

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1247/2021 + 308/2024

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

RELAZIONE DI STIMA – **LOTTO 9 allegato 6**

Copia per pubblicazione

**piena proprietà di appartamento al rustico
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 9

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Pietro Mascagni sc

Corpo unico

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 29, subalterno 705 graffato con
- foglio 16, particella 30, subalterno 711

Stato occupativo

Libero e sgombrato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 51.000,00

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: unico

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) via Mascagni sc.* a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Mascagni";

appartamento con terrazzo al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra della scala 'B') e vano cantina al piano primo interrato (scala 'A'). Appartamento al rustico composto da soggiorno, cucina, due locali ripostiglio e predisposizione per il bagno; gli attacchi per il bagno sono stati predisposti abusivamente nel sottotetto originariamente destinato a ripostiglio.

* 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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED]

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 29 Sub.: 705 graffato con**
Foglio: 16 Particella: 30 Sub.: 711

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. cat.: 81 mq Escl. aree scoperte 72 mq R.C. Euro 218,46

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 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701 a seguito di variazione del 30/08/1988 in atti dal 03/10/1995

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 30 e Particella 29

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

1.4. Coerenze

Abitazione e terrazzo:

ballatoio comune part. 30 sub. 720, altra proprietà alla part. 29 sub. 706, passaggio comune part. 29 (marciapiede su via Mascagni), corpo scale interposto fra l'appartamento e il terrazzo, passaggio comune part. 29 (marciapiede su via Mascagni), altra proprietà alla part. 30 sub. 706, cortile comune su tre lati.

Cantina: Terrapieno, altra proprietà alla part. 30 sub. 706, distribuzione comune, altra proprietà alla part. 30 sub 708

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 aperto e ballatoio (scala B);
- 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 con terrazzo al piano primo senza ascensore della scala B e vano cantina al piano primo interrato della scala A. Appartamento composto da soggiorno, ambiente cucina, due ampi ripostigli e predisposizione per servizio in un terzo locale destinato però a ripostiglio nelle pratiche edilizie assentite. I locali identificati come ripostigli non sono abitabili in quanto non possiedono l'altezza utile minima di legge. E' inoltre presente un ampio terrazzo.

Appartamento al rustico in quanto i lavori sono stati interrotti. Mancano le finiture interne, in particolare: non sono stati posati i rivestimenti a pavimento in tutta la casa, rivestimenti a parete nel bagno, gli infissi interni, i frutti dell'impianto elettrico, i sanitari.

Appartamento:

- esposizione: tripla, a nord-est soggiorno e cucina su passaggio comune, a sud-ovest soggiorno su passaggio di proprietà, a sud-est lucernari;
- pareti: rifinite al civile o al rustico;
- pavimenti: rivestimenti assenti;
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio, sono inoltre presenti finestre da tetto in legno con vetri doppi nei locali senza permanenza di persone;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: assenti;
- imp. elettrico: sotto traccia, da completare e verificare;
- imp. idrico: sottotraccia, da completare e verificare;
- imp. termico: centralizzato con distribuzione a pavimento, da completare e verificare;
- imp. raffrescamento: assente;
- servizio igienico: predisposizione per bagno (si veda punto. 7);
- altezza dei locali: locale principale m. 2,70 circa, locali senza permanenza di persone h. minima m. 0,99 h. massima m. 2,64;
- condizioni generali dell'appartamento: al rustico
- condizioni generali del terrazzo: scadente. Il terrazzo versa in uno stato di abbandono e richiede interventi urgenti (in particolare pulitura dei pozzetti di scolo delle acque piovane e ripristino della pavimentazione previo verifica del sottofondo e della soletta).

Cantina:

- di forma regolare
- h. m. 225 circa
- porta d'accesso: in metallo smaltata di colore bianco, con serratura
- pavimenti: in piastrelle di ceramica
- imp. elettrico: presente punto luce, non funzionante all'accesso;
- condizioni generali: buone

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 scaduta per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER. L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15154-00004013 del 05/02/2013, valido fino al 05/02/2023

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assente

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3. STATO OCCUPATIVO

1.1 Detenzione del bene

Accesso forzato e sopralluogo congiunto con il custode effettuato in data 08/10/2024, l'appartamento non era abitato ed era libero da cose.

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

– [REDACTED]
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 [REDACTED]

Viene compravenduto il bene in maggior consistenza costituito da complesso edilizio di due piani fuori terra.

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 [REDACTED]

- 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 [REDACTED], divennero comproprietari.
- E in forza di volontà testamentaria del signor [REDACTED] 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; successione trascritta in data 20/03/1991 - Registro Particolare 19455 Registro Generale 25121 a favore di [REDACTED] sopra generalizzato; accettazione tacita trascritta a Milano 2 il 12/07/2024 - Registro Particolare 68278 Registro Generale 95444, sulla base dell'atto di compravendita notaio A. Solaro rep. 140237/22055 del 08/03/2010

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dai certificati notarili in atti, implementati 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, rispettivamente nelle date del 15 e 17/10/2024, 20/09/2022 si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna 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 [REDACTED]

Grava, tra gli altri, sul foglio 16 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

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 [REDACTED]

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

Afferente tra gli altri a:

Immobile n. 14) Foglio 16 Particella 29 Subalterno 705 cat. A/3 graffato con

Foglio 16 Particella 30 Subalterno 711 cat.

Importo ipoteca € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale

Durata: anni 15

Grava sull'intero, per il diritto di piena proprietà

Pignoramenti

Pignoramento del 13/03/2024 rep. 6262 trascritto il 03/04/2024 - Registro Particolare 30704 Registro Generale 42639 contro Immobiliare srl con sede in Rho, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in favore di PENELOPE SPV SRL. Grava tra gli altri sul bene oggetto di relazione.

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 85,93/1000

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 consuntivo esercizio 2022-2023 approssimativamente euro 650,00.

Spese condominiali non pagate alla chiusura dell'esercizio 2022/2023 circa euro 30.000 (riferite a tutte le unità immobiliari).

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna comunicata 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.

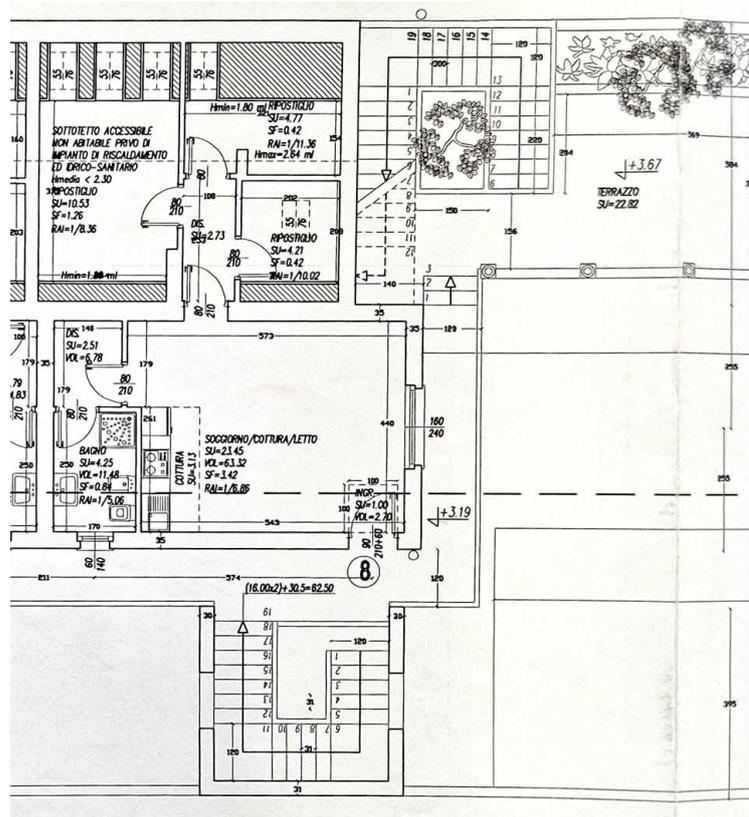
4.4 Pratiche edilizie :

- 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
 - Attestati di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Lombardo in data 05/02/2013 codice identificativo 15154-000039/13 e 15154-000040/13
 - 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 opere 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 senza abitabilità, 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:

- In generale i lavori vanno completati, mentre agli atti risulta la 'Comunicazione di fine lavori' presentata in data 03/12/2012

- In fatto la distribuzione interna risulta difforme rispetto al progetto presentato con DIA n. 48/2012, in quanto il bagno è stato predisposto nel ripostiglio e la cucina è stata predisposta dove era previsto il bagno.
- In generale gli ambienti che nella pratica edilizia risultano 'senza permanenza di persone' sono predisposti per essere abitati
- Gli ambienti nel sottotetto nelle zone con h. minore di m. 1,80 non devono essere accessibili
- Il balcone in fatto ha dimensioni maggiori rispetto a quello in progetto (in fatto sup. utile di mq. 28,3, di progetto sup utile di mq. 22,82)

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 redazione dei certificati richiesti dal Comune ed eventualmente mancanti e presentata una nuova richiesta di agibilità. In caso di difformità rispetto al progetto depositato andrà verificata la rispondenza con le normative attualmente vigenti e le possibili tolleranze introdotte dal decreto 'salva casa'; andrà quindi presentata una pratica in sanatoria se le difformità sono sanabili, in caso contrario bisognerà procedere al ripristino come da progetto approvato.

Per l'unità immobiliare andrà previsto per l'appartamento il ripristino come da progetto depositato, per il balcone la delimitazione della zona assentita e la non praticabilità dell'area abusiva. Si consiglia comunque l'incarico ad un tecnico e la verifica delle possibili tolleranze introdotte dal decreto 'salva casa' e la possibilità di deroga per l'altezza minima interna.

Si evidenzia inoltre che la recente normativa (D.L. 69/2024) nel definire lo stato legittimo degli immobili, precisa che "ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 c.c. (e viceversa)". Si può quindi ritenere che le difformità insistenti sulle parti comuni non incidano sulla validità del trasferimento delle singole unità immobiliari. Per cui nell'eventualità in cui vengano sanate le sole difformità dell'unità immobiliare e non quelle dell'intero condominio, sarà comunque possibile trasferire la proprietà del bene.

Costi. Per lo spostamento e completamento di bagno e cucina, per fornitura e posa di un rivestimento a pavimento in ceramica, dei serramenti interni e il completamento dell'impianto elettrico, per divisione e posa di rivestimento del terrazzo, per incarichi professionali: circa euro 45.000,00. Allo stato attuale non è possibile valutare la spesa per l'interruzione dell'impianto di riscaldamento nelle zone senza permanenza di persone.

Si richiama inoltre quanto già esposto, ovvero che il contributo di costruzione è stato saldato e non ricade quindi sui nuovi proprietari.

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;

- Si riscontrano le medesime difformità rilevate per la componente edilizia

Costi. Se si procede con il ripristino non è necessario adeguare la scheda.

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, compren-

siva 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), inoltre si è tenuto conto delle superfici regolarmente assentite e non di quelle in fatto:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	69,5	100%	69,5
balcone fino a mq 25	mq.	25,0	30%	7,5
balcone oltre a mq 25	mq.	8,0	10%	0,8
cantina	mq.	2,8	25%	0,7
		105,3		79
		mq. lordi		mq. commerciali

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'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.050 (Euro/mq)

Si acquisiscono i valori dichiarati nelle compravendite, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate fino a giugno 2023. 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 2022 e giugno 2023 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'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2022 e giugno 2023 (ultimi dati disponibili) per appartamenti 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	mag-24	74	A3	92.000 €	1.243 €	
2	apr-23	122	A3	205.000 €	1.557 €	
		5	C2			
		31	C6			
3	giu-23	90	A3	80.000 €	860 €	
		11	C2			
4	lug-23	120	A3	160.000 €	1.600 €	
		28	C6			
5	lug-22	108	A3	183.000 €	1.560 €	
		9	C2			
		15	C6			
6	apr-22	129	A3	148.000 €	1.047 €	
		18	C6			
7	gen-22	104	A3	133.000 €	1.183 €	
		15	C6			

1.293 € prezzo medio

*Dal prezzo dichiarato è stata sottratta la stima del prezzo del box (C6) se presente

Si acquisisce il prezzo medio rilevato in zona, che è coerente con i valori pubblicati dall'OMI: 1.293 € x 79 mq= € 102.147, arrotondato € 102.000,00

6.3 Valutazione LOTTO 009

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore Complessivo	Valore diritto
appartamento	A3	79,0	€ 102.000,00	€ 102.000,00

totale **€ 102.000**

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	€ 102.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 45.000,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.300,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 50.600,00
valore arrotondato	€ 51.000,00

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 9**

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 9

- 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

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 e all'esecutato a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 14 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, 19 ottobre 2024

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco