

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

**Banco di Desio e della Brianza-Gruppo
Banco Desio**
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1541/2013**

Giudice: Dott. C.de Sapia

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425

C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153

con studio in Milano –via E. Cornalia n.19

*telefono 02***** e fax 02 700505906 - Cellulare: ******

e-mail: mail@elenaboscianoarchitetto.com; pec email: bosciano.7507@oamilano.it



**Bene immobile sito in Nerviano
via Achille Grandi n. 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2):

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento in villa**, sito in via Achille Grandi al civico 14, al primo piano, con accesso diretto dal piano di campagna, tramite scala interna e cantina. Vi si trova anche un portico ed attorno alla villa si sviluppa un giardino con alberi ad alto fusto, in comune con l'unità immobiliare sita al piano rialzato ed in comune con la villa situata al civico 12, goduta dal medesimo proprietario.

L'unità immobiliare si trova in un gradevole contesto residenziale ed è composta da un soggiorno con veranda, su cui si affaccia una cucina abitabile con dispensa, un disimpegno per la sona notte con una camera, un bagno, una seconda camera con cabina armadio e con accesso diretto ad un secondo bagno. Nel soggiorno si trova una comoda scala a chiocciola in ferro smaltato bianco che consente di accedere al livello superiore (sottotetto) che risulta allestito con due camere, un bagno ed una zona giorno.

Le stanze del piano sottotetto sono completamente ultimate a meno del montaggio delle porte interne e dei radiatori, per i quali è già stata fatta la predisposizione impiantistica.

L'unità immobiliare sviluppa, allo stato attuale e perciò considerando le stanze al piano sottotetto dei semplici locali di sgombero in quanto non legittimati, una superficie lorda di mq 304,22 circa, pari a mq **193,05** commerciali.

Se si prendesse in considerazione la possibilità di regolarizzare il sottotetto, si potrebbero rendere abitabili anche le stanze già praticamente allestite e perciò la superficie commerciale congruagliata arriverebbe a mq **231,93**.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. n.14; Mapp. n. 187, Sub. 703, cat A/7, classe 4, consistenza vani 7; sup. catastale 126 mq piano terra; rendita € 668,81;

Compravendita del 22-01-2003 n. rep. 72.549; racc.12.896.

Coerenze dell'appartamento :

la via Grandi, la via L. da Vinci, il mappale 10, il mappale 185.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico moderato con parcheggi sufficienti,

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Istituto Comprensivo Nerviano (infanzia, primaria, secondaria 1° grado) a 0,2 km
Liceo Scientifico Ettore Majorana a Rho a 6 km
Centro Commerciale Il Centro a Arese 8,7km
Cinema The Space a Cerro Maggiore a 7,5 km;
Ospedale Civile di Legnano, a Parabiago : a 4,6 km;

Collegamenti pubblici Carabinieri Comando di Nerviano a 1,8 km;
Municipio piazza Manzoni 14, a 1,0km
il centro di Milano (es. piazza Duomo) non è raggiungibile
con mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato figlio dal proprietario con la sua famiglia. Non è stato possibile incontrare il proprietario, che è residente con la moglie nella villa confinante, al civico nr. 12, in quanto risulta affetto da una malattia invalidante (**allegati 7.1.1, 7.1.2, 7.2**).

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in data 21-04-1970, avendo egli già contratto matrimonio nel 1968, come si evince dall'estratto allegato, ove peraltro non risulterebbe alcuna annotazione e pertanto si presume che il bene rientri nel patrimonio comune dei coniugi.

Il figlio del proprietario ha inoltre dichiarato di non avere alcun tipo di contratto, come infatti risulta dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate (**allegato n. 4**), per l'appartamento che occupa e dove, con tutta la sua famiglia, ha stabilito la propria residenza (**allegati 7.3.1, 7.3.2**).

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: **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute**.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Milano2 in data 28-07-2009 nn. 96000/20438,
Importo ipoteca: € 420.000,00
Importo mutuo erogato: € 210.000,00
- ipoteca (nascente da decreto ingiuntivo n. 2328 del 03-02-2011) in data
24-02-2012 nn.19590/3084
importo capitale: € 87.266,12
importo ipoteca: € 115.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

- pignoramento nr. 6112 del 03-04-2013, notificato in data 28-03-2013 all'esecutato a favore di **Banco di Desio e della Brianza SPA- Gruppo Banco Desio**, trascritto in data 07-06-2013 ai nr. RG 52859 / RP 36371 a firma dello studio legale La Scala (Milano); per 100.422,74 € oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrente.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito della consultazione del fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune, non sono stati individuati tutti i titoli edilizi che rappresentino lo stato dei luoghi attuali; si rimanda al punto "PRATICHE EDILIZIE".

L'immobile è perciò privo del certificato di abitabilità e della legittimità del piano sottotetto, il quale dalle risultanze degli atti depositati dovrebbe essere accessibile solo tramite una botola anziché una comoda scala a chiocciola e non dovrebbe essere conformato con dei locali – di fatto – destinati all'abitazione (due camere da letto, un soggiorno, un bagno, un corridoio), anche se non rispondenti pienamente alle norme urbanistico-edilizie, in particolare per quanto attiene all'altezza media dei locali.

E' stata riscontrata inoltre una più lieve difformità riguardo alla distribuzione dei locali al piano primo (**allegato 6.0**), sanabile con una semplice pratica edilizia c.d. CILA e con il relativo aggiornamento catastale.

A puro titolo informativo il costo della regolarizzazione sarebbe di 1.000 € quale sanzione, oltre alle prestazioni professionali, che si considerano comprese nella stima dei costi per la regolarizzazione per il piano sottotetto, come indicato ai punti 8.2.1, 8.2.2.

4.3.2. Conformità catastale: non è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e le scheda catastale; si rimanda al punto "PRATICHE EDILIZIE".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Non sono conosciuti eventuali debiti del proprietario e/o dell'abitante nei confronti degli enti gestori dei servizi.

Atti ablativi: non conosciuti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1; compravendita a firma del Notaio Artidoro Solaro in Nerviano, del 21-04-1970 n. rep. 1276; racc.251; trascrizione del 30-04-1970 RG /RP 27709 / 21011.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

LAMPUGNANI Paolo piena proprietà per 1/1 per titoli anteriori al ventennio.

PRATICHE EDILIZIE (allegati nn. 6):

In data 27 marzo 2017 mi è stato possibile consultare il fascicolo contenente gli atti di fabbrica dell'immobile.

I documenti presenti nel fascicolo del fabbricato riguardano interventi successivi alla prima edificazione dell'immobile: relativamente alla quale non è dato conoscere la legittimità per quanto attiene allo ius aedificandi; si prende atto che il Comune abbia conservato:

- a) la autorizzazione ad eseguire i lavori nr. 20 /71 del 22-01-1971 intestata a Michele Marforio, relativa alle modifiche interne ed esterne della villa al piano rialzato (da appartamento ad esposizione) e al piano primo (aggiunta di ingresso separato e nuova distribuzione interna);
- b) la denuncia di inizio attività (D.I.A.)nr. 175/2004 presentata in data 18-11-2004, prot. 32142, sempre da Michele Marforio, relativa a rifacimento del manto di



- copertura e a modifiche interne, che ci conducono quasi alla configurazione attuale dell'appartamento (a meno dell'accesso al piano sottotetto, alla cantina ed ad una camera da letto del primo piano ;*
- c) *ad essa sono seguite alcune comunicazioni dell'Amministrazione:*
- i. *richiesta (anno 2004) di chiarimenti ed integrazioni, con diffida ad eseguire le opere;*
 - ii. *la richiesta (anno 2012) del certificato di collaudo e dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità, oltre a richiesta di regolarizzazione, mediante nuovo atto, delle opere ancora da eseguire e perciò fuori dai termini della DIA del 2004;*
 - iii. *il sollecito (anno 2013) per quanto sopra;*
- d) *la presentazione della richiesta di agibilità (anno 2013), corredata delle certificazioni degli impianti idrico, termico, elettrico*
- e) *cui l'Amministrazione replica (anno 2013) con una richiesta di chiarimenti ed integrazioni, oltre ad una richiesta di pagamento di sanzione per l'invio tardivo dell'istanza di agibilità (quest'ultima sarà pagata dopo altri solleciti), ma dopo un certo periodo (anno 2016), l'Amministrazione comunica che la pratica di agibilità è stata archiviata d'ufficio e pertanto al momento attuale l'immobile risulta essere privo del certificato, oltre a presentare evidenti difformità rispetto a quanto è stato rappresentato nelle pratiche edilizie;*
- f) *nel frattempo è stata presentata anche una Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (CILA) in data 13-12-2011, prot. 34506 per "smantellamento del tetto esistente, nuova costruzione tetto e mando di copertura"*

Descrizione appartamento di cui al punto 1

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento in villa**, sito in via Achille Grandi al civico 14, al primo piano, con accesso diretto dal piano di campagna, tramite scala interna e cantina. Vi si trova anche un portico ed attorno alla villa si sviluppa un giardino con alberi ad alto fusto, in comune con l'unità immobiliare sita al piano rialzato ed in comune con la villa situata al civico 12, goduta dal medesimo proprietario.

L'unità immobiliare si trova in un gradevole contesto residenziale ed è composta da un soggiorno con veranda, su cui si affaccia una cucina abitabile con dispensa, un disimpegno per la zona notte con una camera, un bagno, una seconda camera con cabina armadio e con accesso diretto ad un secondo bagno. Nel soggiorno si trova una comoda scala a chiocciola in ferro smaltato bianco che consente di accedere al livello superiore (sottotetto) che risulta allestito con due camere, un bagno ed una zona giorno.

Le stanze del piano sottotetto sono completamente ultimate a meno del montaggio delle porte interne e dei radiatori, per i quali è già stata fatta la predisposizione impiantistica.

L'unità immobiliare sviluppa, allo stato attuale e perciò considerando le stanze al piano sottotetto dei semplici locali di sgombero in quanto non legittimati, una superficie lorda di mq 304,22 circa, pari a mq **193,05** commerciali.

Se si prendesse in considerazione la possibilità di regolarizzare il sottotetto, si potrebbero rendere abitabili anche le stanze già praticamente allestite e perciò la superficie commerciale conguagliata arriverebbe a mq **231,93**.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. n.14; Mapp. n. 187, Sub. 703, cat A/7, classe 4, consistenza vani 7; sup. catastale 126 mq piano terra; rendita € 668,81;
Compravendita del 22-01-2003 n. rep. 72.549; racc.12.896.

Coerenze dell'appartamento :

la via Grandi, la via L. da Vinci, il mappale 10, il mappale 185.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento in villa, con balcone terrazzo, cantina, portico	207	^{10,35/0,30/0,25/0,1} ₅	134,72	N/E/S	ottime
Locali al sottotetto	97,22	0,60	58,33		ottime
Totale	304,22		193,05		

Caratteristiche descrittive dell' appartamento.

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuto come da dichiarazioni del tecnico nella DIA 175/2004
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuto come da dichiarazioni del tecnico nella DIA 175/2004
<i>Travi (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuto come da dichiarazioni del tecnico nella DIA 175/2004
<i>Solai (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuto come da dichiarazioni del tecnico nella DIA 175/2004
<i>Muratura (tamponamenti):</i>	materiale/tipologia: non conosciuto come da dichiarazioni del tecnico nella DIA 175/2004
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: struttura lignea a vista a falde, rivestimento in tegole Condizioni : ottime
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : ottime
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente in pvc Condizioni: ottime Protezioni esterne: tapparelle in pvc Condizioni: ottime
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: ottime
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: ottime
<i>Rivestimenti</i>	materiale: ceramica Condizioni: ottime

<i>Pavimenti :</i>	materiale : ceramica/parquet Condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	Anta a battente in legno Condizioni: ottime
<i>Antenna collettiva</i>	non conosciuto
<i>Antifurto</i>	non conosciuto
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e caldaia; Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: non conosciute Certificazioni: vedere allegato 9
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: non conosciuta Condizioni: non conosciute, vedere carteggio con Ufficio Tecnico
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente Condizioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagni; Condizioni : non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto con caldaia singola a radiatori; Condizioni: non conosciute Certificazioni: vedere allegato 9
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	non presente
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	presente, in piastrelle ceramiche Condizioni: ottime
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	presente, anche se in assenza di titolo edilizio tipologia: a chiocciola in acciaio smaltato bianco Condizioni: ottime

8.1. Fonti di informazioni

- Notaio Letterio Claudio Scordo – Cerro Maggiore. (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegati. 1**)
- Notaio Paolo De Martinis – Settimo M.se, (atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegati. 1**)
- Notaio Andrea De Gregori – Nerviano. (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegati. 1**)



- Sister / Agenzia del Territorio (**allegati n. 3.1**– visura catastale; **allegati n. 3.2**,– planimetria catastale);
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 4**)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –2° semestre 2016 (**allegato n. 5**)
- Servizio Edilizia Privata del comune di Nerviano (**allegati nn. 6**)
- Servizi Demografici del Comune di Nerviano (**allegati nn.7**)
- Amministratore del Condominio, NON PERTINENTE (**allegato n.8**).

8.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegati nn. 1):

8.2 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo *l'International Valuation Standards 2007 (IVS)*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;



"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

8.2.1 Valutazione a corpo del bene nella condizione attuale

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento in villa	193,05	€ 2.443,76	€ 471.768,98



Il valore stimato è il risultato di una elaborazione (allegato n. 1.1) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vale a dire tipologia e dimensioni uguali, situati nello stesso insediamento urbano e che siano stati compravenduti di recente.

Da tale valore si devono dedurre i costi per la regolarizzazione dell'immobile che ha subito modifiche in assenza di titolo edilizio, pari a:

- progetto e pratica edilizia.....€ 3.500,00
- costi di modifiche interne.....€ 2.000,00
- aggiornamento catastale.....€ 650,00
- certificazione energetica.....€....380,00

Pertanto il valore dell'immobile nella condizione attuale sarebbe pari a € 465.239.

Poiché nella fattispecie l'immobile ha subito delle modificazioni al momento non legittime, ma legittimabili, che a seconda di come esse siano condotte potrebbe assumere valori differenti, gli standards internazionali prescrivono che il valore di mercato sia individuato come media ponderata fra la configurazione attuale e l' "highest and best use".

In pratica tra lo stato di fatto di un appartamento con locali non abitabili al sottotetto e lo stato possibile di un appartamento su due livelli.

Se si procedesse alla regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica edilizia e catastale, nonché si facessero le necessarie modifiche al tetto, il valore dell'appartamento su due livelli , cioè nella ipotetica condizione migliore, sarebbe pari alla media dei prezzi marginali di immobili simili, dedotti i costi relativi all'intervento di regolarizzazione.

8.2.2 Valutazione a corpo del bene nella condizione possibile (highest and best use)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento in villa su due livelli	231,96	€ 2.118,88	€ 491.496,43

Il valore stimato è il risultato di una elaborazione (allegato n. 1.2) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vale a dire tipologia e dimensioni uguali, situati nello stesso insediamento urbano e che siano stati compravenduti di recente.

I costi tecnici della regolarizzazione del sottotetto esistente consisterebbero in:

- progetto e pratica edilizia.....€ 5.000,00
- costi di modifica del tetto.....€ 30.000,00
- aggiornamento catastale.....€ 650,00
- certificazione energetica.....€....380,00
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria....€ 4.199,47
- contributo al costo di costruzione.....€39.814,27

Pertanto il valore dell'immobile nella condizione possibile sarebbe pari a € 411.452,69.



E' evidente il paradosso dell'inversione del valore.

Ove le norme sulla contribuzione amministrativa (oneri e contributo al costo di costruzione) giocano un ruolo preponderante nella determinazione di tale valore.

Si può anche rilevare come il costo di rifacimento del tetto, seppur nuovo, necessario per il rispetto delle norme sul recupero abitativo dei sottotetti, incida come una sorta di oblazione per l'attività edilizia svolta in assenza di titolo edilizio conforme.

Il metodo di calcolo, secondo gli standards internazionali, è qui rappresentato in quanto non sono interessanti i singoli valori, che derivano dalla elaborazione dei prezzi di reali vendite, ma ciò che interessa è la loro media ponderata.

Che si ricava da: $(€ 411.452,69 \times 232mq + € 465239 \times 193mq) / (232mq \times 193mq) = € 435.878,00.$

Pertanto, il valore di mercato stimato è € 435.878,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€- 21.793,90

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile a meno di una impegnativa attività edilizia che comprenda la trasformazione di entrambi i livelli.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 414.084,10

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%)

€ 289.858,87

9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:


9.1. Certificazione energetica.

Secondo le ultime disposizioni della III Sezione, non è stata redatta o individuata la certificazione energetica

9.2. Certificazioni impiantistiche.

Ho potuto ricevere dall'occupante, nonché figlio dell'esecutato, la certificazione dell'impianto elettrico relativo all'intervento nel sottotetto (anche se eseguito in assenza di titolo edilizio conforme); mentre presso l'ufficio tecnico del Comune ho reperito le certificazioni degli impianti relative all'intervento di manutenzione straordinaria dell'appartamento al primo piano, di cui alla DIA 175/2004. (**allegati nn. 9**).

Giudice: Dott. C. de Sapia
Esperto: Arch. Elena Bosciano
Custode: SIVAG


L'esperto
Arch. Elena Bosciano
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ELENA BOSCIANO
architetto
7507

Allegato 10 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Milano2 in data 28-07-2009 nn. 96000/20438,
Importo ipoteca: € 420.000,00

Importo mutuo erogato: € 210.000,00

- ipoteca (nascente da decreto ingiuntivo n. 2328 del 03-02-2011) in data 24-02-2012
nn.19590/3084
importo capitale: € 87.266,12
importo ipoteca: € 115.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

- pignoramento nr. 6112 del 03-04-2013, notificato in data 28-03-2013 all' esecutato a favore di **Banco di Desio e della Brianza SPA- Gruppo Banco Desio**, trascritto in data 07-06-2013 ai nr. RG 52859 / RP 36371 a firma dello studio legale La Scala (Milano); per 100.422,74 € oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrente.

Giudice: Dott. C. de Sapia

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: SIVAG



Allegato 11. Identificazione, descrizione e consistenza dei beni.

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento in villa**, sito in via Achille Grandi al civico 14, al primo piano, con accesso diretto dal piano di campagna, tramite scala interna e cantina. Vi si trova anche un portico ed attorno alla villa si sviluppa un giardino con alberi ad alto fusto, in comune con l'unità immobiliare sita al piano rialzato ed in comune con la villa situata al civico 12, goduta dal medesimo proprietario.

L'unità immobiliare si trova in un gradevole contesto residenziale ed è composta da un soggiorno con veranda, su cui si affaccia una cucina abitabile con dispensa, un disimpegno per la zona notte con una camera, un bagno, una seconda camera con cabina armadio e con accesso diretto ad un secondo bagno. Nel soggiorno si trova una comoda scala a chiocciola in ferro smaltato bianco che consente di accedere al livello superiore (sottotetto) che risulta allestito con due camere, un bagno ed una zona giorno. Le stanze del piano sottotetto sono completamente ultimate a meno del montaggio delle porte interne e dei radiatori, per i quali è già stata fatta la predisposizione impiantistica. L'unità immobiliare sviluppa, allo stato attuale e perciò considerando le stanze al piano sottotetto dei semplici locali di sgombero in quanto non legittimati, una superficie lorda di mq 304,22 circa, pari a mq **193,05** commerciali.

Se si prendesse in considerazione la possibilità di regolarizzare il sottotetto, si potrebbero rendere abitabili anche le stanze già praticamente allestite e perciò la superficie commerciale congruagliata arriverebbe a mq **231,93**.

Identificato in Catasto come segue: intestazione: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1; **descrizione: Fg. n. 14; Mapp. n. 187, Sub. 703**, cat A/7, classe 4, consistenza vani 7; sup. catastale 126 mq piano terra; rendita € 668,81; Compravendita del 22-01-2003 n. rep. 72.549; racc. 12.896.

Coerenze dell'appartamento : la via Grandi, la via L. da Vinci, il mappale 10, il mappale 185.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento in villa, con balcone, terrazzo, cantina, portico	207	/0,35/0,30/0,25/0,15	134,72	N/E/S	ottime
Locali al sottotetto	97,22	0,60	58,33		ottime
Totale	304,22		193,05		

Giudice: Dott. C. de Sapia

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: SIVAG



Allegato 12. Fotografie e scheda catastale del bene.

Giudice: Dott. C. de Sapia

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: SIVAG



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0471173 del 23/09/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nerviano

Via Achille Grandi

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 187
Subalterno: 703

Compilata da:

Raimondi Ernesto
Iscritto all'albo:
Geometri

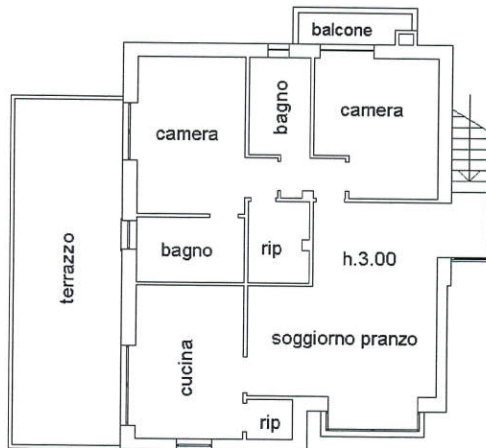
Prov. Milano

N. 08656

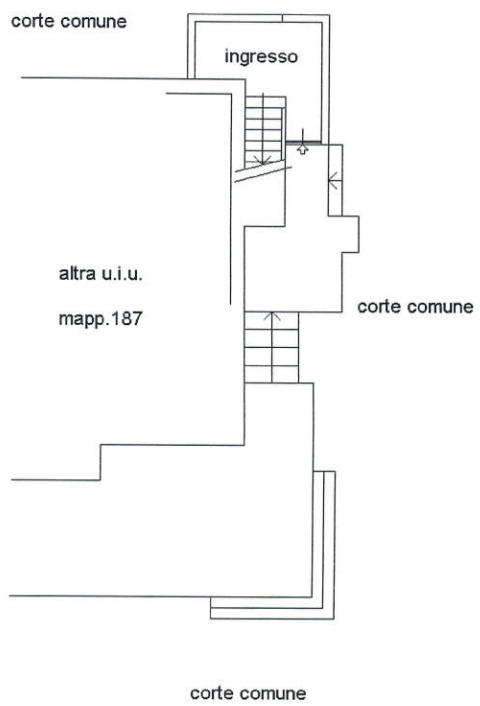
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 09/03/2017 - n. T336466 - Richiedente: BSCLNE61C42L219W

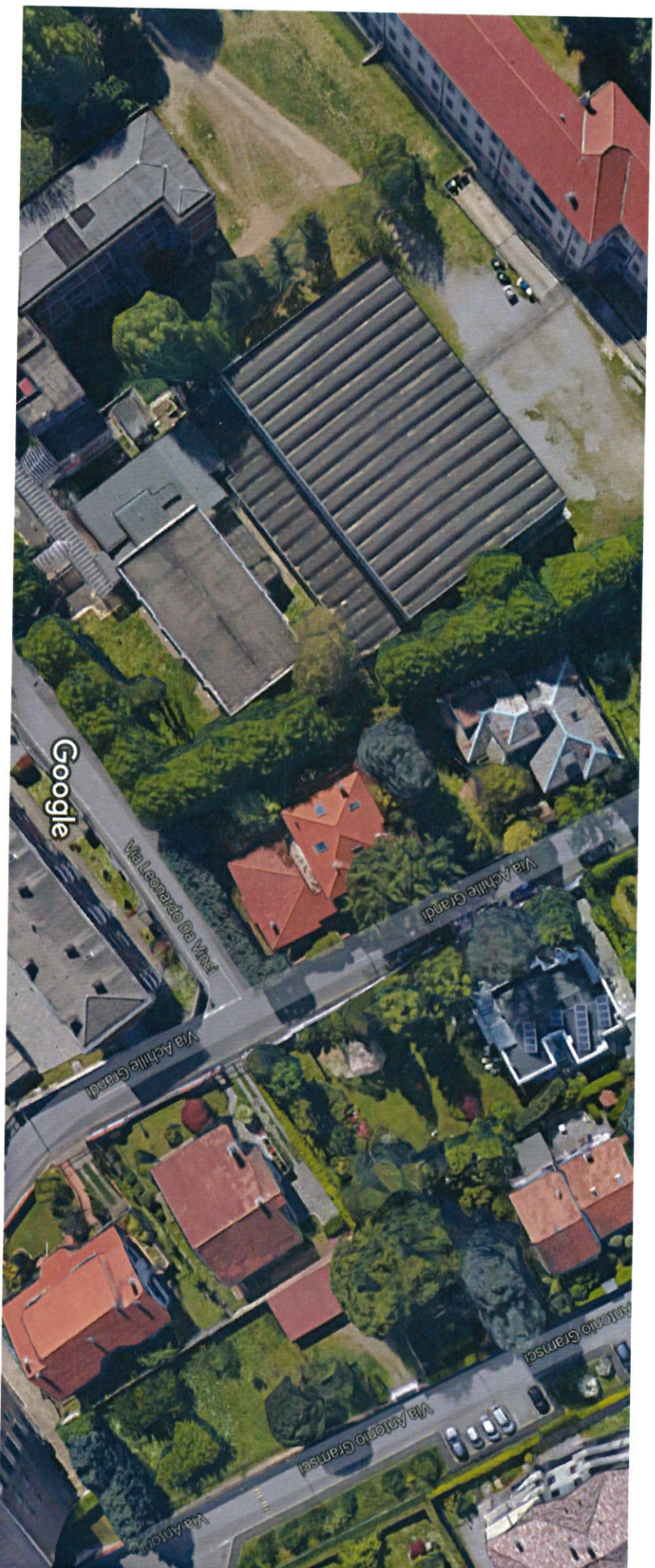
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2017 - Comune di NERVIANO (F874) - < Foglio: 14 - Particella: 187 - Subalterno: 703 >
Firmato Da: BOSCHINO ELENA EMISSA DI ARUBA P.I. ING CA 3 Serial#: 1e5a90b6628d9aa17f8373717343390





Google Maps



Immagini ©2017 Google, Dati cartografici ©2017 Google 10 m



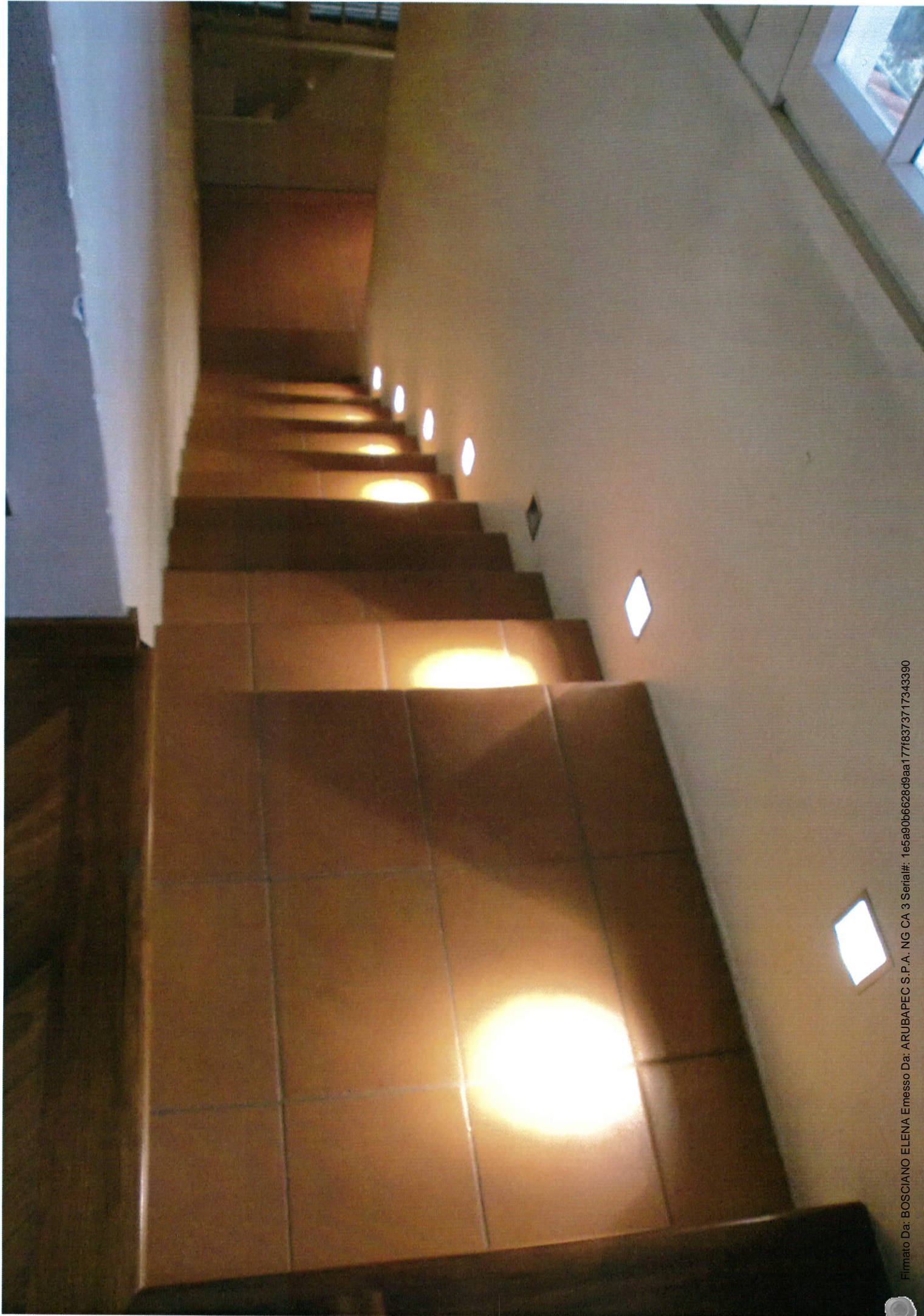




Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e5a90b6628d9aa177f8373717343390









Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 165a90b6628d9aa177f8373717343390







Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e5a90b6628d9aa177f8373717343390





Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 165a9066628d9aa17718373717343390







Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA-3 Spjstlt: 4e5a90b6628d9aa177f8373717943390





Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Scelta#: 1e5a90b6628d9e177f83717343380









Firmato Da: BOSCIANO ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e5a90b6628d9aa177f8373717343390







Allegato 13. Dichiarazione di invio per posta ordinaria.

Con la presente dichiaro di avere provveduto all'invio per posta ordinaria del plico contenente la perizia al seguente destinatario:

- [REDACTED]
all' indirizzo di residenza
e a [REDACTED] a mezzo email.




Giudice: Dott. C. de Sapia

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: SIVAG