disegni di progetto



allegati alle pratiche edilizie n. 16/1984 e prot. n.2364 del 20.11.1986:

- diversa posizione del tavolato divisorio che divide il soggiorno dalla cucina, realizzato dopo la finestra presente davanti all'antibagno (foto 8 e 13);
- traslazione di alcuni centimetri dei tavolati interni al piano terreno;
- mancata rappresentazione nei disegni di progetto della finestra presente nel vano scala che conduce alla cantina e della finestra aperta sulla scala nel soggiorno, entrambe sul prospetto verso corte (foto 3 e 14).

Regularizzabili mediante: lo spostamento del muro divisorio tra soggiorno e cucina non può essere regolarizzato in quanto riduce la superficie finestrata nel locale cucina e non ne garantisce i rapporti aeroilluminanti. Il tavolato dovrà essere demolito e ricostruito come da progetto allegato alla pratica n. 16/1984 oppure in posizione adeguata per ripristinare i rapporti aeroilluminanti del locale adibito a cucina. Anche le finestre presenti sul prospetto verso corte e non rappresentate nei disegni di progetto non possono essere regolarizzate in quanto non sono conformi alle norme edilizie attualmente vigenti. L'art. 112 del Regolamento Edilizio del Comune di Nerviano stabilisce, per gli immobili in ambiti storici, che le finestre debbano avere forme rettangolari con rapporto base/altezza superiore a 1,5. Mentre le finestre realizzate hanno forme e proporzioni differenti. Si dovrà procedere, pertanto, o alla loro chiusura o al loro adeguamento. Infine, la traslazione dei tavolati interni, riconducibile ad una variante in corso d'opera, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria. In base a quanto riferito dai tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Nerviano, l'istanza potrà essere presentata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria, a discrezione dell'Agenzia delle Entrate, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (sanzione ipotizzabile visto l'intervento assimilabile come modifiche interne in corso d'opera).

Descrizione delle opere da sanare: opere interne che non comportano aumento di slp o variazione di sagoma dell'edificio.

Sanzione: € 516,00

Onorario professionisti: € 1.900,00

Opere di ripristino: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.916,00**

Note: calcolo onorario per presentazione pratica edilizia di sanatoria:

- onorario: € 1.500,00

- contributo Inarcassa: 4% = € 60,00

- IVA: 22% di € 936,00 = € 343,20

Totale: € 1.903,20 = 1.900,00 in C.T.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Ambito storico - Edificio residenziale (Art. 30.1 delle NTA).
Norme tecniche di attuazione:	Abitazione: ripristino ex art. 32.3 delle NTA.
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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Appartamento ad uso civile abitazione di tre locali oltre cucina, doppi servizi, cantina e balcone, disposto su tre piani (interrato, terreno e primo), a parte di edificio a corte.

Più precisamente l'unità immobiliare è così articolata:

- piano terreno: soggiorno, cucina, antibagno e servizio igienico;
- piano primo: disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone;
- piano interrato: locale cantina.

Il piano primo è accessibile da scala interna posta in soggiorno, il locale cantina è accessibile dalla cucina tramite scala interna.

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

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

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

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: S1/T/1°

L'edificio è stato costruito nel: epoca vecchia, primi del '900, edificio rurale interno ad una corte

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza interna di circa: 3,00 circa (2,97 rilevati al piano 1°)

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: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento riversa in buono stato d'uso e conservazione per essere stato completamente ristrutturato nel 2005, quando è stato acquistato dai debitori, e per essere stato successivamente oggetto di manutenzione ordinaria.

L'intervento di ristrutturazione ha comportato il rifacimento degli impianti (idrico sanitario, gas ed elettrico), la sostituzione delle porte interne, delle finestre e della pavimentazione in tutti i locali.

Nel locale cantina sono presenti tracce di umidità nelle pareti contro terra.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno verniciato con vetro-camera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni:



**buone**

- Note: le finestre del piano terreno sono dotate di inferriate esterne in ferro verniciato.

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non visionato</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: cucina, servizi igienici e cantina con pavimentazione in piastrelle di ceramica.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non ricevuta</b> Nota: è presente l'interruttore magnetotermico differenziale.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta</b> - Note: i servizi igienici riversano in buono stato d'uso e conservazione, i sanitari sono di recente produzione.
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: anno di installazione caldaia: 2005. Certificato di visita di collaudo del 13.01.2016 rilasciato dalla ditta XXXX per revisione caldaia ed analisi dei fumi di combustione. Nel modulo di rapporto viene contrassegnata la presenza della dichiarazione di conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata sul disegno di progetto, verificato con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 50% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed il 50% della cantina collegata direttamente ai vani principali.

Conteggio:

Appartamento p. T: 59 mq x 1 = 59 mq

Appartamento piano 1°: 59 mq x 1 = 59 mq



Balcone p. 1°: 5 mq x 0,50 = 2,5 mq

Cantina/scala p. S1: 28 mq x 0,50 = 14 mq

Totale superficie commerciale 134,5 mq = 135 mq in Cifra Tonda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
		<b>135,00</b>		<b>135,00</b>

### 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: 2° - 2015

Zona: Periferia

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.250,00

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto a norma.

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: buono

Potenza nominale: 24 KW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità, non ricevuta in copia.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note: esiste impianto di cdz con uno split in camera matrimoniale e macchina esterna.

#### Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.  
Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa monoparametrica.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;
- Uffici del registro di Rho;
- Ufficio tecnico di Nerviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune Nerviano, Fascia: Periferica/Periferia (D1):

- Abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo: da 1.100,00 €/mq a 1.250,00 €/mq.
- Abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo: da 1.500,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Offerte pubblicate su Internet:

- casa unifamiliare in Via Gorizia n. 34 a circa 300 metri dal bene pignorato, risalente agli anni '90 con appartamento al piano rialzato di 100 mq, laboratorio al piano seminterrato di 100 mq, giardino di 400 mq, sup. commerciale 170 mq; necessitante opere di manutenzione; offerta per complessivi € 210.000,00 (€ 1.235,00/mq);
- villetta a schiera in Via Montenevoso n. 30 a circa 450 metri dal bene pignorato, risalente al 1988, disposta al piano terreno e primo e con locali accessori al seminterrato e sottotetto con giardino; superficie commerciale 190 mq; offerta per complessivi € 239.800,00 (€ 1.262,00/mq);
- appartamento in Via Carlo Porta a circa 75 metri dal bene pignorato, di 50 mq, recentemente ristrutturato, posto al piano rialzato di edificio in fregio alla strada, composto da soggiorno/cucina, camera e servizi con posto auto in cortile, offerto per complessivi € 81.000,00 (€ 1.446,00/mq).

Considerando il taglio dell'appartamento, lo stato di conservazione e manutenzione, la doppia esposizione e l'articolazione interna dei locali, si può considerare congruo come valore da attribuire al bene pignorato, l'importo unitario pari a 1.400,00 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio n. 48, pubblicato a marzo 2016 relativo al 2° semestre 2015, Comune di Nerviano - Zona periferica:

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C: da 1.700,00 €/mq a 1.950,00 €/mq;



- appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio:  
da 1.100,00 €/mq a 1.300,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare: da 0,00 €/mq a  
0,00 €/mq;
- box: da 850,00 €/mq a 1.000,00 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. 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>
abitazione	135,00	€ 1.400,00	€ 189.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 189.000,00
Valore corpo			€ 189.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 189.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 189.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	135,00	€ 189.000,00	€ 189.000,00

### 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%)	€ 9.450,00
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 urbanistica e/o catastale:	€ 4.916,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Bene non comodamente divisibile.	

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 174.634,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 140.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 175.000,00</b>

**Lotto: 002**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Garbatola, Via San Francesco D'Assisi n. 10 - Nerviano****Quota e tipologia del diritto****1/2 di XXXX - Piena proprietà**Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXXEventuali comproprietari:

XXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di XXXX - Piena proprietà**Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXXEventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 10, particella 376, scheda catastale prot. n. 99139 presentata in data 01.01.1983, indirizzo Via San Francesco d'Assisi n. 10, piano T, comune Nerviano (Codice F874), categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq, superficie 50 mq, rendita € 63,63.Derivante da: variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione toponomastica del 31.08.2011 n. 348700.1/2011 (prot. n. MI0914743).Millesimi di proprietà di parti comuni: ///Confini: a corpo, con riferimento all'estratto mappa ed alla scheda catastali:

Nord: ragione di terzi al mapp. 61

Est: ragione di terzi al mapp. 80

Sud: corte comune al mapp. 82

Ovest: ragione di terzi al mapp. 79

Salvo errori e come meglio di fatto.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- mancata indicazione della destinazione ad autorimessa al piano terreno, come da pratica edilizia del 1984;
- demolizione del vano indicato nella scheda al piano terreno;
- mancata rappresentazione del portone dell'autorimessa al piano terreno;
- presenza di una scala interna di collegamento tra i due piani, non rappresentata nella scheda;
- presenza di un vano al piano primo ad uso w.c., non rappresentato nella scheda catastale;
- mancata rappresentazione nella scheda al piano primo della chiusura di tamponamento sul prospetto sud, verso corte;
- diverse altezze interne;
- classamento del bene come magazzino sia al piano terreno che primo.

Regolarizzabili mediante: pratica Docfa da presentarsi dopo il ripristino dello stato assentito con la pratica edilizia n. 1/1984.

Descrizione delle opere da sanare: si possono regolarizzare le opere denunciate con la pratica edilizia presentata nel 1984, ovvero: la destinazione ad autorimessa e le altezze interne. Le altre opere non possono essere regolarizzate perché non sanabili in quanto in contrasto con gli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione (1984) ed attualmente vi-



genti (momento della presentazione della pratica di sanatoria) che prevedono determinate prescrizioni per la riqualificazione dei corpi di fabbrica adibiti a box o corpi accessori nelle corti rurali; dovranno pertanto essere smontati la scala di collegamento interno, il vano w.c. al piano primo, i pannelli del controsoffitto ed i pannelli di tamponamento del prospetto su corte.

Presentazione pratica Docfa: € 1.370,00

Oneri Totali: € **1.370,00**

Note: le opere realizzate in difformità alla pratica edilizia del 1984 non possono essere regolarizzate e dovranno essere asportate. I relativi costi di smontaggio e smaltimento verranno indicati nell'apposito paragrafo sulla conformità edilizia.

Onerario per presentazione pratica Docfa di aggiornamento catastale: € 500,00 x 2 unità (box al p. T e magazzino al piano primo) = € 1.000,00 + 4% + 22% IVA oltre 100 € di diritti catastali = € 1.368,80 = 1.370,00 in C.T..

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un edificio a corte, avente accesso dal civico 10 di Via San Francesco d'Assisi nella frazione di Garbatola in zona periferica est del territorio del Comune di Nerviano. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nel centro storico di Nerviano distante circa 3 chilometri e raggiungibile tramite Via XX Settembre, direttrice che unisce alla Strada Statale 33 del Sempione e, quindi, a Via Roma; la zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di origine rurale con tipologia a corte; nelle vicinanze sono presenti un'agenzia bancaria ed alcuni negozi al dettaglio. Le strutture commerciali all'ingrosso sono ubicate lungo la Strada del Sempione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Rho e Legnano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco WWF di Vanzago.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Z601 Linea Legnano - Rho - Milano MM Dorino 1 km, Z607 - Linea Villanova - Garbatola - Barbaiana - 100 m

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale Auchan Nerviano (buona), Centro Commerciale A-rese (buona), Municipio Nerviano (buona).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: in sede di sopralluogo, in data 13 aprile 2016, il bene risultava utilizzato come autorimesa/ripostiglio, dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia.

La sottoscritta segnala, inoltre, che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato d'uso, relativi all'immobile pignorato, in cui i debitori eseguiti risultino figurare come danti causa (Allegato 9).

## 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.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX contro XXXX e XXXXX; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 525.000; Importo capitale: € 210.000 ; A rogito di Notaio Roberto Gallavresi in Garbagnate Milanese in data 08/04/2005 rep. n. 7400/4169; Registrato a Milano 2 - Atti Pubblici in data 15/04/2005 al n. 3332/1; Iscritta a Milano 2^ in data **14/04/2005** ai nn. **53399/12411**.

Nota: la società XXXX ha ceduto alla società XXXXX un portafoglio di crediti derivanti da mutui ipotecari tra i quali è compreso quello derivante dal sopra citato atto di mutuo. Successivamente, la società XXXXX ha ceduto alla società XXXXX il credito in oggetto.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento** a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX contro XXXXX e XXXXX; Derivante da: atto di precetto; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 06/05/2015 rep. n. 17401; trascritto a Milano 2^ in data **19/05/2015** ai nn. **46324/30747**.

Pignoramento trascritto per l'importo di Euro 203.650,78 oltre spese ed interessi legali. XXXX procede in qualità di procuratrice di XXXX elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovanni Recalcati in Milano P.tta Pattari n. 1/3.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

L'ispezione ipotecaria telematica effettuata per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di pignoramento dal 27.08.1996 al 13.04.2016 riporta le iscrizioni e trascrizioni indicate nel certificato ipotecario depositato agli atti e sopra elencate oltre all'ipoteca volontaria iscritta il 5.04.2002 ai nn. 42512/9330 annotata di cancellazione totale in data 29.06.2007 al n. 21230. Non risultano ipoteche iscritte dopo la data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, da accertamenti eseguiti in data 26.03.2016 presso l'Infopoint del Tribunale Civile di Milano, si è verificato che non sono istituiti altri procedimenti esecutivi immobiliari contro i debitori esecutati.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €





**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:****Millesimi di proprietà:** Non specificato.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'autorimessa al piano terreno è accessibile direttamente dal cortile, la quota del pavimento è allineata alla quota del cortile. Il ripostiglio al piano primo non è invece accessibile da soggetti diversamente abili.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** in sede di sopralluogo il debitore esecutato ha riferito che non esiste regolamento di condominio.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Note Indice di prestazione energetica:** Per la tipologia di immobile ad uso deposito/autorimessa non è dovuto.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** XXXXX e XXXXX dal **08/04/2005 ad oggi** (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Gallavresi in Garbagnate Milanese in data 08/04/2005 rep. n. 7399/4168 - trascritto a Milano 2^ in data 14/04/2005 ai nn. 53398/27509.**Titolare/Proprietario:** XXXXX dal **04/04/2002 al 08/04/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Cesario in Milano in data 04/04/2002 rep. n. 3308 - trascritto a Milano 2^ in data 05/04/2002 ai nn. 42511/25567.**Titolare/Proprietario:** XXXX e XXXXXX dal **25/01/1995 al 04/04/2002**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Michele Capasso in Milano in data 25/01/1995 rep. n. 82200 - registrato a Milano in data 10/02/1995 al n. 2668 - trascritto a Milano 2^ in data 03/02/1995 ai nn. 10216/6521.

Note: i signori XXXXX e XXXXX hanno acquistato dai signori XXXXX e XXXXX.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato edificato in epoca anteriore all'1.09.1967 e successivamente oggetto di opere edilizie in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Numero pratica: 1/84

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione del solaio in legno esistente con solaio in laterocemento

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/01/1984 al n. di prot. 114

Rilascio in data 09/01/1984 al n. di prot. 114/FR/rc

**7.1 Conformità edilizia:****Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- posa di una scala di collegamento tra piano terreno e primo;
- formazione di un vano w.c. al piano primo;
- chiusura del deposito al piano primo con un tamponamento precario in pannelli di compensato con, nel centro, due persiane apribili;
- posa di un controsoffitto in pannelli di fibra minerale nel locale deposito al piano primo.



Regolarizzabili mediante: opere non regolarizzabili in quanto non conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti all'epoca della realizzazione (1984) ed attualmente vigenti (momento di presentazione dell'eventuale pratica edilizia in sanatoria). La scala non è separata dal box e non è conforme alle norme vigenti; la chiusura del piano primo non è regolare ed è al quanto precaria.

Nel 1984, l'area su cui insiste l'immobile pignorato, ricadeva in "Centro storico – Zona A" per la quale era prevista l'adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'esecuzione di interventi coordinati per il recupero dei fabbricati. Piano mai approvato dall'amministrazione comunale, pertanto le opere eseguite, superiori alla manutenzione straordinaria, non potevano essere realizzate in assenza di piano attuativo. In base agli strumenti urbanistici vigenti oggi, l'area ricade in "Ambito storico", l'edificio al piano terreno è vincolato alla destinazione di autorimessa mentre al piano primo potrebbe essere trasformato in residenza a seguito di un intervento di riqualificazione ai sensi dell'Art. 32.2. delle NTA del PGT.

In base a quanto riferito dai tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Nerviano, per le opere di ripristino è sufficiente presentare una Comunicazione di inizio lavori.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna, le opere eseguite in difformità dagli strumenti urbanistici (scala interna, vano w.c., tamponamento verso corte e controsoffitto) devono essere asportate per ripristinare lo stato dei luoghi assentito con la pratica edilizia n. 1/1984.

Opere di ripristino: asportazione e smaltimento in discarica opere non sanabili, chiusura foro aperto nella soletta tra piano terreno e primo: € 3.000,00

Onorario professionisti: € 1.270,00

Oneri Totali: € 4.270,00

Note: calcolo onorario per presentazione pratica edilizia:

- onorario: € 1.000,00

- contributo Inarcassa: 4% = € 40,00

- IVA: 22% di € 1.040,00 = € 228,80

Totale: € 1.268,80 = 1.270,00 in C.T

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Ambito storico - Edificio residenziale con autorimessa privata (Artt. 30.1 e 30.5 delle NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Riqualificazione (Art. 32.2 delle NTA)
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:	NO

### Note sulla conformità:

come già riportato nel paragrafo sulla conformità edilizia, sono state eseguite opere in difformità agli strumenti urbanistici vigenti che non possono essere sanate, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato.



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **A**

Locale al piano terreno ad uso autorimessa con sovrastante deposito, il tutto formante corpo autonomo interno alla corte comune avente accesso dal civico 10 di Via San Francesco d'Assisi.

Il deposito al piano primo, chiuso in modo precario verso corte, ha accesso dall'autorimessa attraverso scala interna. E' presente un vano ad uso w.c. al piano primo.

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

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via San Francesco n. 10 - Nerviano (MI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: XXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: T/1

L'edificio è stato costruito nel: epoca vecchia, non nota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza interna di circa: 2,35/2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile riversa in sufficiente stato d'uso e conservazione, presenta al piano primo un controsoffitto in parte mancante dei pannelli ed un tamponamento del prospetto su corte con pannelli in compensato.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: il portone di accesso al piano terreno è a due ante in ferro verniciato e vetro.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: moquette al piano primo.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condi- zioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata sul disegno di progetto, verificato con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisori, i muri perimetrali di tamponamento misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature con-finanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari); il 50% dei balconi ed il 25% della cantina.

Conteggio:

Autorimessa p. T: 25 mq x 1 = 25 mq

Deposito p. 1°: 25 mq x 0,50 = 12,5 mq

Totale: 37,50 mq = 37 mq in Cifra Tonda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Deposito	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: Periferica /PERIFERIA

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.000,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione



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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa monoparametrica.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2^;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Nerviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune Nerviano, Fascia: Periferica/Periferia (D1):

- box in normale stato conservativo: da 750,00 €/mq a 1.000,00 €/mq
- magazzini in normale stato conservativo: da 400,00 €/mq a 500,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio n. 48, pubblicato a marzo 2016 relativo al 2° semestre 2015, Comune di Nerviano - Zona periferica:

- box: da 11.500,00 €/corpo a 15.000,00 €/corpo.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00
Deposito	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.900,00
Valore corpo			€ 25.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 25.900,00	€ 25.900,00



**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%)	€ 1.295,00
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 urbanistica e/o catastale:	€ 5.640,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: bene non comodamente divisibile.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.965,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 15.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.000,00

Data generazione:  
28-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Monica Correggi**

**Allegati:**

- Allegato 1: n. 23 fotografie relative al sopralluogo del 13.04.2016.
- Allegato 2: cartografia:
  - stralcio cartografia di zona
  - n. 2 viste dal satellite con identificazione della zona e dei beni pignorati.
- Allegato 3: documenti catastali:
  - All. to 3.1:
    - estratto mappa Catasto Terreni;
    - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. al fg. 10 mapp. 84 del 23.02.2016;
    - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. al fg. 10 mapp. 376 del 23.02.2016;
  - All.to 3.2: - scheda catastale dell'.u.i al fg. 10 mapp. 84 presentata in data 11.10.1986i;
  - scheda catastale dell'u.i. al fg. 10 mapp. 376 presentata in data 1.10.1983.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
  - atto di compravendita in data 8.04.2005 rep. n. 7399/4168 a rogito Dott. Roberto Gallavresi Notaio in Garbagnate Milanese.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
  - certificato storico di residenza del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Nerviano il 7.03.2016;
  - certificato storico di residenza della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Nerviano il 7.03.2016;
  - stato di famiglia dei debitori esecutati rilasciato dal Comune di Nerviano in data 7.03.2016;
  - estratto per riassunto di matrimonio dei debitori esecutati rilasciato dal Comune di Sant'Antioco



l'8.03.2016.

- Allegato 6: documenti per verifica ipocatastale:
  - ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare al fg. 10 mapp. 376 Comune di Nerviano dal 27.08.1996 al 13.04.2016;
  - ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare al fg. 10 mapp. 84 Comune di Nerviano dal 27.08.1996 al 13.04.2016.
- Allegato 7: documenti per verifica regolarità edilizia:
  - All.to 7.1: Concessione Edilizia P.E. n. 16/1984 del 20.03.1984 con cartiglio Tav. 2 di Progetto e Licenza d'uso prot. n. 7534 dell'8.03.1995.
  - All.to 7.2: Stralcio tavola di progetto (Tav. 2).
  - All.to 7.3: Autorizzazione edilizia P.E. n. 1/1984 Prot. n. 114 del 9.01.1984 con copia richiesta presentata il 4.01.1984 e stralcio disegni di progetto.
  - All.to 7.4: Autorizzazione edilizia Prot. n. 12930 del 20.11.1986 con stralcio disegni di progetto.
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità urbanistica:
  - All.to 8.1: Estratto PGT.
  - All.to 8.2: Stralcio NTA del PGT.
- Allegato 9: documenti per verifica locazioni:
  - mail dell'Agenzia delle Entrate dell'8.03.2016.
- Allegato 10:
  - Lettera raccomandata di avviso dell'inizio delle operazioni peritali ai debitori eseguiti in data 5.03.2016.
  - Mail di avviso dell'inizio delle operazioni peritali inviata al legale di parte procedente in data 5.03.2016.
- Allegato 11:
  - Attestazione di invio della relazione ai debitori eseguiti ed al creditore procedente.

