

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

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **1688/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.05.2018 ore 9,50

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**in Comune di Nerviano – Via Pasubio n. 1**

**Lotto unico**

**Corpo 1 – Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso  
vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato al Sub.28  
Mapp.612)**

**Corpo2 - Box auto posto al piano interrato (Sub. 71 Mapp. 638)**



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale BNTFVM57R43F205M

Studio in Via Morosini 29 - Milano

Telefono 025517075

Email: fb@fbarchit.it

Pec [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)



**BENI IN NERVIANO  
VIA PASUBIO N. 1**

**LOTTO UNICO**

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2<sup>o</sup>f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)**

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

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Nerviano - Via Pasubio 1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - **Nuda proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]

1/2 di [redacted] - **Usufrutto** - Cod. Fiscale: [redacted]

1/2 di [redacted] - **Usufrutto** - Cod. Fiscale: [redacted]

**Ulteriori informazioni sui debitori:**

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nerviano si è rilevato:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia relativo a [redacted] residente in Comune di Nerviano in Via Pasubio n.1 e la cui famiglia anagrafica risulta composta dal solo debitore esecutato;
- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia relativo a [redacted] residente in Comune di Nerviano in Via Pasubio n.1 e la cui famiglia anagrafica risulta composta, oltre che dallo stesso debitore, da [redacted] (debitrice esecutata) e [redacted];
- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia relativo a [redacted] residente in Comune di Nerviano in Via Pasubio n.1 e la cui famiglia anagrafica risulta composta, oltre che dalla stessa debitrice, da [redacted];
- Certificato di matrimonio tra [redacted] e [redacted] contratto in Comune di Nerviano.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dalla scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati**

**Intestazione:**

**nuda proprietà per 1/1;**



usufrutto per 1/2

usufrutto per 1/2

**foglio 14, particella 612, subalterno 28 graffato alla particella 638, subalterno 81 indirizzo VIA PASUBIO n. 1/L piano: 1-S1, comune NERVIANO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 49 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 45 m<sup>2</sup>- rendita Euro 201,42**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

dell'appartamento: corridoio, subb. 27-29, cortile;

della cantina: vano scala, sub.6, enti comuni.

**(ALL. 1 - Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia e certificato di matrimonio; ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile; ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612); ALL. 4 - Planimetria catastale (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612); ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa)**

### Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

La scrivente segnala che alla data del sopralluogo, reso possibile dalla presenza dell'unità immobiliare risultava presumibilmente non abitata.

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 8.02.2018 alla presenza del custode giudiziario Avv. Mara Calemo, è stata rilevata una lieve difformità, consistente in:

- presenza di piccola cabina armadio in muratura, dotata di vano porta; di tale piccolo vano non sono state rilevate misurazioni in quanto ingombro di oggetti all'interno e all'esterno di esso.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

**Oneri Totali: Euro 750,00.**

### CORPO 2 Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)

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

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sita in Nerviano - Via Pasubio 1.**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Nuda proprietà -



1/2 di

) – **Usufrutto** -

1/2 di

) – **Usufrutto** -

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nerviano si è rilevato:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia relativamente  
 , residente in Comune di Nerviano in Via Pasubio n.1 e la cui famiglia anagrafica risulta composta dal solo debitore esecutato;
- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia relativamente  
 , residente in Comune di Nerviano in Via Pasubio n.1 e la cui famiglia anagrafica risulta composta,  
 (debitrice esecutato) e
- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia relativamente  
 , residente in Comune di Nerviano in Via Pasubio n.1 e la cui famiglia anagrafica risulta composta, oltre  
 (debitore esecutato) e
- Certificato di matrimonio tra  
 contratto in Comune di Nerviano

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

**nuda proprietà per 1/1;**

**usufrutto per 1/2**

, **usufrutto per 1/2**

**foglio 14, particella 638, subalterno 71 indirizzo VIA PASUBIO n. 1 piano: S1, comune NERVIANO, categoria C/6, classe 5, consistenza 16mq, superficie catastale Totale: 16 m<sup>2</sup> - rendita Euro 41,32**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

enti comuni, subb. 146 – 72, parti comuni.

**(ALL. 1 - Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia e certificato di matrimonio; ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub.71); ALL. 7 - Planimetria catastale (Sub.71); ALL. 5 – Videomap/estratto di mappa)**



### Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Nerviano, appartamento di due locali e servizi con annesso vano cantina e box auto al piano interrato.

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** il Comune di Nerviano si trova a Nord-Ovest di Milano e confina con Arluno, Cerro Maggiore, Lainate, Origgio (VA), Parabiago, Pogliano Milanese.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Elementare in Via dei boschi, Scuola materna in Via Villorosi, I. C. in Via Roma, supermercato "Carrefour" in Via Leonardo Da Vinci, farmacia in Piazza della Vittoria.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Provinciale SP109 - 1.3 Km circa, Strada Statale SS33 - 900 metri circa, Passante ferroviario Parabiago - 2.6 Km circa.

## 3. STATO DI POSSESSO

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)**

**CORPO 2 Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)**

I beni risultavano presumibilmente non occupati (considerati liberi al decreto di trasferimento).

**Note:** Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che i \_\_\_\_\_ relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

**(ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate)**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Map.612)**

**CORPO 2 Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)**



#### 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 a favore di [redacted] contro [redacted] in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Riccardo Ivaldi del 24.07.2006, iscritta a Milano 2 in data 26.07.2006 ai nn. 121479/29902  
Importo ipoteca: Euro 280.000,00  
Importo capitale: Euro 140.000,00
- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] in forza di decreto ingiuntivo del 8.04.2009 ai nn. 8080 iscritta a Milano 2 in data 21.04.2009 ai nn. 48317/8946  
Importo ipoteca: Euro 135.000,00  
Importo capitale: Euro 90.201,27

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]  
Derivante da: atto giudiziario del 28.05.2014 n. 10265  
Trascritto a Milano 2 in data 16.06.2014 ai nn. 53455/37376
- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]  
Derivante da: atto giudiziario del 26.10.2009 n. 16747  
Trascritto a Milano 2 in data 30.11.2009 ai nn. 159092/99722

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

#### 4.3 Misure Penali: **Nessuna.**



## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2<sup>o</sup>f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)**

**CORPO 2 Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 700,00 circa

**Spese condominiali scadute:** come da comunicazione ricevuta dall'amministratore del condominio, i proprietari Sig.ri Novara Matteo, Novara Luigi e Morelli Massimiliana, risultano in regola con i pagamenti delle spese ordinarie e straordinarie.

**Millesimi di proprietà:** 9.560

Per maggiori informazioni: Amministratore Dott.ssa Olinda Cattini – Via Villorosi 25 – 20014 Nerviano - tel. 0331 588933 - email: [olinda.cattini@alice.it](mailto:olinda.cattini@alice.it)

**(ALL. 9 - Comunicazione amministratore Cattini)**

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

### **Attestazione Prestazione Energetica**

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2<sup>o</sup>f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)**

Attestato di prestazione energetica NON presente.

**Nota:** Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione.

La scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

**CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)**

Attestato di prestazione energetica NON presente.

**Note Indice di prestazione energetica** Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 421-2004:** Non ricorre.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**CORPO 1** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)

**CORPO 2** Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)

### Proprietari:

..... nuda proprietà per la quota di 1/1,  
- usufrutto per la quota di 1/2,  
..... usufrutto per la quota di 1/2

**dal 24.07.2006 ed attuali proprietari**

In forza di scrittura privata autenticata Notaio Dott. Riccardo Ivaldi in data 24.07.2006 rep nn. 229494/10616 - **trascritto a Milano 2 in data 26.07.2006 ai nn. 121478/63979**

**(ALL. 10 - Atto di provenienza)**

**Proprietari precedenti:** ..... proprietà per la quota di 1/2, .....  
proprietà per la quota di 1/2 **dal 27.11.2001 al 26.07.2006**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Artidoro Solaro in data 27.11.2001 rep nn. 125650 – registrato a Rho in data 6.12.2001 n. 1164 - **trascritto a Milano 2 in data 11.12.2001 ai nn. 136827/84907**

**Proprietari precedenti:** ..... proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.05.1995 al 11.12.2001**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Pesce in data 15.05.1995 rep nn. 21358/1497 - **trascritto a Milano 2 in data 18.05.1995 ai nn. 43631/26859**

**Note:** Come indicato nella certificazione notarile contenuta in atti la .....  
..... acquistava i beni oggetto della presente procedura dalla .....

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**CORPO 1** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)

**CORPO 2** Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)

- **C.E. N. 147/91 del 14.05.1992 – Prot. 7638**

Intestazione: Edilfama s.r.l.

Domanda presentata in data 16.07.1991

C.E. rilasciata in data 14.05.1992 per la realizzazione di N.2 edifici residenziali.

**(ALL. 11 - C.E. N. 147/91 del 14.05.1992 – Prot. 7638 e Tavole allegate)**





• **Variante del 27.04.1995 - Prof. 11986**

Intestazione: Edilfama s.r.l.

**Note:** Nel corso della visura atti effettuata dalla scrivente, alla seconda variante alla C.E. N. 147/91 risultavano allegate le tavole relative solo al piano primo del fabbricato.

In merito alla seconda variante sopra citata, in data 23.05.1995 il Comune inoltrava richiesta di integrare la documentazione presentata o completarla al fine di renderla adeguata per l'approvazione. Nella comunicazione si specifica inoltre che *"la richiesta di annullamento degli elaborati precedentemente presentati in data 4.05.1994 e loro successive integrazioni deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia"*

In data 12.12.1995 l'arch. Andrea Spina in qualità di legale rappresentante della Soc. Edilfama Srl presentava le integrazioni richieste, consistenti in

Tav. 2 Sup. lorde di pav. – raffronto

Tav. 2 bis S.L.P. Sottotetto

Tav. 3 Sup. lorde di pav. – progetto

Tav. 15 Pianta secondo piano – progetto

Tav. 17 Pianta sottotetto – raffronto

Tav. 18 Pianta sottotetto – progetto

Tav. 4BA Pianta sottotetto Barriere architettoniche – progetto

oltre a:

- Relazione tecnica di asseverazione nella quale si specifica che la seconda variante alla C.E. N. 147/91 riguarda la suddivisione di alcuni appartamenti di dimensioni medio/grandi in appartamenti di taglio più piccolo, variando quindi il numero complessivo delle unità immobiliari da 59 a 73.

Per le opere eseguite, in data 26.05.1997 – Prot. 13199 - il Comune di Nerviano attestava che *"la domanda di abitabilità presentata in data 13.02.1996 prot. 4146 e successiva integrazione del 21.03.1997 prot. 7047, è completa di tutti i documenti previsti dal citato DPR 425/94, nonché di quanto altro necessario considerate le particolari caratteristiche dell'edificio"*.

**(ALL. 12 - Tavole del 27.04.1995 - Prof. 11986 - 2° variante alla C.E. N. 147/91; ALL. 13 – Richiesta integrazioni del 23.05.1995; ALL. 14 – Integrazioni alla seconda variante della C.E. N. 147/91 presentate il 12.12.1995; ALL. 15 – Attestazione di avvenuta presentazione domanda di abitabilità del 26.05.1996 - Prof. 13199)**

Per quanto concerne il piano interrato del fabbricato, di cui non si era avuto riscontro grafico sulle tavole allegare alla variante della C.E. N. 147/91, la scrivente chiedeva all'amministratore dello stabile se fosse in possesso di



copia di planimetria del piano interrato al fine di verificare la conformità edilizia della cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'amministratore Dott. Olinda Cattini in data 28.03.2018 inviava pianta piano interrato dove si evince che la cantina di pertinenza dell'immobile è individuata al n.81 – Scala L.

**(ALL. 16 - Comunicazione dell'Amm. Cattini e pianta piano interrato)**

Nel corso della visura atti effettuata dalla scrivente, sono stati altresì rilevati:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 30.12.1994;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto gas-metano del 16.05.1994;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico del 15.01.1996;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento del 16.05.1995;
- Dichiarazione relativa all'isolamento termico e dell'impianto di riscaldamento del 15.01.1996

**(ALL. 17 – Dichiarazioni di conformità degli impianti)**

**7.1 Conformità edilizia:**

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2<sup>o</sup>f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffato Sub.28 Mapp.612)**

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 8.02.2018 alla presenza del custode giudiziario Avv. Mara Calembò, è stata rilevata una lieve difformità, consistente in:

- presenza di piccola cabina armadio in muratura, dotata di vano porta; di tale piccolo vano non sono state rilevate misurazioni in quanto ingombro di oggetti all'interno e all'esterno di esso.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia relativa a lavori già eseguiti.

Descrizione delle opere da sanare: Regularizzazione della distribuzione interna.

Sanzione amministrativa per opere già eseguite: Euro 1.000,00

Onorario di tecnico abilitato: Euro 1.000,00

**Oneri Totali: Euro 2.000,00**

**Note:** Si rileva che in merito al piano interrato non sono state rilevate tavole relative alle varianti successive alla presentazione della C.E. N. 147/91 del 14.05.1992.

**CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)**

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 37 del 6.04.2010 - Avviso di approvazione definitiva del 7.7.2010 pubblicato sul BURL. n.27
Zona	D2-D3-D4-D5 – Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico con rischio F3 (F. Olona) - <u>Zone di rispetto e di tutela assoluta pozzi pubblici ad uso idropotabile.</u>

**Descrizione LOTTO UNICO**

**CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2<sup>o</sup>f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Mapp.638 graffiato Sub.28 Mapp.612)**

**CORPO 2 Box auto posto al piano interrato (Sub.71 Mapp.638)**

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale, costituito da corpi di fabbrica di 3 piani fuori terra e sottotetti abitabili, delimitato da recinzione esterna e siepi con area esterna condominiale adibita a spazi di passaggio e ampie aiuole a verde. Il complesso di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 3 piani fuori terra e sottotetti abitabili, oltre a piano interrato destinato a boxes auto e cantine di pertinenza delle unità immobiliari.

L'accesso pedonale al complesso avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato con anta singola a battente ed apertura manuale, protetto da piccolo corpo in muratura con tetto rivestito in tegole. L'accesso carraio al cortile comune avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato a lato di quello pedonale, dotato di doppia anta a battente ed apertura a battente. Il complesso è dotato altresì di secondo accesso carraio laterale che, per mezzo di rampa, permette di raggiungere direttamente il piano interrato, ed è dotato di cancello in ferro verniciato con doppia anta a battente ed apertura automatizzata. Dal cortile comune si accede ai singoli vani scala condominiali, ognuno dotato di porta in alluminio e vetri con anta singola a battente.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di C.E. in data 14.05.1992 e variante del 1995.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e interrati n.1. E' presente ascensore.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: **buono.**



**DESCRIZIONE DEL CORPO 1 - APPARTAMENTO (Sub.28 Mapp.612 graffato al Sub.81 Mapp.638)**

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano primo (2°f.t.) e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta blindata con anta singola a battente rivestita con pannello di legno. L'immobile è accessibile dalla Scala I.

Internamente l'unità immobiliare è costituita da locale adibito a zona soggiorno con angolo cottura dal quale, per mezzo di vano di disimpegno, si accede al bagno e alla camera da letto. Dalla zona giorno si accede al terrazzo con affaccio su area interna comune. L'immobile presenta riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale installata in terrazzo (alla data del sopralluogo la caldaia non era funzionante); la diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio di colore bianco.

Nel terrazzo alla data del sopralluogo era presente unità di generazione per condizionamento dei locali che risultava tuttavia inadeguata e vecchia e split interni ai locali, presumibilmente non funzionanti.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 60.99**.

E' posta ai piani 1-S1 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.73**

Stato di manutenzione generale: discreto (necessita tuttavia di verifica degli impianti e di generale rinnovamento delle tinteggiature, in quanto denuncia un generale stato di abbandono).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.; condizioni: buone - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro.
Copertura	tipologia: a falde; condizioni: non verificate - Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con rivestimento in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante; condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello carraio	tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; apertura: manuale; condizioni: buone - Note: L'accesso carraio al cortile comune avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale.
Cancello carraio	tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; apertura: automatica; condizioni: buone



- Note: L'accesso carraio che, per mezzo di rampa, permette di raggiungere direttamente il piano interrato, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura automatica.
- Cancello ped. tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro; apertura: manuale; condizioni: buone
- Note: L'accesso pedonale al complesso avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale, protetto da tettoia in muratura con rivestimento in tegole.
- Infissi esterni condizioni: buone
- Note: L'immobile presenta serramenti in legno con vetrocamera e persiane in legno con ante a battente.
- Infissi interni condizioni: buone
- Note: L'immobile presenta porte interne in legno di tipo scorrevole.
- Pareti esterne condizioni: buone
- Note: Le facciate presentano finitura in intonaco di colore rosso.
- Pavim. Esterna condizioni: buone
- Note: I percorsi interni al cortile condominiale risultano pavimentati in piastrelle di cls.
- Pavim. Interna condizioni: buone
- Note: L'immobile presenta pavimentazione come di seguito descritte:
- soggiorno e disimpegno in piastrelle in ceramica cm. 33x33 di colore chiaro;
  - bagno in piastrelle di ceramica cm 10x15 di colore chiaro
  - camera in parquet;
  - terrazzo in piastrelle di gres da esterno di colore chiaro.
- Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetri; condizioni: buone
- Note: L'accesso al vano scala condominiale avviene per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta singola a battente.
- Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato; condizioni: buone
- Note: L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta blindata con anta singola a battente e pannelli di rivestimento in legno.



- Rivestimento      ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: buone  
 - Note: Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 10x15 di colore chiaro fino ad h pari a circa 1,80 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica bianca.
- Rivestimento      ubicazione: zona cottura; materiale: piastrelle; condizioni: buone  
 - Note: La parete retro pensili della zona cottura presenta rivestimento in piastrelle, tipo Bisazza di colore chiaro.
- Rivestimento      condizioni: buone  
 - Note: Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e zona cottura risultano intonacate tinteggiate di colore bianco.
- Scale                posizione: a rampe parallele; rivestimento: granito; condizioni: buone  
 - Note: Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in granito con parapetto in ferro verniciato di colore verde e corrimano in legno. Le pareti del vano scala risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.
- Impianti:**
- Citofonico        tipologia: video condizioni: buone  
 - Note: In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.
- Termico            - Note: L'immobile presenta impianto termico autonomo con caldaia a gas installata sul terrazzo dell'unità immobiliare non funzionante; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in alluminio.
- Condizionamento - Note: L'immobile presenta impianto di condizionamento con split e macchina esterna installata sul terrazzo dell'unità immobiliare, presumibilmente non funzionante.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	sup lorda di pavimento	45.77	1,00	45.77
Terrazzo	sup lorda di pavimento	11.86	0.30	3.55
Cantina	sup lorda di pavimento	3.36	0,25	0.84
		<b>60.99</b>		<b>50.16</b>

### DESCRIZIONE DEL CORPO 2 - BOX AUTO (Sub.71 Mapp.638)

Il box auto oggetto della presente procedura è ubicato al piano interrato del fabbricato, raggiungibile per mezzo di rampa carraia accessibile da cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura automatica. Dal corsello di distribuzione comune si accede al box per mezzo di porta metallica basculante con apertura manuale.

Il box auto ha superficie complessiva lorda di circa **mq 16.86**.

E' posto al piano S1 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3.00**.

Stato di manutenzione generale: **buone**.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Balconi materiale: c.a.; condizioni: buone  
- Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro.
- Copertura tipologia: a falde; condizioni: non verificate  
- Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con rivestimento in tegole.
- Solai tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
- Strutture verticali materiale: muratura portante; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carraio tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; apertura: manuale; condizioni: buone  
- Note: L'accesso carraio al cortile comune avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale.



- Cancello carraio tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; apertura: automatica; condizioni: buone  
- Note: L'accesso carraio che, per mezzo di rampa, permette di raggiungere direttamente il piano interrato, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura automatica.
- Pareti esterne condizioni: buone  
- Note: Le facciate presentano finitura in intonaco di colore rosso.
- Pavim. Interna condizioni: discrete  
La rampa d'accesso al piano interrato presenta pavimentazione in cls antisdrucchiolo.
- Componenti edilizie e costruttive interno box sub. 71:
- Paviment. interna Il box auto presenta pavimentazione interna in battuto di cls.
- Portone di ingresso tipologia: anta singola basculante, materiale: metallo; condizioni: normali  
- Note: L'accesso al box auto avviene per mezzo porta metallica basculante con apertura manuale.
- Rivestimento condizioni: normali  
- Note: Le pareti del box presentano pareti in blocchi di cls vibrocompressi, non tinteggiati.
- Impianti:  
Elettrico - Note: All'interno del box auto si rileva presenza di impianto elettrico.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P,T)

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Box auto S1	Sup. lorda di pavimento	16.86	1,00	16.86
		<b>16.86</b>		<b>16.86</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi





della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Nerviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

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

**(TeMA) NERVIANO - Zona: Centro**

**Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq):**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.500,00

VALORE DI LOCAZIONE: Non rilevato

**Boxes (Euro/corpo)**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 21.000,00 / prezzo max. 23.000,00

VALORE DI LOCAZIONE: Non rilevato



**(OMI) NERVIANO – Fascia /zona: Centrale/CENTRO URBANO**

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

**Abitazioni civili** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.550,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,0 / prezzo max. 4,8

**Box Auto** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.200,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,2

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

**8.3 Valutazione corpi:****CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.81 Map.638 graffato Sub.28 Map.612)****CORPO 2 Box auto posto al piano interrato (Sub.71)**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	45.77	€ 1.550,00	€ 70.943,50
Terrazzo	3.55	€ 1.550,00	€ 5.502,50
Cantina	0.84	€ 1.550,00	€ 1.302,00
Box auto piano S1	16.86	€ 1.100,00	€ 18.546,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.294,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 4.814,70
Valore corpo			€ 101.108,70



Valore complessivo intero	€ 101.108,70
Valore complessivo diritto e quota (complessiva ½ usufrutto + 1/1 nuda proprietà)	€ 101.108,70

**Riepilogo CORPI 1 e 2:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano 1-S1 e box auto al piano S1	Abitazione di tipo economico [A3]	77.85	€ 101.108,70	€ 101.108,70

**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% ): Euro 5.055,44

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO – CORPI 1 e 2**

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 93.303,27

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

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 93.303,26**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 69.977,45**

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Milano, 29 marzo 2018



## Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

ALL. 1 - Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia e certificato di matrimonio;

ALL. 2 - Ispezione ipotecaria per immobile;

ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub.81 Map.638 graffato Sub.28 Map.612);

ALL. 4 - Planimetria catastale (Sub.81 Map.638 graffato Sub.28 Map.612);

ALL. 5 - Videomap\_estratto di mappa;

ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub.71);

ALL. 7 - Planimetria catastale (Sub.71);

ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate;

ALL. 9 - Comunicazione amministratore Cattini;

ALL. 10 - Atto di provenienza;

ALL. 11 - C.E. N. 147-91 del 14.05.1992 – Prot. 7638 e Tavole allegate;

ALL. 12 - Tavole del 27.04.1995 - Prot. 11986 - 2° variante alla C.E. N. 147-91;

ALL. 13 - Richiesta integrazioni del 23.05.1995;

ALL. 14 - Integrazioni alla seconda variante della C.E. N. 147-91 presentate il 12.12.1995;

ALL. 15 - Attestazione di avvenuta presentazione domanda di abitabilità del 26.05.1996 - Prot. 13199;

ALL. 16 - Comunicazione dell'Amm. Cattini e pianta piano interrato;

ALL. 17 - Dichiarazione di conformità degli impianti

Milano, 29 marzo 2018

