

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 635.2023

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Rita Bottiglieri

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/3 _ Via Ignazio Gardella, 4 _ Nerviano (MI)

Box _ Cat. C/6 _ Via Ignazio Gardella, 2/6 _ Nerviano (MI)



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Dott. Giuseppe Barone

architetto & agronomo & paesaggista

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

PEC: barone.19937@oamilano.it



Indice Sintetico**- Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

Abitazione di tipo economico sita in Via Ignazio Gardella, 4 in Nerviano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 19, particella n. 437 sub 19, piano S1-P1-P2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale 57,00 m², escluse aree scoperte 57,00 m², rendita € 240,15.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Nerviano	19	437	19	A/3	6	3 vani	57,00 m ² , escluse aree scoperte 57,00 m ²	€ 240,15

Box sito in Via Ignazio Gardella, 2/6 in Nerviano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 19, particella n. 437 sub 4, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15,00 m², superficie catastale 16,00 m², rendita € 38,73.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Nerviano	19	437	4	C/6	5	15 m ²	16 m ²	€ 38,73

- Coerenze

dell'appartamento:

- a nord ovest: cortile comune;
- a nord est: cortile comune;
- a sud est: con altra U.I.U.;
- a sud ovest: con altra U.I.U. pianerottolo e vano scala comuni;

della cantina:

- a nord ovest: con altra cantina;
- a nord est: con cortile comune;
- a sud est: con altra cantina;
- a sud ovest: con corridoio comune;



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



del box:

- a nord ovest: con altro box;
- a nord est: con locale macchine e vano ascensore;
- a sud est: con altro box;
- a sud ovest: con corsia comune;

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta abitata dalla moglie del *debitore esecutato*, ci si riporta alla relazione del custode giudiziario

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo agli *esecutati*.

- **Quote**

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà su G.E. *debitore esecutato* per la quota di 1/2.

⇒

- **Comproprietari**

⇒ Comproprietà sulla moglie del *debitore esecutato*, per la quota di 1/2.

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 168.000,00;

da occupato: € 124.000,00.

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



a. Premessa

Il giorno 2.07.2024, la Dott.ssa Rita Bottiglieri, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'*Albo dei CTU degli Architetti* del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'*Albo dei CTU dei Dott. Agronomi* del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'*Ordine degli Architetti* della provincia di Milano al n. 19.937, all'*Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali* della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 635/2023 R.G. Es., promossa da Pancera Roberto creditore procedente.

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

È stato possibile acquisire gli estremi del titolo di provenienza che si allega (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 27.07.2005 Registro Particolare n. 30269 e Registro Generale n. 115917, pubblico Ufficiale Rossi Franco Repertorio n. 57265/6375 del 20.07.2005.

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

In data 11.11.2024 alle ore 15:30 circa alla presenza del nominato custode giudiziario è stato possibile accedere agli immobili al fine di poter espletare l'incarico.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo economico sita in Via Ignazio Gardella, 4 in Nerviano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 19, particella n. 437 sub 19, piano S1-1-2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale 57,00 m², escluse aree scoperte 57,00 m², rendita € 240,15.

Box sito in Via Ignazio Gardella, 2/6 in Nerviano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 19, particella n. 437 sub 4, piano S1, categoria C6, classe 5, consistenza 15,00 m², superficie catastale 16,00 m², rendita € 38,73.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'accesso al fabbricato in cui ricade l'abitazione avviene tramite cancelletto che si affaccia sul cortile comune dello stabile.

Una volta superato il portoncino esterno e percorso il cortile comune, si giunge al portone del condominio su cui si giunge direttamente alle scale e/o all'ascensore.

La scala condominiale, ben tenuta, è caratterizzata da una pavimentazione in granito lucido.

Superato il portoncino d'ingresso l'abitazione risulta così distribuita:

- Soggiorno - cucina 20,00 m² c.a., lo stesso si affaccia sul ballatoio con affaccio su cortile comune;
- Disimpegno 3,00 m² c.a, lo stesso serve per raggiungere;
- Bagno 5,00 m² c.a., lo stesso si affaccia sul ballatoio con affaccio su cortile comune;

Tramite una scala interna a forma elicoidale è possibile raggiungere il piano superiore che secondo la planimetria sarebbe **costituito da un unico ambiente adibito a ripostiglio ma che, allo stato attuale, consiste in due camere da letto e un bagno (difforme).**

Il piano primo è interamente pavimentato con monocottura smaltata;

Il piano secondo è pavimentato con parquet naturale ad eccezione del bagno che è rifinito con monocottura smaltata; gli infissi sono legno e vetro, le porte interne in legno tamburato.



L'appartamento dispone di riscaldamento centralizzato condominiale, con termovalvole e impianto di acqua sanitaria riscaldata tramite boiler autonomo.

Nel piano secondo, lo stesso risulta munito di aria condizionata.

- **La cantina**, accessibile tramite scala condominiale, si trova al piano S1.
- **Il Garage**, anch'esso posto al piano S1.

1.1.2 Coerenze

dell'appartamento:

- a nord ovest: cortile comune;
- a nord est: cortile comune;
- a sud est: con altra U.I.U.;
- a sud ovest: con altra U.I.U. pianerottolo e vano scala comuni;

della cantina:

- a nord ovest: con altra cantina;
- a nord est: con cortile comune;
- a sud est: con altra cantina;
- a sud ovest: con corridoio comune;

del box:

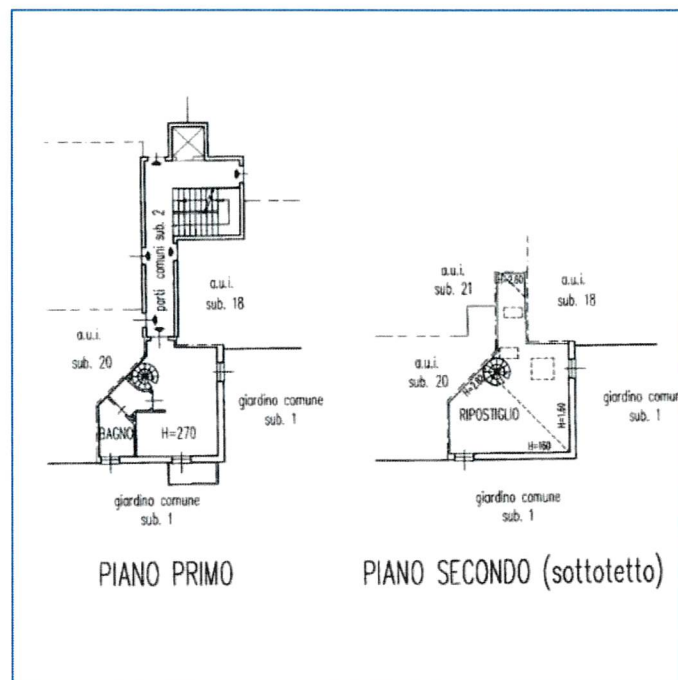
- a nord ovest: con altro box;
- a nord est: con locale macchine e vano ascensore;
- a sud est: con altro box;
- a sud ovest: con corsia comune;

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

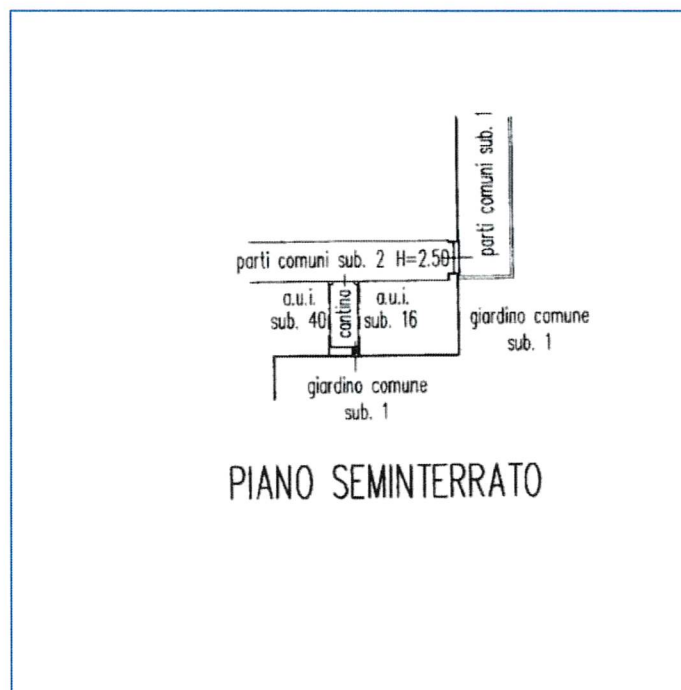
- ⇒ **Abitazione** _ P1_P2 _ S1 consistenza 3 vani catastali, 57,00 m² superficie catastale, escluse aree scoperte 57,00 m².
- Piuttosto, la superficie dell'unità calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva delle tramezzature interne ed esclusi i muri perimetrali e le rispettive pertinenze accessorie risulta essere di circa 79,00 m².
- ⇒ **Cantina** _ S1 _ Superficie 2,60 m² c.a. con altezza 2,50 m.
- ⇒ **Box** _ S1 _ Superficie 15,00 m² c.a. con altezza 2,50 m.



Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.



Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale abitazione



Img. 2 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale cantina

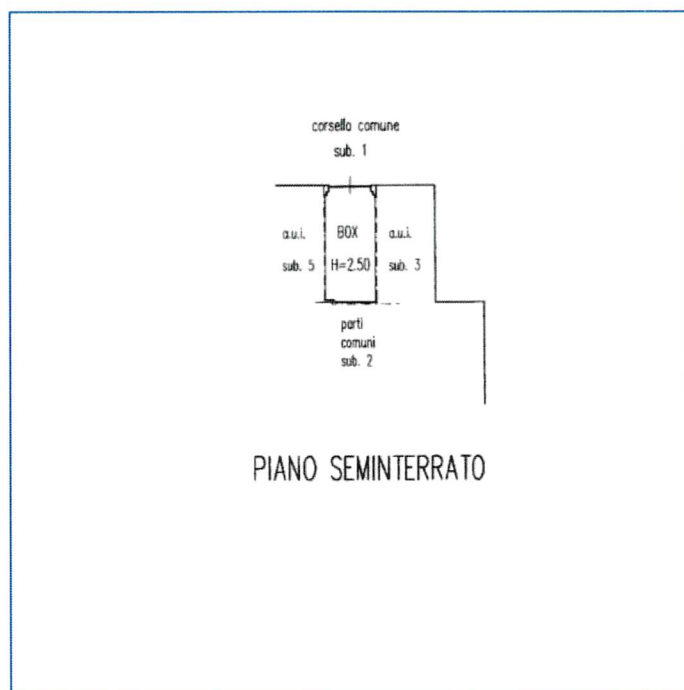


Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it





Img. 3 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale box

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).

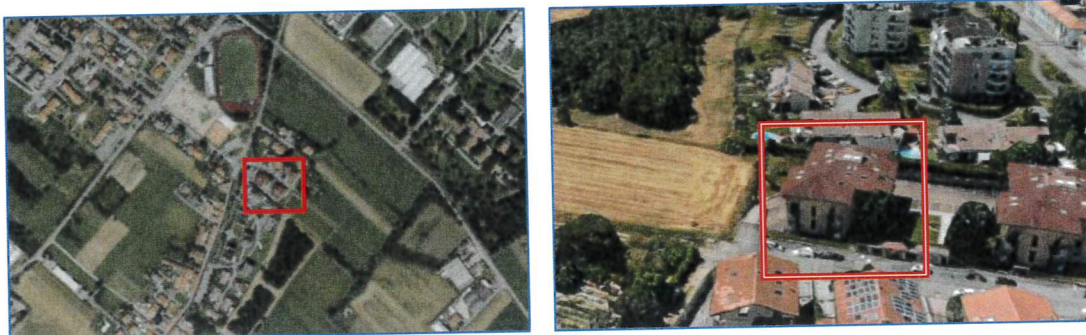


Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte a sud est rispetto al centro del Comune di Nerviano (doc. 3 _ estratto di mappa).



Img. 4 - 5 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà sul *debitore esecutato* per la quota di $\frac{1}{2}$.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura nn. T84157 - T84280 del 9.11.2024 (doc. 4 _ visure catastale storica).

Abitazione di tipo economico sita in Via Ignazio Gardella, 4 in Nerviano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 19, particella n. 437 sub 19, piano S1-1-2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale 57,00 m², escluse aree scoperte 57,00 m², rendita € 240,15.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Nerviano	19	437	19	A/3	6	3 vani	57,00 m ² , escluse aree scoperte 57,00 m ²	€ 240,15



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 31.08.2011

⇒ Variazione toponomastica Pratica n. MI0913700 in atti dal 31.08.2011;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2006

⇒ Variazione nel classamento n.18201.1/2006 in atti dal 21.03.2006 pratica n. MI0182832;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 22.03.2005

⇒ Costituzione n. 2155.1/2005 in atti dal 22.03.2005 pratica n. MI0262469;

Box sito in **Via Ignazio Gardella, 2/6** in **Nerviano**, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 19, particella n. 437 sub 4, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 m², superficie catastale 16,00 m², rendita € 38,73.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Nerviano	19	437	4	C/6	5	15 m ²	16 m ²	€ 38,73

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 31.08.2011

⇒ Variazione toponomastica Pratica n. MI0913685 in atti dal 31.08.2011;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2006

⇒ Variazione nel classamento n.18201.1/2006 in atti dal 21.03.2006 pratica n. MI0182832;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 22.03.2005

⇒ Costituzione n. 2155.1/2005 in atti dal 22.03.2005 pratica n. MI0262469;



1.4 Coerenze

dell'appartamento:

- a nord ovest: cortile comune;
- a nord est: cortile comune;
- a sud est: con altra U.I.U.;
- a sud ovest: con altra U.I.U. pianerottolo e vano scala comuni;

della cantina:

- a nord ovest: con altra cantina;
- a nord est: con cortile comune;
- a sud est: con altra cantina;
- a sud ovest: con corridoio comune;

del box:

- a nord ovest: con altro box;
- a nord est: con locale macchine e vano ascensore;
- a sud est: con altro box;
- a sud ovest: con corsia comune;

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

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile in oggetto è ubicato a circa 20 km ad est rispetto il centro del Comune di Milano; i principali collegamenti sono con la A8 autostrada dei laghi e la A4 Torino - Venezia.

Caratteristiche fascia / zona

Semiperiferica con discreta possibilità di parcheggi e presenza di numerose attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (presente), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (presente), spazi verdi (presente).



Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata dai mezzi pubblici che la collegano direttamente con il capoluogo meneghino.

Collegamento alla rete autostradale

Come già accennato in precedenza l'ottimo collegamento autostradale permette agevolmente di raggiungere i diversi snodi autostradali come, ad esempio, l'A4 (Torino - Venezia) o l'A8 (autostrada dei laghi).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

- Abitazione su diversi livelli fuori terra;
- struttura: in CLS;
- facciate: intonaco di tipo civile;
- accesso: portoncino esterno in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

- esposizione: bi affaccio sul prospetto principale e laterale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina (piano cottura) rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: monocottura smaltata;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: portoncino blindato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termovalvole;
- acqua calda sanitaria: indipendente tramite boiler;
- impianto di condizionamento: solo al P2;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.



Nota bene: l'abitazione si presenta in buone condizioni manutentive generali e non necessita di particolari lavori di manutenzione.

2.4 Breve descrizione della zona

Semiperiferica con discreta possibilità di parcheggi e presenza di numerose attività commerciali.

2.5 Certificazioni energetiche

Al momento della redazione della perizia estimativa, non è stato possibile interrogare il database presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) poiché "servizio momentaneamente sospeso" e quindi non si è potuto appurare se l'immobile oggetto di stima sia o meno provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica, di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta a causa della sospensione temporanea del servizio.

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta abitata dalla moglie del *debitore esecutato*, ci si riporta alla relazione del custode giudiziario

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nonostante la richiesta con posta elettronica certificata inviata all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle Entrate con oggetto Verifica contratti di locazione _ Proc. 635.2023 RG Es Tribunale di Milano _ III Sez. Civile ricevuto da DIREZIONE REGIONALE DELLA LOMBARDIA e protocollato in data 16-01-2025 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 6718, **NON è stato possibile verificare** la presenza di eventuali contratti di locazione,

Ci si riserva di integrare l'allegato(doc. 6 _ *verifica di contratti di locazione*), una volta che l'Agenzia risponde.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

⇒ Proprietà per 1/2 sul *debitore esecutato*.

4.2 Estremi dell'Atto di Provenienza

È stato possibile acquisire gli estremi del titolo di provenienza che si allega (doc. 1 _ *copia del titolo di provenienza*).

⇒ Atto tra Vivi _ Reg. Particolare n. 59830 e Reg. Generale n. 115917, pubblico Ufficiale Rossi Franco, Repertorio 57265, del 20.07.2005.

4.3 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

Abitazione _ BOX

Situazione degli intestati al 20.07.2005

⇒ Proprietà per 1/2 sul *debitore esecutato*;

⇒ Proprietà per 1/2 sulla moglie *debitore esecutato*.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



Dati derivanti da:

- Atto di compravendita del 20.07.2005 Pubblico ufficiale Rossi Franco Sede Parabiago (MI) Repertorio n. 57265 - Nota presentata con Modello Unico n. 59830.1/2005 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/08/2005;

Situazione degli Intestati dal 22.03.2005

⇒

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE Pratica n. MI0262469 in atti dal 22/03/2005 (n. 2155.1/2005).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione nn. T84619 e T84719 del 9.11.2024 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati (**doc. 6 _ ispezioni ipotecarie**), al fine di accertare l'esistenza di altre **Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni**, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

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

Nessuno.



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

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.

5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni

- ⇒ **Ipoteca volontaria** iscritta il 27.07.2005 Reg. Particolare n. 30269 e Reg. Generale 115918, pubblico ufficiale **Rossi Franco**, Repertorio 57266/6375 del 20.07.2005 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ⇒ **Ipoteca giudiziale** iscritta il 19.04.2023 Reg. Particolare n. 8658 e Reg. Generale 53158, pubblico ufficiale **Tribunale di Brescia**, Repertorio 5962/2022 del 13.09.2022, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- ⇒ **Ipoteca giudiziale** iscritto il 24.04.2023 Reg. Particolare n. 9054 e Reg. Generale 55470, pubblico ufficiale **Tribunale di Milano**, Repertorio 28370 del 19.07.2022, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Annotazioni

- ⇒ **Frazionamento in quota** annotazione del 10.03.2009 Reg. Particolare 5737 Reg. Generale 26789, Pubblico ufficiale **Rossi Franco**, Repertorio 57000/6318 del 16.06.2005.
- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3196 del 2024.



Trascrizioni

- ⇒ Atto tra vivi - **compravendita** - trascritto il 27.07.2005 Reg. Particolare n. 59830 e Reg. Generale n. 115917, pubblico **Rossi Franco**, Repertorio 57265 del 20.07.2005;
- ⇒ **Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto il 25.07.2023 Reg. Particolare n. 74089 e Reg. Generale n. 105276, pubblico **Ufficiale Giudiziario di Milano**, Repertorio 15589/2023 del 30.06.2023;
- ⇒ **Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto il 31.10.2023 Reg. Particolare n. 102433 e Reg. Generale n. 146567, pubblico **Ufficiale Giudiziario di Milano**, Repertorio 25047 del 4.10.2023;

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Studio

In seguito all'invio di email all'Amministrazione Condominiale è stato possibile acquisire le informazioni richieste al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal GE (ex art. 63 disp. Att. c.c.) (doc. 7 _ verifiche condominiali).

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie € 3.168,00 annue;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ €172,33 al 30/09/24;
3. Millesimi di proprietà 38,67/1000.

6.1 Spese di gestione condominiali

€ 3.500,00 circa annue.

Cause in corso

Nessune.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessune.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

È stato possibile produrre Istanza per l'Accesso agli Atti di Fabbrica del Comune di Nerviano, relativa all'immobile in oggetto del 12.11.2024 ([doc. 8 _ accesso atti di fabbrica](#)).

Si riporta quanto segue.

Pratiche edilizie

1. Concessione edilizia N. 72/2000;
2. Agibilità relativa alla C.E. N. 72/2000 rilasciata dal Comune di Nerviano il 24.03.2006 Prot. N. 9242 Cat. X, Cl 1.
2. DIA N. 32/2004 del 1.01.2004;
3. DIA N. 193/2004 del 18.12.2004 ed eventuali successive.

7.2 Conformità edilizia

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta **non coincide**.

Discrepanze riscontrate

Come già anticipato in descrizione nonché sulla conformità edilizia, il piano 2 risulta censito catastalmente RIPOSTIGLIO anche a seguito delle caratteristiche dimensionali che si ritrovano le altezze della falda, (dal punto più basso 1,60 m circa al punto più alto di 2,82 m).

Di fatto, piuttosto che ripostiglio, il piano 2 ospita due camere da letto divise tra loro da un bagno in comune.

L'altezza media all'interno del piano 2 è inferiore all'altezza che consentirebbe l'abitabilità (cfr. Regolamento edilizio comunale).

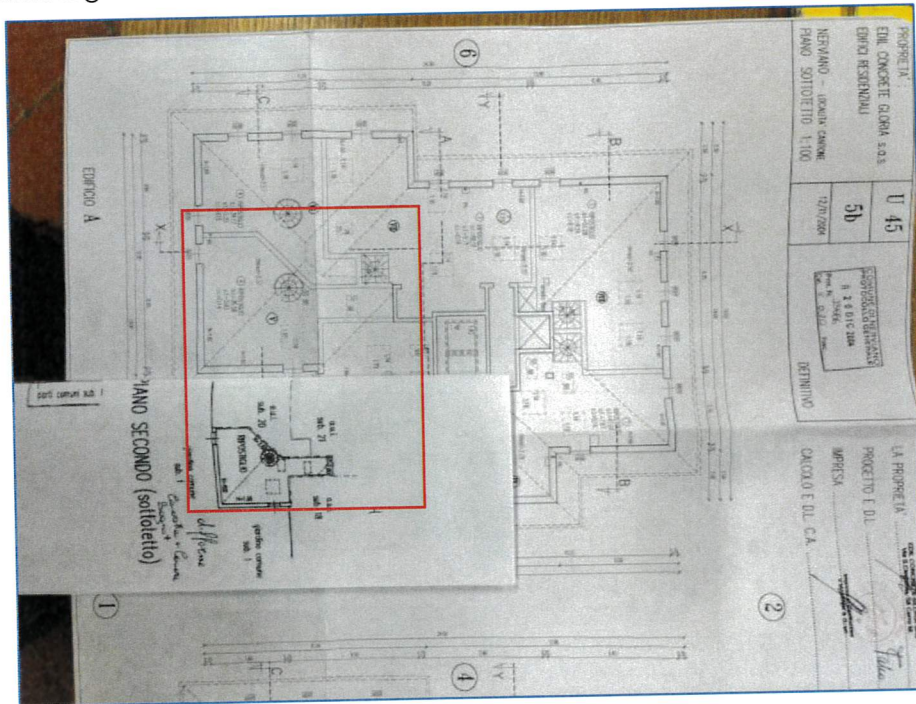
Il piano 2 è stato legittimato dal titolo edilizio sopra riportato e, come allegata planimetria che segue.

Alla luce di quanto dimostrato, lo stesso bisogna regolarizzarlo così come è stato legittimato.



A maggior chiarimento, si rende opportuno allegare il confronto / sovrapposizione tra la planimetria agli atti (con relativo timbro di protocollo cfr. DIA N. 193 del 2004) e la planimetria catastale.

Di fatto, lo stato attuale del piano 2 (due camere da letto e bagno) non coincide con quanto legittimato.



Img. 6 _ sovrapposizione tra la planimetria catastale e la planimetria come da titolo edilizio

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T84468 del 9.11.2024 e allegata alla presente ([doc. 9 _planimetria catastale](#)).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **non coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale.

L'immobile oggetto di stima **non risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Vedesi discrepanze riscontrate.



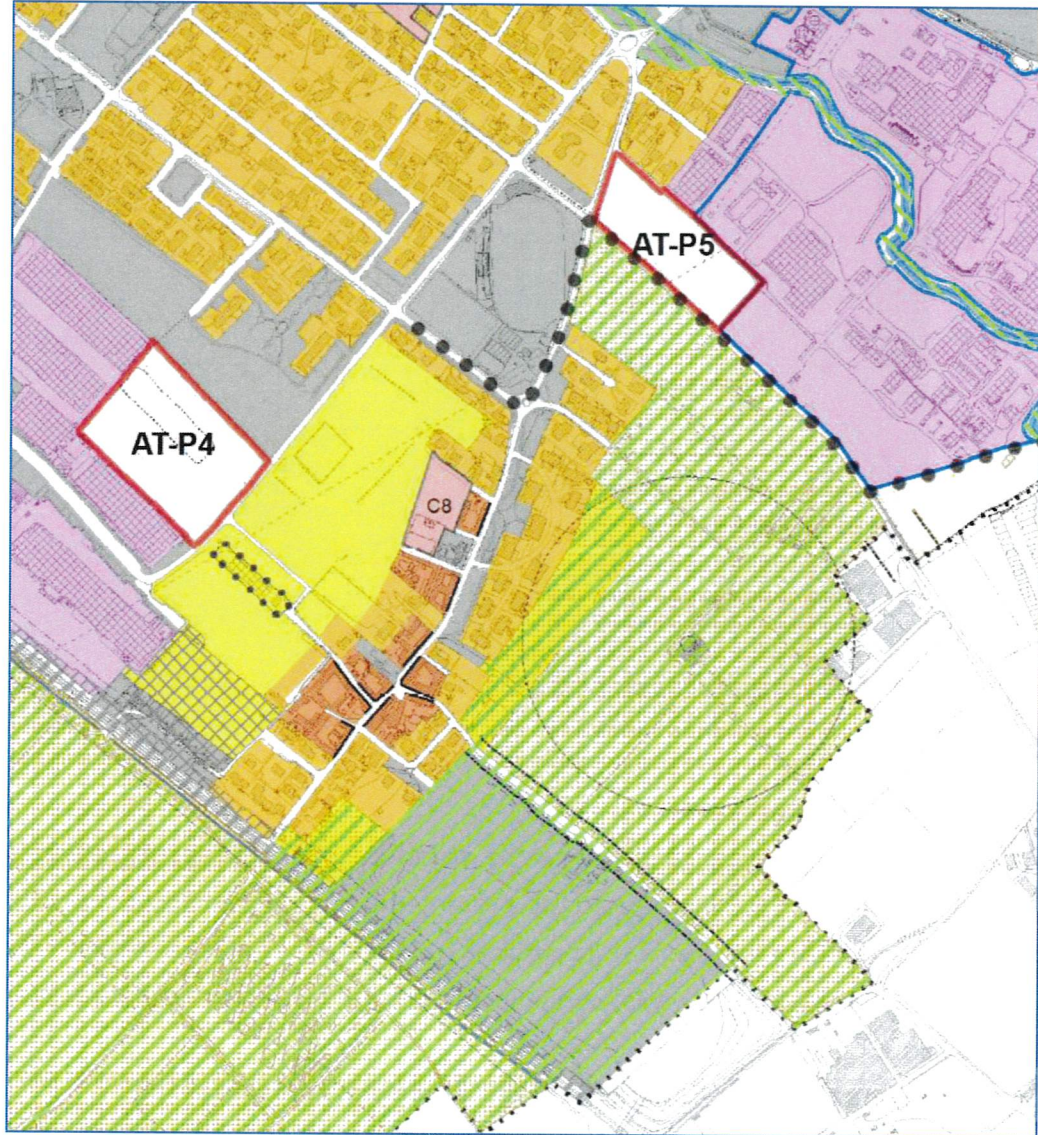
Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del **Piano del Governo del Territorio** del Comune di Nerviano, nonché il Piano delle regole Tav. RP.01 del 15.03.2021, si deduce:

- **Zona B2** tessuto **residenziale diffuso**



Img. 7 del PGT del Comune di Corsico (MI)



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P1	37,00	1	79,00	NE - NO	buone
Abitazione _ P2	42,00	0,50	21,00	NE - NO	buone
Ballatoio	3,00	0,30	0,90	NE	buone
Cantina_S1	2,60	0,30	0,80	--	discrete
Box	15,00	a corpo			discrete
Totale			101,70		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà 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.



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato I semestre 2024 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione + cantina	unità P1-2_S1	101,70	€ 1.700,00	€ 172.890,00
box	S_1		a corpo	€ 15.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 9.394,50
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** - € 10.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
Non pervenute
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (da verificare con il custode / delegato alla vendita)
- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 167.495,00 arrotondato **€ 168.000,00**



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile, pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
- € 124.2000,00 arrotondato **€ 124.000,00**
-

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. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile **NON risulta locato** pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'indennità.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione indipendente, pertanto, non divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa ([doc. 10 _ invio copie della perizia estimativa](#)).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

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.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 17.01.2025

l'esperto estimatore
dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



Documentazione allegata _ (depositata separatamente)

1. copia del titolo di provenienza
2. rilievo fotografico
3. estratto di mappa
4. visura catastale storica
5. verifica contratti di locazione (da integrare)
6. ispezioni ipotecarie
7. verifiche condominiali
8. accesso atti di fabbrica
9. planimetria catastale
10. Invio copie della perizia estimativa tramite Racc. A/R e/o PEC rispettivamente al legale rappresentante del *creditore procedente* e al *debitore esecutato*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



