

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1247 /2021

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA – copia per pubblicazione
piena proprietà di

LOTTO 1) **appartamento trilocale**

LOTTO 2) **sottotetto non abitabile**

in Nerviano (MI) – via Mascagni 16



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO – LOTTO 1 pag. 2

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Pietro Mascagni sc

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 30, subalterno 705

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 80.000,00

INDICE SINTETICO – LOTTO 2 pag. 13

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Pietro Mascagni sc

Categoria: C/2 [magazzino]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 29, subalterno 707

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 27.000,00

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.*;

appartamento al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra) e vano cantina al primo interrato. Appartamento composto da soggiorno, due camere, cucina abitabile, disimpegno, due bagni, ripostiglio e due balconi.

* Il numero civico non è stato ancora attribuito dal Comune, è stata comunque apposta la targa che indica il n. 16

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile di

– **XXXXXXXX** con sede in RHO cf XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue: (all. 7)

Intestati:

– **XXXXXXXX** con sede in RHO cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 30 Sub.: 705**

dati classamento:

cat. A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani Sup. cat.: 99 mq Escl. aree scoperte 97 mq R.C. Euro 267,01

Indirizzo: VIA PIETRO MASCAGNI n. SC piano: 1-S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/03/2013 protocollo n. MI0141536 in atti dal 21/03/2013 FUS/FRZ-AMPL.-CAMBIO D'USO- VSI (n. 21679.1/2013)
- immobili soppressi originari: Foglio 16 Mappale 30 subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701, mappale 28 subalterno 702 graffato al mappale 29 subalterno 702, e mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 30

Scheda catastale: prot. MI0141536 del 21/03/2013

1.4. Coerenze

Abitazione: Particella 27, copertura altra proprietà e cortile comune, altra proprietà e corpo scala comune, passaggio comune e part. 562;

Cantina: Terrapieno su due lati, corridoio comune, cantina di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

- nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Tipologia prevalente: residenziale;

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: entro 600 m. supermercato Bennet, farmacia, scuola materna, benzinaio, giardinetti, entro 700 m. scuola primaria, a 800 m. il centro storico

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee da/per Milano, Legnano, San Vittore Olona, Gallarate a 300 metri circa, Strada Statale del Sempione a 200 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso immobiliare con destinazione mista a commerciale, residenziale e box al piano terreno e residenziale in elevazione. Composto da due corpi edilizi identificati dalle particelle nn. 30 e 29 e da un cortile interno comune. Il complesso è il risultato di una ristrutturazione edilizia che ha trasformato integralmente il precedente manufatto ma che non è stata conclusa.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con rivestimento in laterizio e travi in legno;
- facciate: intonacate;
- accesso: da strada su cortile comune e da qui al corpo scale condominiale;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato. E' presente una caldaia al piano interrato della particella 29. E' anche presente una centrale termica destinata a tutto il complesso, ma l'impianto non è stato completato;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse (lavori non terminati, presenza di infiltrazioni e ammaloramenti, presenza di errori costruttivi o progettuali)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra) e vano cantina al primo interrato. Appartamento composto da soggiorno, due camere, cucina abitabile, disimpegno, due bagni, ripostiglio e due balconi.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord-est due camere, bagno e balcone, a sud-ovest cucina, soggiorno e altro balcone;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio, oscurati da tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: con anta in legno tamburato di colore naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- imp. VMC: presente ma non funzionante;
- servizio igienico: un bagno finestrato attrezzato con doccia, wc, bidet; un bagno cieco con doccia, wc, lavabo, bidet;
- altezza dei locali: m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

Cantina:

- di forma regolare
 - altezza dei locali: m. 2,40 circa;
- (non visionata al sopralluogo)

2.4. Breve descrizione della zona

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale in Comune di Nerviano, in zona residenziale sorta a est della SS Del Sempione e distante circa 800 m dal centro storico. La zona è caratterizzata da edifici alti mediamente tre/quattro piani fuori terra, raggruppati in lotti delimitati da una maglia regolare di strade locali. La zona si presenta tranquilla.

2.5. Certificazioni energetiche:

Presente certificazione allegata alla richiesta di certificato di agibilità.

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15154-000039 del 05/02/2013, valido fino al 05/02/2023, classe Energetica "B" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 43,08 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente certificazione dell'impianto elettrico allegata alla richiesta di certificato di agibilità.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3. STATO OCCUPATIVO

1.1 Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022, consentito dal signor XXXXXXXX XXXXXXXX che detiene le chiavi del bene, l'immobile all'accesso risulta non abitato. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina.

1.2 Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2022, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

2.1 Attuali proprietari

- **XXXXXXXXX S.R.L.** con sede in RHO (MI) via XXXXXXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio Artidoro Solaro di Nerviano Repertorio 140237/22055 del 08/03/2010 trascritto a Milano 2 in data 15/03/2010 - Registro Particolare 19028 Registro Generale 31500

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

2.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene indiviso identificato al foglio 16 mappale 30 subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701, mappale 28 subalterno 702 graffato al mappale 29 subalterno 702, e mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701; era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Tropea il 2 febbraio 1925 per la piena proprietà di 2/9; XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Milano il 26 aprile 1955 per la piena proprietà di 2/9; XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Milano il 7 marzo 1959 per la piena proprietà di 5/9.

In forza di atto di divisione in autentica Notaio Lorenzo Fenaroli in data 24/10/1988 rep. 55642/8297, trascritto a Milano 2 il 23/11/1988 - Registro Particolare 62005 Registro Generale 87861 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Nerviano il 01/11/1913, divennero comproprietari.

E in forza di successione testamentaria in morte del signor XXXXXXXX XXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto a Nerviano in data 17/12/1988, testamento pubblico ricevuto dal Notaio Luciana Nocera in data 13/10/1986 rep. 234, trascritto a Milano 2 il 13/03/1989 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22513 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano con ricerca per immobile e per nominativo, in data 20/09/2022 si evince:

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Misure Penali

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Atto unilaterale d'obbligo edilizio iscritto il 17/07/2009 - Registro Particolare 54123 Registro Generale 90153 derivante da scrittura privata notaio CIRILLO ORESTE di Parabiago Repertorio 23045/16201 del 08/07/2009

a favore di COMUNE DI NERVIANO

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Grava, tra gli altri, sul foglio 9 particelle 29 e 30

Atto trascritto a garanzia della pertinenza dei box ovvero di un atto di asservimento di spazi di parcheggio di pertinenza degli appartamenti che verranno ricavati nel sottotetto, ai sensi dell'art. 64 comma 3 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. nonché di un atto di asservimento di spazi di parcheggio di pertinenza dei cespiti in ristrutturazione, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 122/89

Atto unilaterale d'obbligo edilizio iscritto il 24/04/2013 - Registro Particolare 26539 Registro Generale 38404 derivante da scrittura privata notaio DE GREGORI ANDREA di Nerviano Repertorio 25103/8002 del 18/04/2013

a favore di COMUNE DI NERVIANO

Contro XXXXXXXX con sede in RHO (MI) cf XXXXXXXX

Trascrizione di vincolo di pertinenzialità, tra gli altri, tra l'immobile per cui causa e il box di seguito identificato:

Unità 6. Immobile 1) foglio 16 particella 30 sub. 719 cat. C/6 (autorimessa)

Immobile 2) foglio 16 particella 30 sub. 705 cat. A/3

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 15/03/2010 - Registro Particolare 6869 Registro Generale 31501 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio SOLARO ARTIDORO di Nerviano Repertorio 140238/22056 del 08/03/2010

a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino

Contro XXXXXXXX S.R.L. con sede in RHO (MI) cf XXXXXXXX

Annotata di frazionamento il 10/05/2013 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 43389 derivante da atto notaio DE GREGORI ANDREA di Nerviano Repertorio 24988/7968 del 19/03/2013

Immobile n. 18 Foglio 16 Particella 30 Subalterno 705 cat. A/3

Importo ipoteca € 170.000,00 di cui € 85.000,00 di capitale

Durata: anni 15

Grava sull'intero, per il diritto di piena proprietà

□ **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/09/2021 rep. 15581 trascritto il 03/12/2021 - Registro Particolare 117842 Registro Generale 172882 contro Immobiliare srl con sede in Rho, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in favore di Condominio MASCAGNI con sede in Nerviano (MI)

□ **Altre trascrizioni**

nessuna

3.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo 'Studio Pozzi Morlacchi' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: appartamento 129,68/1000

4.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo esercizio 2021-2022. La debitrice è proprietaria di più unità che nella rendicontazione condominiale sono indivise, non è quindi rilevabile il dato per la singola unità. A puro titolo orientativo si rileva che ad un'altra unità, alla quale corrispondono 125,21 millesimi di proprietà, competono circa € 2.000 di spese (riscaldamento incluso);

Spese condominiali non pagate alla chiusura dell'esercizio 2020/2021 euro 14.500,92

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna oltre alla presente

Eventuali problematiche ulteriori: il complesso immobiliare si compone di diverse unità con destinazioni d'uso differenti (appartamenti, box, magazzini, commerciale), la maggior parte delle unità sono ad oggi invendute, ne consegue una conduzione difficoltosa del Condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Mancato rilascio del certificato di agibilità, si veda il punto 7

4.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Nerviano (MI) e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 13/06/2022 e in data 19/07/2022 è stato eseguito l'accesso.

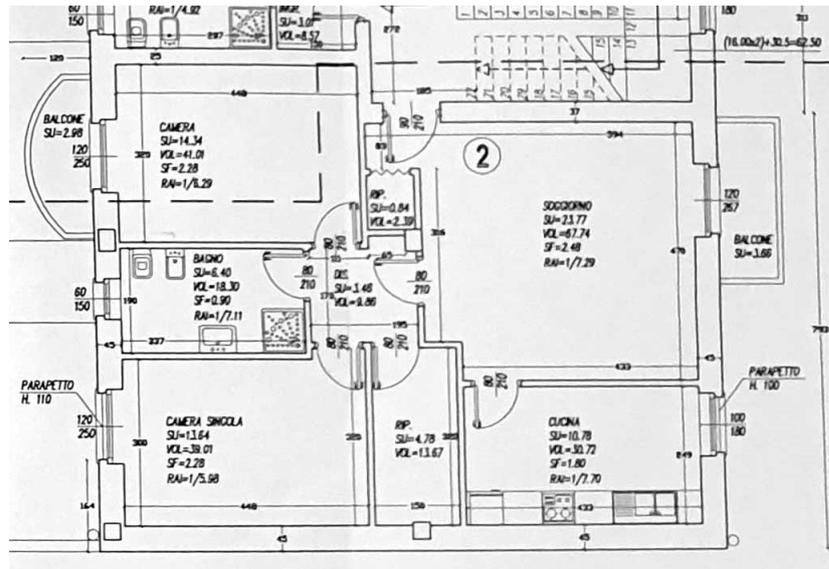
Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune. In origine il complesso di cui alla particella n. 30 era identificato al n. 47 di via Milano.

4.4 Pratiche edilizie :

- Nulla Osta a edificare n. 41/51 del 10/05/1951
 - Nulla Osta per ampliamento n. 49/57 del 14/04/1957
 - Condono Edilizio L. 47/85 n. 365 del 12/02/1990 prot. n. 11795/86
 - Concessione Edilizia n. 10/90 del 09/03/1990
 - Permesso di Costruire n. 49/2009 domanda in data 13/03/2009 prot. n. 7734 e integrazione del 27/05/2009 prot. n. 15982 e del 18/06/2009 prot. n. 18250, rilascio in data 30/06/2009 (ristrutturazione e recupero sottotetto)
 - Denuncia di Inizio Attività in variante, n. 67 /2010 presentata in data 14/04/2010 prot. n. 12150 (realizzazione piano interrato e modifiche interne ed esterne)
 - Denuncia di Inizio Attività in variante, n. 48/2012 presentata in data 09/03/2012 prot. n. 7074 (integrazioni in data 30 /05/2012, 02/08/ 2012, 31/10/2012 e 27/11/2012)
 - Comunicazione di fine lavori presentata in data 03/12/2012 prot. n. 35327; in data 18/04/2013 n. 11722 richiesta di certificato di agibilità (non rilasciato). Allegati:
 - Dichiarazione del D.L. di conformità al progetto presentato con PE 48/2012 e DIA 67/2010 e rispetto dei limiti di trasmittanza vigenti, in data 03/12/2012
 - Attestato di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Lombardo in data 05/02/2013 codice identificativo 15154-000039/13
 - Conformità impianto elettrico, dichiarazione in data 30/03/2013
 - Frazionamento e accatastamento delle unità immobiliari
- In data 10/05/2013 con prot. n. 14002 il Comune di Nerviano inviava nota formale con la quale chiedeva:
- il versamento del contributo di costruzione a saldo
 - il certificato di rispondenza ai requisiti acustici
 - il certificato di collaudo statico
 - il certificato di prevenzione incendi
 - dichiarazione in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche
 - trascrizione atto di pertinenzialità delle aree a parcheggio
 - integrazione alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianti radiotelevisivi, elettrici e protezione scariche atmosferiche
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianto di riscaldamento e di climatizzazione
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianti idro-sanitari
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianto gas

Con nota in data 06/11/2013 prot. n. 30145 il Comune comunicava il decadere della domanda di agibilità stante la mancanza dei documenti richiesti. Nella nota si precisa che: "l'uso dell'immobile è subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, che deve essere richiesto nuovamente". Nel contempo si chiedeva nuovamente il saldo del contributo di costruzione. Successivamente il Comune procedeva all'escussione della polizza fidejussoria, il contributo ad oggi risulta quindi versato.

Nota. A puro titolo informativo si segnala che risulta siano state redatte -tra gli altri-: la relazione di corretto montaggio della struttura in legno e della ferramenta del tetto; la relazione finale del DL per le opera strutturali con rif. alla variante dell'11/05/2010, inoltre l'atto di pertinenzialità delle aree a parcheggio risulta trascritto



stralcio DIA n. 48/2012

4.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il complesso edilizio di cui al foglio 16 partt. 29 e 30 risultava non abitabile, stante l'interruzione dell'iter amministrativo e la nota del Comune in data 06/11/2013 prot. n. 30145.

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme:

- la distribuzione interna risultava difforme rispetto al progetto presentato, in quanto nel locale indicato come ripostiglio è stato realizzato un bagno.
- alcuni locali presentano evidenti tracce di infiltrazioni e umidità, del tutto anomali in un immobile recente e per il quale va richiesto il certificato di abitabilità
- sull'unità immobiliare grava un vincolo pertinenziale con il box identificato al foglio 16 particella 30 sub. 719, trasferire separatamente i due beni implica un illecito urbanistico

In generale per l'intero complesso immobiliare va verificata la rispondenza di quanto in fatto rispetto all'ultimo progetto assentito, vanno incaricati dei tecnici per la verifica della rispondenza con le normative vigenti e per la redazione dei certificati richiesti dal Comune ed eventualmente mancanti; andrà quindi presentata una nuova richiesta di agibilità. Si richiama inoltre quanto già esposto, ovvero che il contributo di costruzione è stato saldato e non ricade quindi sui nuovi proprietari.

Contestualmente andrà sanata anche la difformità della singola unità immobiliare presentando una CILA in sanatoria dopo aver verificato la correttezza dell'impianto di aerazione, in alternativa si può procedere al ripristino dello stato assentito rimuovendo i sanitari.

Per rispettare il vincolo di pertinenzialità andrà acquisito il box.

Costi. Per il ripristino del ripostiglio si ipotizza un costo di circa euro 500.

I costi per la presentazione della richiesta del certificato di agibilità, in assenza di ulteriori indagini estese a tutto lo stabile sono difficilmente valutabili. Si tiene quindi conto della situazione in essere nella valutazione economica del bene.

4.6 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla scheda catastale depositata;

- nel locale indicato come ripostiglio in fatto è stato realizzato un bagno
- se si procede con il ripristino non è necessario adeguare la scheda, in caso contrario la scheda andrà aggiornata da un tecnico abilitato. Tenuto conto che ad oggi l'Agenzia del Territorio chiede l'attribuzione per la cantina di un subalterno diverso rispetto a quello dell'appartamento, andrà presentata una pratica di frazionamento con un costo orientativo di circa euro 600, oltre oneri accessori.

8 CONSISTENZA

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	94,6	100%	94,6
balcone fino a mq 25	mq.	6,9	30%	2,1
balcone oltre a mq 25	mq.	0,0	10%	0,0
cantina*	mq.	4,2	25%	1,1
105,7				98

* dimensione acquisita dalla scheda catastale

9 STIMA

6.1 Criterio di stima

La sottoscritta dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i seguenti elementi: - l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità; - la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione; - il Sistema costruttivo e la tipologia edilizia; - le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni; - le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso; - le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche simili e confrontabili, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo del confronto di mercato.

Il valore del bene così definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

6.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE

- o Bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o valori dichiarati nelle compravendite
- o Compravendite di immobili comparabili

Uffici Comunali

Portale delle vendite giudiziarie

Annunci immobiliari

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.550 / prezzo max. 1.800 (Euro/mq)

Si acquisiscono i valori dichiarati nelle compravendite, pubblicati dall'Agencia delle Entrate. Ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e maggio 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e maggio 2022 sono state rilevate 9 compravendite di immobili residenziali entro il perimetro urbano evidenziato, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale e dimensione)



Valori dichiarati all'Agencia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e maggio 2022 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza analoga e situati nello stesso quartiere (poligono di ricerca tra le vie Toti-Don Gnocchi-V.le Piemonte-Verdi- SS del Sempione)

	data	vani o mq	cat	prezzo	prezzo al mq	note
1	apr-22	129	A3	148.000 €	1.047 €	
		18	C6			
2	gen-22	104	A3	133.000 €	1.183 €	
		15	C6			

3	lug-20	5,5	A3	92.000 €	939 €	
4	set-19	6,5	A3	115.000 €	1.000 €	
5	apr-19	6,5	A3	105.000 €	913 €	
					1.016 €	prezzo medio

Ai fini della determinazione del valore del bene specifico si acquisisce il prezzo di compravendita di una unità immobiliare con box posta nel medesimo condominio e ceduta appena finiti i lavori di ristrutturazione per euro 250.000,00.

Si procede quindi ad un adeguamento che tiene conto della consistenza leggermente superiore, della presenza di un box, del piano, del decremento dei prezzi rispetto alla data della transazione (fonte tabelle OMI), della vetustà. Per i box è stato rilevato un prezzo ricorrente di € 10.000,00.

Si calcola quindi un prezzo riparametrato di € 169.000,00.

Si considera il bene oggetto di stima come 'in costruzione', cioè con lavori edili da realizzare e al netto di una parte di utile e di tutti quei costi di cui si fa carico normalmente l'operatore immobiliare.

- Si ipotizza poi un costo per interventi di manutenzione straordinaria nell'unità immobiliare e pro-quota nel condominio di € 40.000 e di € 5.000 per incarichi professionali.
- Si calcola un utile di impresa e oneri connessi di € 34.000

Si stima quindi il prezzo del bene in € 90.000,00, da cui un prezzo al mq. di circa € 918

6.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore Complessivo	Valore diritto
Trilocale residenziale	A3	98,0	€ 90.000,00	€ 90.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 90.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (già comprese nel valore stimato):	-€ 500,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 4.000,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 81.000,00
valore arrotondato	€ 80.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : -

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE**LOTTO 1**

1. E' trascritto un vincolo di pertinenzialità tra l'immobile per cui causa e il box identificato al foglio 16 particella 30 sub. 719 cat. C/6 (non pignorato)
2. Sono presenti difformità urbanistiche significative (punto n. 7)
3. Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune.

Null'altro da segnalare

ALLEGATI LOTTO 1

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI
- 10) Attestato Certificazione Energetica

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.*;

sottotetto non abitabile parzialmente recuperato, al piano secondo senza ascensore (terzo fuori terra), composto da tre ambienti e balconcino.

* Il numero civico non è stato ancora attribuito dal Comune, è stata comunque apposta la targa che indica il n. 16

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile di
- XXXXXXXX **S.R.L.** con sede in RHO cf XXXXXXXX
- Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue: (all. 7)

Intestati:

- XXXXXXXX **S.R.L.** con sede in RHO cf XXXXXXXX, proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 29 Sub.: 707**

dati classamento:

cat. C/2 classe 6 consistenza 54 mq Sup. cat.: 76 mq R.C. Euro 92,03

Indirizzo: VIA PIETRO MASCAGNI n. SC piano: 2;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/03/2013 protocollo n. MI0141536 in atti dal 21/03/2013 FUS/FRZ-AMPL.-CAMBIO D'USO- VSI (n. 21679.1/2013)
- immobili soppressi originari: Foglio 16 Mappale 30 subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701, mappale 28 subalterno 702 graffato al mappale 29 subalterno 702, e mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 29

Scheda catastale: prot. MI0141536 del 21/03/2013

1.4. Coerenze

Copertura al piano 1, scala esterna di accesso, cortile comune, passaggio comune e balcone al piano 1, altra proprietà;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

- nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Tipologia prevalente: residenziale;

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: entro 600 m. supermercato Bennet, farmacia, scuola materna, benzinario, giardinetti, entro 700 m. scuola primaria, a 800 m. il centro storico

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee da/per Milano, Legnano, San Vittore Olona, Gallarate a 300 metri circa, Strada Statale del Sempione a 200 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso immobiliare con destinazione mista a commerciale, residenziale e box al piano terreno e residenziale in elevazione. Composto da due corpi edilizi identificati dalle particelle nn. 30 e 29 e da un cortile interno comune. Il complesso è il risultato di una ristrutturazione edilizia che ha trasformato integralmente il precedente manufatto ma che non è stata conclusa.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con rivestimento in laterizio e travi in legno;
- facciate: intonacate;
- accesso: da strada su cortile comune e da al scala esterna condominiale;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato. E' presente una caldaia al piano interrato della particella 29. E' anche presente una centrale termica destinata a tutto il complesso, ma l'impianto non è stato completato;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse (lavori non terminati, presenza di infiltrazioni e ammaloramenti, presenza di errori costruttivi o progettuali)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare con destinazione a magazzino situata nel sottotetto. L'unità è accatastata come magazzino e nell'ultima pratica edilizia presentata è identificata come ripostiglio e sottotetto accessibile privo di impianto di riscaldamento e idrico-sanitario. In fatto sono stati iniziati e non conclusi lavori per il recupero del sottotetto. L'unità è divisa in tre ambienti di dimensioni differenti, luminosi, con finiture al rustico; è inoltre presente un balconcino e un pianerottolo esterno di accesso. Sono presenti ma non finiti e non funzionanti gli impianti elettrico, idraulico e di ventilazione.

- esposizione: tripla, lucernari con affaccio a nord-ovest e sud-est, portafinestra e balcone a sud-ovest;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio e taglio termico;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia, non completato e non funzionante;
- imp. idrico: sottotraccia, non completato e non funzionante;
- imp. termico: assente;
- altezza dei locali: altezza minima m. 1,46 (m. 1,31 sottotrave) e circa m. 2,45 in corrispondenza del colmo;

- condizioni generali: cantiere da completare

2.4. Breve descrizione della zona

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale in Comune di Nerviano, in zona residenziale sorta a est della SS Del Sempione e distante circa 800 m dal centro storico. La zona è caratterizzata da edifici alti mediamente tre/quattro piani fuori terra, raggruppati in lotti delimitati da una maglia regolare di strade locali. La zona si presenta tranquilla.

2.5. Certificazioni energetiche:

assente (non necessaria)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assente

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3. STATO OCCUPATIVO

3. Detenzione del bene

Accesso forzato in data 06/09/2022, consentito dal custode nominato.

3.1 Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall' Agenzia delle Entrate in data 09/05/2022, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

- XXXXXXXX **S.R.L.** con sede in RHO (MI) via XXXXXXXX, cf XXXXXXXX, proprietà per 1/1

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio Artidoro Solaro di Nerviano Repertorio 140237/22055 del 08/03/2010 trascritto a Milano 2 in data 15/03/2010 - Registro Particolare 19028 Registro Generale 31500

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

4.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene indiviso identificato al foglio 16 mappale 30 subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701, mappale 28 subalterno 702 graffato al mappale 29 subalterno 702, e mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701; era di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Tropea il 2 febbraio 1925 per la piena proprietà di 2/9; XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Milano il 26 aprile 1955 per la piena proprietà di 2/9; XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Milano il 7 marzo 1959 per la piena proprietà di 5/9.

In forza di atto di divisione in autentica Notaio Lorenzo Fenaroli in data 24/10/1988 rep. 55642/8297, trascritto a Milano 2 il 23/11/1988 - Registro Particolare 62005 Registro Generale 87861 con il quale XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Nerviano il 01/11/1913, divennero comproprietari.
E in forza di successione testamentaria in morte del signor XXXXXXXX XXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto a Nerviano in data 17/12/1988, testamento pubblico ricevuto dal Notaio Luciana Nocera in data 13/10/1986 rep. 234, trascritto a Milano 2 il 13/03/1989 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22513 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX sopra generalizzato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano con ricerca per immobile e per nominativo, in data 20/09/2022 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

- Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
[Atto unilaterale d'obbligo edilizio](#) iscritto il 17/07/2009 - Registro Particolare 54123 Registro Generale 90153 derivante da scrittura privata notaio CIRILLO ORESTE di Parabiago Repertorio 23045/16201 del 08/07/2009
a favore di COMUNE DI NERVIANO
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX
Grava, tra gli altri, sul foglio 9 particelle 29 e 30

Atto trascritto a garanzia della pertinenza dei box ovvero di un atto di asservimento di spazi di parcheggio di pertinenza degli appartamenti che verranno ricavati nel sottotetto, ai sensi dell'art. 64 comma 3 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. nonché di un atto di asservimento di spazi di parcheggio di pertinenza dei cespiti in ristrutturazione, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 122/89

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni**
[Ipoteca volontaria](#) iscritta il 15/03/2010 - Registro Particolare 6869 Registro Generale 31501 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio SOLARO ARTIDORO di Nerviano Repertorio 140238/22056 del 08/03/2010

a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino

Contro XXXXXXXX S.R.L. con sede in RHO (MI) cf XXXXXXXX

Annotata di frazionamento il 10/05/2013 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 43389 derivante da atto notaio DE GREGORI ANDREA di Nerviano Repertorio 24988/7968 del 19/03/2013

Immobile n. 17 Foglio 16 Particella 29 Subalterno 707 cat. C/2

Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale

Durata: anni 15

Grava sull'intero, per il diritto di piena proprietà

Pignoramenti

Pignoramento del 20/09/2021 rep. 15581 trascritto il 03/12/2021 - Registro Particolare 117842 Registro Generale 172882 contro Immobiliare srl con sede in Rho, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in favore di Condominio MASCAGNI con sede in Nerviano (MI)

Altre trascrizioni

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo 'Studio Pozzi Morlacchi' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,05/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile. La debitrice è proprietaria di più unità nel condominio che sono indivise nella rendicontazione condominiale, non è stato quindi possibile rilevare il dato per la singola unità.

Spese condominiali non pagate alla chiusura dell'esercizio 2020/2021 euro 14.500,92

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna oltre alla presente

Eventuali problematiche ulteriori: il complesso immobiliare si compone di diverse unità immobiliari con destinazioni d'uso differenti (appartamenti, box, magazzini, commerciale), la maggior parte delle unità sono ad oggi invendute, ne consegue una conduzione difficoltosa del Condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Nerviano (MI) e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 13/06/2022 e in data 19/07/2022 è stato eseguito l'accesso.

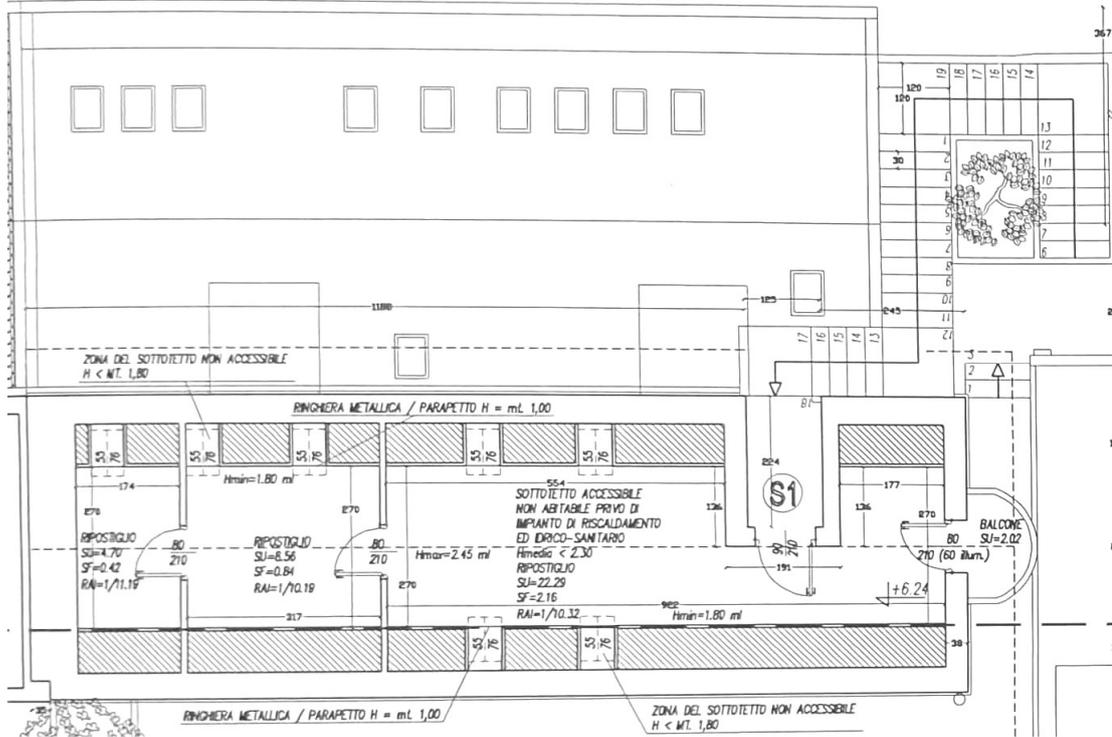
Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune.

7. Pratiche edilizie :

- Nulla Osta a edificare n. 41/51 del 10/05/1951
 - Nulla Osta per ampliamento n. 49/57 del 14/04/1957
 - Condonò Edilizio L. 47/85 n. 365 del 12/02/1990 prot. n. 11795/86
 - Concessione Edilizia n. 10/90 del 09/03/1990
 - Permesso di Costruire n. 49/2009 domanda in data 13/03/2009 prot. n. 7734 e integrazione del 27/05/2009 prot. n. 15982 e del 18/06/2009 prot. n. 18250, rilascio in data 30/06/2009 (ristrutturazione e recupero sottotetto)
 - Denuncia di Inizio Attività in variante, n. 67 /2010 presentata in data 14/04/2010 prot. n. 12150 (realizzazione piano interrato e modifiche interne ed esterne)
 - Denuncia di Inizio Attività in variante, n. 48/2012 presentata in data 09/03/2012 prot. n. 7074 (integrazioni in data 30 /05/2012, 02/08/ 2012, 31/10/2012 e 27/11/2012)
 - Comunicazione di fine lavori presentata in data 03/12/2012 prot. n. 35327; in data 18/04/2013 n. 11722 richiesta di certificato di agibilità (non rilasciato). Allegati alla richiesta:
 - Dichiarazione del D.L. di conformità al progetto presentato con PE 48/2012 e DIA 67/2010 e rispetto dei limiti di trasmittanza vigenti, in data 03/12/2012
 - Attestato di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Lombardo in data 05/02/2013 codice identificativo 15154-000039/13
 - Conformità impianto elettrico, dichiarazione in data 30/03/2013
 - Frazionamento e accatastamento delle unità immobiliari
- In data 10/05/2013 con prot. n. 14002 il Comune di Nerviano inviava nota formale con la quale chiedeva:
- il versamento del contributo di costruzione a saldo
 - il certificato di rispondenza ai requisiti acustici
 - il certificato di collaudo statico
 - il certificato di prevenzione incendi
 - dichiarazione in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche
 - trascrizione atto di pertinenzialità delle aree a parcheggio
 - integrazione alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianti radiotelevisivi, elettrici e protezione scariche atmosferiche
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianto di riscaldamento e di climatizzazione
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianti idro-sanitari
 - collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianto gas

Con nota in data 06/11/2013 prot. n. 30145 il Comune comunicava il decadere della domanda di agibilità stante la mancanza dei documenti richiesti. Nella nota si precisa che: "l'uso dell'immobile è subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, che deve essere richiesto nuovamente". Nel contempo si chiedeva nuovamente il saldo del contributo di costruzione. Successivamente il Comune procedeva all'escussione della polizza fidejussoria, il contributo ad oggi risulta quindi versato.

A puro titolo informativo si segnala che risulta siano state redatte –tra gli altri-: la relazione di corretto montaggio della struttura in legno e della ferramenta del tetto; la relazione finale del DL per le opera strutturali con rif. alla variante dell'11/05/2010



stralcio DIA n. 48/2012

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme:

- la distribuzione interna risultava difforme rispetto al progetto presentato, in quanto non sono presenti le chiusure di tamponamento di h. m. 1,80 nella parte più bassa dei locali.
- in fatto sono presenti n. 10 lucernari, nel progetto edilizio n. 7
- l'impianto idraulico non è compatibile con la destinazione d'uso

In generale per l'intero complesso immobiliare va verificata la rispondenza di quanto in fatto rispetto all'ultimo progetto assentito, vanno incaricati dei tecnici per la verifica della rispondenza con le normative vigenti e per la redazione dei certificati richiesti dal Comune ed eventualmente mancanti; andrà quindi presentata una nuova richiesta di agibilità/abitabilità. Si richiama inoltre quanto già esposto, ovvero che il contributo di costruzione è stato saldato e non ricade quindi sui nuovi proprietari. Per l'unità immobiliare con destinazione senza permanenza di persone, come quella in oggetto, non va richiesta l'abitabilità; sarà però chiamata a partecipare all'onere condominiale per quanto di competenza e in base ai millesimi di proprietà.

Contestualmente andrà sanata anche la difformità della singola unità immobiliare presentando una CILA in sanatoria.

L'impianto idraulico non può essere completato e reso funzionante per la destinazione funzionale in oggetto.

Costi. Per la presentazione della pratica edilizia si stimano approssimativamente euro 1.000,00 per l'incarico ad un tecnico abilitato, oltre oneri accessori e oltre euro 1.000,00 per l'oblazione.

I costi per la presentazione della richiesta del certificato di agibilità, in assenza di ulteriori indagini estese a tutto lo stabile sono difficilmente valutabili. Si tiene quindi conto della situazione in essere nella valutazione economica del bene.

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme alla scheda catastale depositata, dal momento che le discrepanze rilevate (le stesse rilevate in ambito edilizio) non incidono sulla rendita catastale;

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
sottotetto h > 1,50	mq.	53,0	100%	53,0
balcone fino a mq 25	mq.	5,0	10%	0,5
sottotetto	mq.	74,4	0%	0,0
		79,4		54
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i seguenti elementi: - l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità; - la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione; - il Sistema costruttivo e la tipologia edilizia; - le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni; - le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso; - le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche simili e confrontabili, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa.

Il valore del bene così definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE

- o Bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o Valori dichiarati nelle compravendite
- o Compravendite di immobili comparabili

Uffici Comunali

Portale delle vendite giudiziarie

Per confronto: Annunci immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Magazzini – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 650 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore Complessivo	Valore diritto
sottotetto non abitabile	C2	54,0	€ 31.000,00	€ 31.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 31.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	€ 0,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 27.450,00
valore arrotondato	€ 27.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : -

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE**LOTTO 1**

1. E' trascritto un vincolo di pertinenzialità tra l'immobile per cui causa e il box identificato al foglio 16 particella 30 sub. 719 cat. C/6 (non pignorato)
2. Sono presenti difformità urbanistiche significative (punto n. 7)
3. Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune.

LOTTO 2

1. Sono presenti difformità urbanistiche significative (punto n. 7)
2. Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune.

Null'altro da segnalare

ALLEGATI LOTTO 2

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 23 pagine oltre copertina e allegati

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 28/09/2022

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco