

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 757/2022**

promossa da: **Red Sea SPV Srl**

contro: XXXXXXXXXX

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14/03/2023 ore 12:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO :**

complesso edilizio ad uso sportivo, con piscina, palestra, area a giardino e parcheggio, in Nerviano (MI), Via De Gasperi 23.



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Nerviano, Via Alcide De Gasperi 23.

Complesso edilizio ad uso sportivo, con piscina e palestra, composto da due piani fuori terra e un piano interrato oltre ad annessa area a giardino e parcheggio, delimitata da recinzione.

Catasto fabbricato Foglio 9, particella 251, subb. 751-752 - Categoria D/6 – C/1

Catasto terreni:

foglio 9, particella 251 (ente urbano), mq 8.100

foglio 9, particella 144 (ente urbano), mq 150

foglio 9, particella 823 (bosco ceduo), mq 12,00

### Stato occupativo

Libero al sopralluogo.

### Contratti di locazione in essere

Sì con scadenza sino al 31.08.2028.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 800.000,00.

da occupato: € 650.000,00.



# LOTTO UNICO

(Complesso natatorio con palestra ed annessa area a giardino e parcheggio)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI



Inquadramento – Agenzia delle Entrate 2023



**CORPO: UNICO**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nerviano (MI), Via De Gasperi n. 23, complesso edilizio ad uso sportivo, con piscina, palestra, area a giardino e parcheggio, composto di due piani fuori terra collegati da scala interna e di un piano interrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di piena proprietà [REDACTED]

**1.3. Identificati al catasto terreni del Comune di Nerviano come segue:**

dati identificativi: **fg. 9, part. 251** (ex particella 160)  
dati classamento: ente urbano, superficie mq 8100  
Dati derivanti da:  
frazionamento del 10/02/2011  
tipo mappale del 04/09/2000  
tipo mappale del 25/03/1993  
frazionamento del 15/05/1973  
verifica straordinaria del 20/01/1973  
impianto meccanografico del 15/12/1962

dati identificativi: **fg. 9, part. 144**  
dati classamento: ente urbano, superficie mq 150  
Dati derivanti da:  
tipo mappale del 25/03/1993  
frazionamento del 15/05/1973  
impianto meccanografico del 15/12/1962

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 9, part. 823**  
dati classamento: bosco ceduo, superficie mq 12, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,01  
Dati derivanti da:  
frazionamento del 10/02/2011  
frazionamento del 23/01/1970  
impianto meccanografico del 15/12/1962



**1.4. Identificati al catasto fabbricati del Comune di Nerviano come segue:**

Intestati: Immobiliare [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 9 part. 251, sub. 701**

dati classamento: D/6, rendita euro 17382,00

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. 23, piano S1-T-1

Dati derivanti da:

variazione toponomastica del 31/08/2011

variazione nel classamento del 10/04/2006

divisione del 29/06/2005

variazione nel classamento del 29/11/2001

ampliamento del 29/11/2000

costituzione in atti dal 10/09/1990

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 9 part. 251, sub. 702**

dati classamento: C/1, classe 5, consistenza mq 54, sup. catastale mq 65, rendita euro 1107,18

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. 23, piano 1

Dati derivanti da:

variazione del 09/11/2015

variazione toponomastica del 31/08/2011

variazione nel classamento del 10/04/2006

divisione del 29/09/2005

variazione nel classamento del 29/11/2001

ampliamento del 29/11/2000

costituzione in atti dal 10/09/1990

**1.5. Coerenze da nord est in senso orario**

Strada campestre di Garbatola, Via IV Novembre, A. De Gasperi (mappali 315 e 253 del foglio 9), mappali 482, e 661 del foglio 9.

**1.6. 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: periferica/Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scarsi i servizi nelle immediate vicinanze, buona presenza di parcheggio pubblico ed a circa 1 chilometro centro commerciale di Nerviano.

Principali collegamenti pubblici: bus 9 e Z601 a circa un chilometro.

Collegamenti stradali: Strada Statale del Sempione SS33 e SP 109 per Lainate.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso edilizio ad uso sportivo con annessa area a giardino e parcheggi, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Trattasi di impianto natatorio coperto con palestre e servizi.

- struttura: in cemento armato con pilastri in c.a. ed un'unica struttura in c.a.p.
- copertura: formata da manufatti fabbricati in serie dalla ditta D.B.S. di Origgio
- facciate: intonacate a civile e tinteggiate e intonaco plastico
- murature: in laterizio
- scala interna: a rampe parallele in c.a. e mono rampa
- scala esterna in ferro / acciaio
- condizioni generali dello stabile: immobile in disuso.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il complesso natatorio coperto con giardino e parcheggi si compone di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Al piano terra sono presenti due distinte scale di collegamento al piano primo, passaggio di accesso alle piscine, una piscina per adulti con vasca da 25 x 12,50, una piscina per bambini da 12,50 x 5,00, una palestra body building, una palestra pre-natatoria, quattro locali spogliatoio maschili di cui uno con bagno, servizi e docce collettive maschili, locale direzione, locale segreteria, locale guardaroba, locale ingresso con bussola, locale medico con bagno, tre locali spogliatoio femminili di cui uno con bagno, bagni e docce collettive femminili.

Al piano primo sono presenti locali ad uso sauna ed idromassaggio, uno spogliatoio femminile con bagno, uno spogliatoio maschile con bagno, tre locali ripostiglio, un locale spogliatoio per disabili con bagno ed una zona con bagno per servizio bar, zona tribune con vista sulle piscine ed una zona relax con bagno e terrazza esterna.

Al piano interrato sono presenti locale caldaia, ripostiglio, locale depurazione, locale pompe, locale condizionamento.

### Complesso sportivo:

- esposizione: quadrupla
- pareti: normalmente tinteggiate o rivestite in ceramica o con infissi in alluminio
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, piastrelle in klincher o similare antigelive, parquet
- infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetrocemento normale o antisfondamento
- porta d'accesso: in alluminio, rei o in ferro



- porte interne: in pvc o similare e in alluminio
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato con caldaie a basamento e termosifoni radianti oltre ad aria calda nella zona natatoria (impianto in disuso)
- acqua calda sanitaria: prodotta dalle caldaie a metano
- servizi igienici: attrezzato con lavabo e tazza
- impianto di condizionamento: presente ma in disuso
- Impianto fotovoltaico: sul tetto è presente un impianto fotovoltaico composto da 192 moduli, per una produzione di 33 kwh (funzionante). L'impianto, salvo errori, è di proprietà della Nerviatese Nuoto SSD Arl, in quanto, la DIA n. 282/2007 del 15/11/200,7 depositata presso l'ufficio comunale per comunicare l'installazione dell'impianto fotovoltaico, è a nome della stessa, come dichiarato dalla ditta installatrice Keynrg di Nerviano, la ditta ha dichiarato che l'impegno della proprietà per gli incentivi ricevuti saranno ammortizzati nel 2028 (La Nerviatese Nuoto SSD Arl è rimasta proprietaria dell'immobile sino al 2010 quando, con atto di scissione, è stato trasferito alla [REDACTED]).

Condizioni generali dell'immobile: immobile non è in uso da diversi anni, l'immobile necessita di lavori di ristrutturazione, ammodernamento e adeguamento.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Nel fascicolo edilizio dell'immobile è stato rinvenuto il collaudo delle strutture in c.a. del 21.01.1975.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/01/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio del custode nominato, l'immobile era libero e non in uso alla proprietà.

#### Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'agenzia delle entrate di Milano 2. Il contratto a favore della Nerviatese Nuoto S.S.D. A R.L. (conduttore) con sede in Nerviano (MI), Via De Gasperi 23, codice fiscale 86506820157 ha come naturale scadenza il 31.08.2028 a partire dal 01/10/2013.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 22/07/2010 in forza di atto di scissione in autentica Notaio Dott. Solaro Artidoro in data 22/07/2010, rep nn. 140717/22313 trascritto a Milano 2 in data 02/09/2010 ai nn. 112244/67356.



Venditori: Nerviatese Nuoto Società Sportiva Dilettantistica arl con sede in Nerviano (MI), codice fiscale 86506820157.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di Longoni Mario nato a Desio il 8/09/1924 e di Longoni Ida nata a Desio il 16/11/1920.
- Al ventennio il bene era di proprietà di Associazione Sportiva Nerviatese Nuoto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Italo Tarsia di Legnano in data 15/05/1973, rep. 158385, trascritto il 01/06/1973 ai nn. 31425/27116. Venditori Longoni Mario e Longoni Ida. Si precisa che nel 2005 l'Associazione Sportiva Nerviatese Nuoto ha cambiato la denominazione in Nerviatese Nuoto Società Sportiva Dilettantistica arl (in breve Nerviatese Nuoto s.s.d.arl) con atto di trasformazione Notaio Solaro Artidoro di Nerviano del 25/10/2005, trascritto il 24/11/2005 ai nn. 175652/89249.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 03/08/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Convenzione con il comune di Nerviano del 11.04.1973, per urbanizzazioni e vincolo della volumetria edificata a favore dell'area oggetto di edificazione (vedi allegato alla licenza edilizia del 22.05.1973).

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

- Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 21/02/2008 ai nn. 23378/5401 derivante da atto a garanzia di finanziamento a rogito atto Notaio Solaro Artidoro di Nerviano in data 14/02/2008, rep. 137330/20510 a favore di Banca di Legnano Spa, con sede in Legnano, codice fiscale 09492720156, contro Nerviatese Nuoto Società Sportiva Dilettantistica arl.





Importo ipoteca € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 di capitale, durata 9 anni, 11 mesi e 16 giorni.

Grava su foglio 9, particella 251, subb. 701 e 702 Comune di Nerviano catasto fabbricati e su foglio 9, particella 144/145/251 Comune di Nerviano catasto terreni.

**Ipoteca volontaria** iscritta il 13/11/2009 ai nn. 152606/30801 derivante da atto a garanzia di finanziamento a rogito atto Notaio Solaro Artidoro di Nerviano in data 10/11/2009, rep. 139729/21792 a favore di Banca di Legnano Spa, con sede in Legnano, codice fiscale 09492720156, contro Nerviatese Nuoto Società Sportiva Dilettantistica arl.

Importo ipoteca € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 di capitale, durata 15 anni, 1 mese e 21 giorni.

Grava su foglio 9, particella 251, subb. 701 e 702 Comune di Nerviano catasto fabbricati e su foglio 9, particella 144/145/251 Comune di Nerviano catasto terreni.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07/07/2022, rep. 18526 Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano, trascritto il 02/08/2022 ai nn. 117832/79709 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea Spv Srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266. Il pignoramento grava sulla quota di 1/1 degli immobili oggetto di procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

## 6 CONDOMINIO

Non ricorre il caso.

### 6.1. **Spese di gestione condominiali**

Non ricorre il caso.

### 6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non ricorre il caso.

### 6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

In base al Piano del governo del territorio approvato con delibera consiliare n. 24 del



27/03/2021 e vigente dal 14/07/2021, il complesso immobiliare oggetto di stima ricade in "Aree per servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale". Disciplinate dalle norme tecniche di attuazione del piano dei servizi agli art. 3 e 4.

La perequazione è consentita solo per le aree destinate a nuovi servizi e spazi pubblici (art. 3.4).

Nelle aree per servizi privati di uso pubblico è consentito l'insediamento di attività complementari anche di natura privata (attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi, funzionali all'attività esercitata, purchè la SI da queste occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto alla SL degli edifici esistenti).

Fatto salvo il mantenimento della SL esistente, alle aree per attrezzature private di interesse pubblico è assegnato un indice unico di edificabilità territoriale pari a  $IT = 0,25 \text{ mq/mq}$ .

L'indice può essere oggetto di incremento in funzione dell'interesse pubblico delle attrezzature previste nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari a  $SCOP = 60\%$ .

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

fascia di rispetto cimiteriale

fascia di rispetto stradale

#### **DECRETO LEGISLATIVO 28 febbraio 2021, n. 38**

A decorrere dal 01/01/2022 è possibile utilizzare le procedure semplificate introdotte dal Dlg 38/2021 per la ristrutturazione e il ripristino di impianti sportivi. Nel caso di interventi su impianti preesistenti, il documento di fattibilità può prevedere la demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diversa, nel rispetto della disciplina vigente sull'area.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano (MI):**

- Licenza edilizia n. 26/73 del 22/05/1973 per costruzione di una piscina coperta
- Licenza edilizia n. 211/1974 del 14/10/1974 per costruire una recinzione
- Licenza edilizia n. 195/74 del 14/10/1974 per costruire una cabina Enel
- Licenza edilizia n. 70/1976 del 10/05/1976 per costruire un locale caldaia ed un locale magazzino
- Abitabilità del 04/05/1977
- Concessione edilizia n. 146/1987 del 03/06/1988 per ampliamento servizi e palestra, servizi esterni e posizionamento impianto di ossidazione totale
- Variante alla CE n. 146/1987 del 13/11/1990
- DIA del 31/10/1996 per formazione docce collettive ai piani terra, rampa disabili, servoscala e modifiche varie al piano primo e seminterrato
- Concessione edilizia n. 51/1999 dell'11/10/1999 per ampliamento, modifiche al piano seminterrato e scala di accesso al piano primo
- DIA del 18/07/2000 in variante alla CE 51/1999 per formazione di vespaio areato e modifica al piano interrato
- Agibilità del 20/03/2002 assentita per silenzio assenso (CE 146/87 – DIA 31/96 – CE 51/99)
- Permesso di costruire n. 49/2004 del 19/07/2004 per costruzione di piscina scoperta (permesso decaduto)
- Permesso di costruire n. 191/2004 dell'08/03/2006 per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria (fognatura)
- DIA n. 282/2007 del 15/11/2007, Prot. 29922 a nome Nerviatense Nuoto SSD Arl per formazione di impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio costituito da n. 192 moduli



## 7.2. Conformità edilizia

I locali wc esterni, la cabina enel e il box non coincidono con quanto rappresentato nelle tavole delle pratiche edilizie agli atti comunali. Si dovrà procedere o alla sanatoria dello stato di fatto.

Costi stimati: € 15.000,00.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il lotto oggetto di vendita non era conforme all'estratto di mappa catastale, presumibilmente a seguito dell'avvenuta costruzione della rotatoria da parte della provincia con modifiche al lotto stesso conseguenti ad espropri. Si dovrà pertanto procedere, per mezzo di un tecnico abilitato, alla verifica ed eventuale rettifica dei confini del lotto in prossimità della rotonda. Il tecnico procederà anche alla verifica delle possibili variazioni di superficie e mancato aggiornamento catastale delle particelle 144 e 823.

Costi stimati: € 15.000,00.

# 8 CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità oggetto di perizia, è stata calcolata dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie di progetto allegate alle varie pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali.

La superficie complessiva del lotto desunta dai dati catastali risulta di mq 8100,00, mentre nell'ultimo permesso di costruire del 2004, poi decaduto, la superficie del lotto viene indicata come pari a mq 8054,65. E' quindi evidente che vi sono state delle variazioni della superficie del lotto conseguenti alla realizzazione della rotonda da parte della provincia con espropri di aree e che in catasto non risulti questa avvenuta modifica.

Dalla consultazione delle tavole edilizie rinvenute presso lo sportello edilizio del comune di Nerviano la superficie lorda del complesso natatorio è così suddivisa:

### **Piano Interrato:**

mq 213,30 per locali caldaia e di servizio

Piano terra:

palestra body building e pre-natatoria mq 410,00

Piscine adulti e principianti mq 907,95

Spogliatoi/docce/servizi mq 281,07

### **Piano primo:**

spogliatoi/ sauna / zona bar/ uffici mq 173,95

zona somministrazione bar/ tribune mq 238,70

solarium mq 147,00

area a giardino e parcheggio mq 6.350,00 circa



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piscina coperta	mq.	907,9	100%	907,9
palestra	mq.	410,0	100%	410,0
spogliatoi/ docce/ servizi	mq.	455,0	80%	364,0
solarium	mq.	147,0	25%	36,8
area a verde e parcheggi	mq.	6.350,0	5%	317,5
zona relax	mq.	238,7	25%	59,7
		<b>8.508,6</b>		<b>2.095,8</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra 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

Lo scrivente prende in considerazione come valore di confronto quello di capannoni in stato conservativo normale.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Nerviano

Fascia/Zona: periferia

Tipologia capannoni in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 450,00 / prezzo max. 750,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO

La valutazione non tiene conto dell'impianto fotovoltaico che, salvo errori, non è stato mai trasferito dalla precedente proprietà Nerviatense Nuoto SSD Arl [REDACTED]. Lo scrivente ha chiesto all'installatore ed attuale manutentore Keynrg srl di Parabiago(MI), di indicare chi siano gli effettivi proprietari dell'impianto e il manutentore ha risposto che ai fini della privacy non era sua competenza rispondere ma di aver trasmesso la



nia richiesta a chi gli commissiona la manutenzione annua. Alla data di deposito, nulla è pervenuto all'esperto estimatore.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
IMPIANTO SPORTIVO - PISCINA -PALESTRA	D6	2.095,0	€ 460,00	€ 963.700,00
				<b>€ 963.700,00</b>

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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** € 963.700,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 48.185,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 30.000,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 885.515,00

**arrotondato € 885.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : 700.000,00

#### 9.5. Valutazione del LOTTO con il metodo della capitalizzazione diretta

Ai fini della verifica del valore di mercato ricavato per confronto, si è proceduto anche al calcolo del valore dell'immobile per redditività. Il metodo utilizzato è quello della capitalizzazione diretta del reddito, attraverso il calcolo del tasso di capitalizzazione cap rate ottenute.

Tasso di capitalizzazione cap rate = Reddito / VM.

Presso l'agenzia delle entrate si è rinvenuto che il bene oggetto di perizia era locato ad un canone annuo di euro 45.000,00. Il tasso considerato cap rate è pari al 6,2 %.

$$VM = \text{Reddito} / \text{tasso di capitalizzazione cap rate}$$

$$VM = 45000,00 / 0,062$$

**Valore di mercato = € 725.806,45**



Il Valore del lotto è determinato dal valore medio delle due stime che è pari **ad € 805.403,00.= (euro ottocentocinquemilaquattrocentotre/00.=)**.

**Arrotondato ad € 800.000,00.**

<b>Nerviano (MI) via De Gasperi n. 23 piano: S1-T-1° catasto fabbricati - foglio 9, mappale 251, subb. 701-702 - catasto terreni foglio 8, mapp. 251, 823, 144</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 800.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 650.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**Il valore di stima è da ritenersi il più probabile valore di mercato.**

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

Nulla da evidenziare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.



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, 14 febbraio 2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 16 fotografie su n. 16 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 2 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 22 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 13 fogli)
6. Note ipotecarie (n. 6 fogli)
7. Pratiche edilizie (n. 167 fogli)
8. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
9. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)
10. Contratto di locazione (n. 6 fogli)

