

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 175 /2024

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2)

piena proprietà di negozio in Nerviano (MI)
via Roma 1 / via Milano 24 (SS del Sempione) / via Pola



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



INDICE SINTETICO – LOTTO 2

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Roma 1

Categoria: C/1 [negozi e botteghe]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 31, subalterno 701

Stato occupativo

Libero (ingombro di cose)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 126.000,00



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) con una vetrina in via Milano 24 (Strada Statale del Sempione), accesso pedonale da via Roma 1 e carrabile da via Pola, a parte di complesso condominiale;

negozio di una luce e servizio al piano terra, negozio, ripostiglio e uffici al piano seminterrato, collegati internamente con scala retta; oltre a posto auto nel cortile condominiale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

proprietà per 3/4

proprietà per 1/4

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 31 Sub.: 701**

dati classamento:

cat. C/1 classe 2 consistenza 109 mq Sup. cat.: 132 mq R.C. Euro 1.412,97

Indirizzo: VIAROMA n. 1 Piano T-S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/03/2018 Pratica n. MI0128831 in atti dal 21/03/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 44893.1/2018)
- FUSIONE del 28/02/1996 in atti dal 28/02/1996 (n. 111795.1/1996)

Derivante dai seguenti immobili soppressi:

- o Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 32335
- o Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 32360
- o Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1985 Numero 46442
- o Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1985 Numero 46445



Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 31

Scheda catastale: prot. 111795 del 28/02/1996

Note:

- con la fusione del 1996 sono stati fusi in un'unica unità i seguenti beni: negozio al piano terra identificato con l'originaria scheda n. 32335, magazzino al piano seminterrato scheda n. 46442 e magazzino al piano seminterrato scheda n. 46445.
- Il posto auto non è identificato al catasto

1.4. Coerenze

Piano terra: proprietà di terzi, Strada Statale del Sempione (via Milano), proprietà di terzi, ballatoio comune

Piano interrato: altra unità immobiliare (Lotto 3 della presente relazione), terrapieno, proprietà di terzi (altra particella), cortile comune.

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

- Da visura catastale l'immobile risulta intestato per $\frac{3}{4}$ del diritto di proprietà a "Alberti Clara", madre della debitrice esecutata. La madre è deceduta in data 06/09/2019.
- Il posto auto è pertinenza dell'u.i. originaria identificata con scheda n. 46442 (si veda atto di compravendita) ma non è identificato al catasto e non è richiamato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale a traffico sovrallocale;

Tipologia prevalente: residenziale di due/quattro piani con edifici della prima metà del Novecento;

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi urbani e la piccola distribuzione commerciale:

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee da/per Milano, Legnano, San Vittore Olona, Gallarate e Strada Statale del Sempione su via Milano, antistante all'immobile oggetto di perizia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale a destinazione commerciale al piano terra (su via Milano bar tabacchi, articoli sportivi, kebab-pizza, cornetteria), residenziale nei piani superiori, magazzini al piano seminterrato; con accesso pedonale dalle vie Milano, Roma e Pola e carrabile dal cortile interno (via Pola).

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;



- copertura: a falde;
- facciate: presente rivestimento lapideo nel basamento, intonacate in elevazione;
- accesso: da via Milano ai negozi, da via Roma alla scala condominiale che serve le unità residenziali, da via Pola al cortile interno e da qui ai magazzini al piano seminterrato e a scala e ballatoi che servono tutti i piani;
- ascensore: presente ascensore esterno che serve i ballatoi (di proprietà solo di alcuni condomini);
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozi di una luce e servizio al piano terra con ufficio, altra zona vendita e ripostiglio al piano interrato, collegati internamente con scala retta; oltre posto auto scoperto nel cortile condominiale, antistante all'unità immobiliare.

Il piano interrato è unito tramite due porte alle unità immobiliari adiacenti, identificate catastalmente con i subb. 101 e 102 (Lotto 3 della presente relazione) di cui, in caso di vendita separata dei lotti, andrà prevista la chiusura.

- esposizione: doppia, a nord-est vetrina, a sud-ovest retrobottega, wc, al piano seminterrato negozio e ufficio;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica e in gres;
- infissi esterni: in metallo con vetro semplice (originari della casa);
- porte interne: con anta in legno tamburato e inserti in vetro 'all'inglese';
- imp. elettrico: in parte sotto traccia in parte a vista;
- imp. idrico: sottotraccia (punto acqua nel servizio);
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa e contabilizzatori di calore;
- imp. raffrescamento: presenti split con macchine nel cortile;
- servizio igienico: un locale wc non utilizzato;
- altezza dei locali: m. 3,70 circa il negozio al piano terra, m. 3,00 circa il piano seminterrato, presente controsoffittatura in doghe di metallo che riduce l'altezza di circa 20 cm. Presente inoltre soppalco in quota destinato a ripostiglio al piano terra;
- condizioni generali: sufficienti (non si rilevano criticità particolari, l'unità immobiliare va ammodernata e gli impianti adeguati alla normativa vigente)

2.4. Breve descrizione della zona

La microzona è a carattere residenziale e commerciale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con presenza, nelle vicinanze, di servizi di supporto alla residenza e centri commerciali. Buoni sono inoltre i collegamenti di mezzi pubblici di superficie grazie alle linee di superficie che garantiscono il collegamento con Milano. Il territorio di Nerviano è attraversato dalla Strada Statale SS33 del Sempione (via Milano) che garantisce il collegamento con Milano, la tangenziale ovest e l'autostrada dei Laghi Milano Varese.

2.5. Certificazioni energetiche:

Con accesso al catasto energetico lombardo in data 07/11/2024 non è stato rinvenuto



nessun certificato

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non acquisita in ambito peritale (si consiglia la verifica degli impianti)

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 11/10/2024, consentito dalla debitrice. Il bene risultava ingombro di cose ma libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come da comunicato dall'Agenzia delle Entrate registrata con numero 305855 e data 10/10/2024, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

per 1/1

Per la proprietà di $\frac{3}{4}$ in forza di **accettazione espressa di eredità**

atto in autentica notaio FRESCA FANTONI CARLA Repertorio 44621/30374 del 01/12/2021 trascritto a Milano 2 in data 09/12/2021 - Registro Particolare 119734 Registro Generale 175539

In morte di

Per la proprietà di $\frac{1}{4}$ in forza di **Denuncia di Successione** a favore di [redacted], e [redacted] trascritta a Milano 2 in data 29/05/2015 - Registro Particolare 33843 Registro Generale 51030 e successiva Denuncia di Successione in rettifica trascritta a Milano 2 in data 21/03/2016 - Registro Particolare 18888 Registro Generale 29675

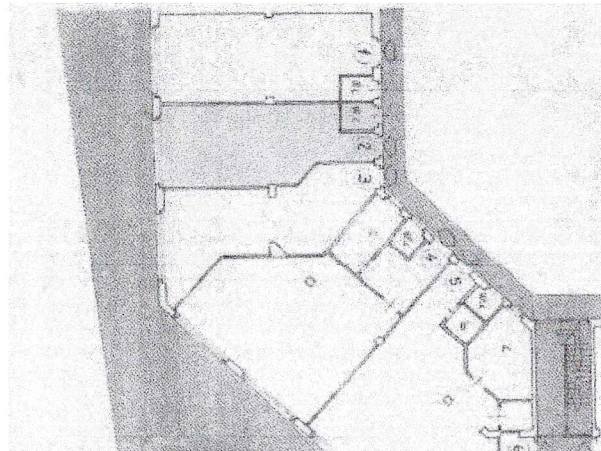
In morte di [redacted] ceduto in data 04/11/2012

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di [redacted] serve però per quanto occorra che [redacted], hanno venduto una parte di beni caduti in successione.

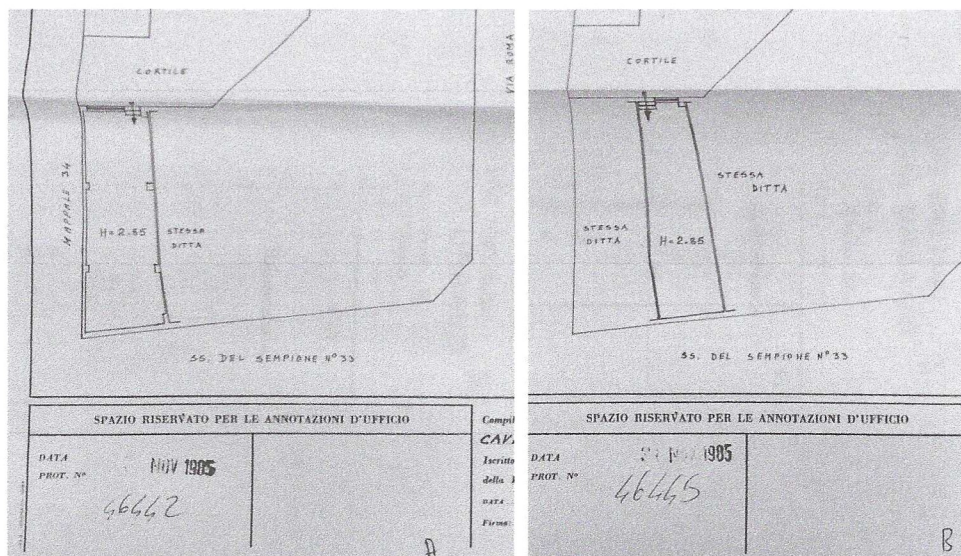
4.2 Precedenti proprietari

L'unità immobiliare è il risultato della fusione di tre distinte unità. Al ventennio il negozio al piano terra era identificato catastalmente con la scheda N. 32335, un magazzino al piano seminterrato con la scheda n. 46442 e un magazzino al piano seminterrato con la scheda n. 46445

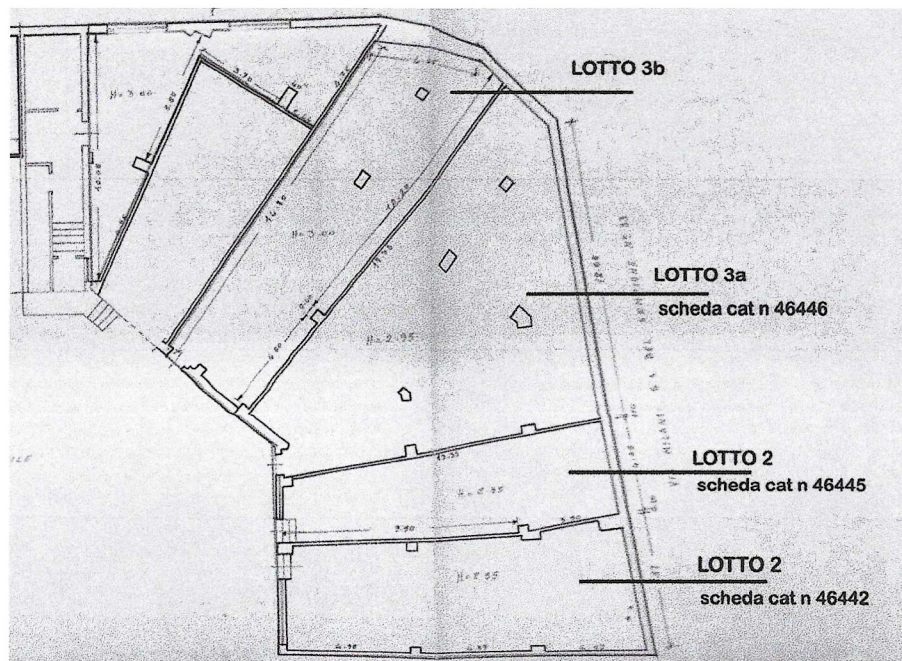




Negozi al piano terra identificato con il n. 2.
Stralcio da atto in autentica notaio E. C. Cristofaro Rep 1939, del 19/09/1979



Piano seminterrato. Scheda cat. 46442 e Scheda cat. 46445



Piano seminterrato. Stralcio da Concessione in Sanatoria n. 173/86 con indicati i beni ricadenti nei lotti di cui alla presente procedura esecutiva

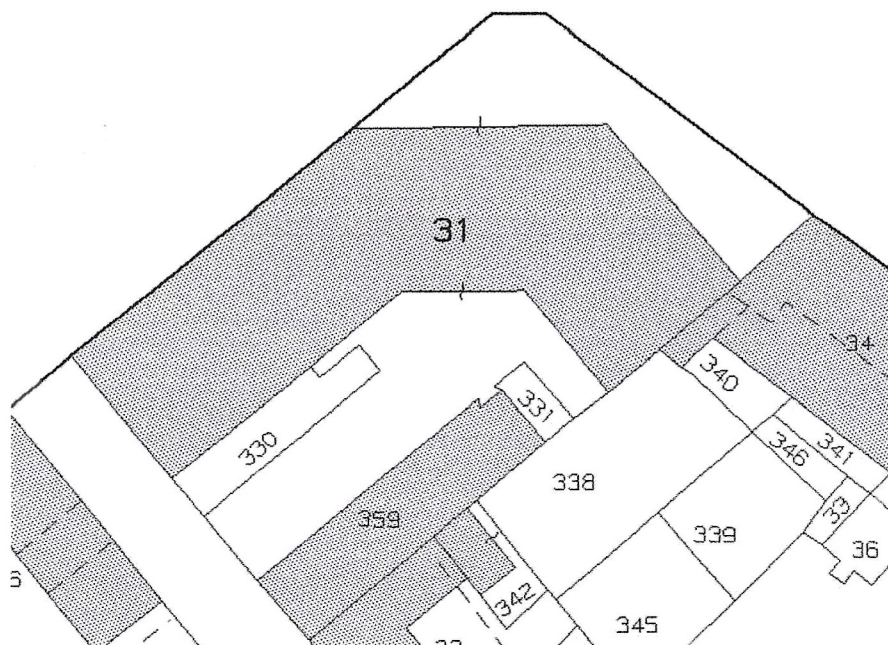


- Al ventennio i beni erano di proprietà di [redacted] e [redacted], coniugati fra loro in regime di comunione dei beni
 - o Il negozio identificato dalla scheda N. 32335 in forza di atto di compravendita in autentica notaio Espedito Claudio Cristofaro di Bollate Repertorio 1939, del 19/09/1979 trascritto a Milano 2 in data 03/10/1979 - Registro Particolare 40258 Registro Generale 49191
Contro [redacted]
 - o Il magazzino identificato dalla scheda N. 46445 in forza di atto di compravendita in autentica notaio Folco SCHIAVO di Milano Repertorio 102.816, del 25/06/1986 trascritto a Milano 2 in data 15/07/1986 - Registro Particolare 36650 Registro Generale 50339;
Contro [redacted]
 - o Il magazzino identificato dalla scheda N. 46442 in forza di atto di compravendita in autentica notaio Paolo LOVISETTI di Milano Repertorio 157474/11271, del 21/09/1990 trascritto a Milano 2 in data 05/10/1990 - Registro Particolare 54031 Registro Generale 75654;
Contro [redacted]
- Nota: con detto titolo viene venduto anche lo spazio antistante il magazzino quale posto auto di pertinenza dello stesso.

Eventuali note:

- [redacted] nei documenti è identificato con due differenti codici fiscali, inoltre in alcuni atti è identificato solo con nome, cognome e data di nascita (no codice fiscale).
- Posto auto. Nell'atto di provenienza che comprende magazzino e posto auto (notaio P. LOVISETTI Rep. 157474/11271 del 21/09/1990) si precisa che quanto oggetto di vendita è stato denunciato al N.C.E.U. con scheda n. 46442 del 30/11/1985, la scheda è stata acquisita nell'ambito delle operazioni peritali ma il posto auto non vi è indicato.
Nei vari atti di compravendita acquisiti è specificato che "non sono parti comuni le porzioni di cortile ai mapp. 330 e 331 che costituiscono proprietà particolari".
In fatto il posto auto utilizzato dalla debitrice e indicato dall'amministrazione del condominio quale proprietà della debitrice coincide con il mapp. 331.
Si osserva che anche nell'atto di compravendita sopra menzionato (LOVISETTI Rep. 157474/11271) viene riportata la dicitura ricorrente negli altri atti e relativa al mapp. 331 (che quindi era già stato costituito catastalmente al momento della vendita), nell'atto però il posto auto non viene identificato con detto mappale.
La scrivente ha comunque effettuato visure catastali storiche sul mappale (ora particella) 331.
La particella identificata al foglio 16 part. 331 del Comune di Nerviano è stata soppressa in data 01/09/1987 e risulta situata all'indirizzo di VIA CESARE OTTAVIANO n. 6 (indirizzo che non ha nulla a che vedere con quello dei beni per cui causa). In data 04/08/1979 risulta costituito il sub. 701 della part. 331 posto invece in VIA ROMA n. 1 però all'interno 16 Piano 2 - 4 Partita: 1001915. Il sub. 701 ha destinazione A/3 e consistenza di 5,0 vani, inoltre il 15/11/1995 cambia la partita che diventa la n. 1005600. All'attualità anche il sub. 701 risulta soppresso (Variazione in soppressione del 16/06/2006, pratica n. MI0394704, in atti dal 16/06/2006). Quindi nella documentazione catastale si rilevano una serie di dati incongrui e/o evidentemente sbagliati.





Estratto di mappa con indicata la part. 331, interrogazione novembre 2024

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, in data 29/10/2024 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**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

☐ **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 24/11/2016 - Registro Particolare 25129 Registro Generale 133583 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 8280 del 17/03/20160



a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

C
sopra generalizzata per la quota di 1/4 dei beni di cui al Lotto 2 della presente relazione, per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

Annotata per restrizione di beni relativa a u.i. estranea alla presente procedura

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/09/2023 - Registro Particolare 21962 Registro Generale 125961 derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE OMOLOGATO Giudice di Pace Repertorio 43 del 13/01/2023

a favore di Condominio Pola di Nerviano

St

□ **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/05/2017 rep. 15474 trascritto il 14/06/2017 - Registro Particolare 45722 Registro Generale 71039 c
pra generalizzata per la quota di 1/1 dei beni di cui al Lotto 2 e di 3/4 dei beni di cui al Lotto 2 e
opra generalizzata per la quota di 1/4 dei beni di cui al Lotto 2 della presente relazione, per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

In favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Annotata per restrizione di beni relativa a u.i. estranea alla presente procedura

Nota: Il pignoramento ha generato la procedura esecutiva immobiliare RG n. 1295/2017 nell'ambito della quale è stato venduto un lotto dei tre periziati che ha soddisfatto l'intera situazione debitoria, la procedura è stata quindi estinta.

Pignoramento del 17/02/2024 rep. 2503 trascritto il 13/03/2024 - Registro Particolare 22983 Registro Generale 31997 contro C... ora generalizzata per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

In favore di Condominio Pola di Nerviano

□ **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo *Studio Colombi Manuela* di Legnano che ha fornito i dati di seguito riportati, integrati dall'acquisizione degli atti di provenienza.
Regolamento di condominio registrato allegato all'atto in autentica notaio Espedito Claudio Cristofaro di Bollate Repertorio 1939, del 19/09/1979 trascritto a Milano 2 in data 03/10/1979 - Registro Particolare 40258 Registro Generale 49191

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: negozio 40,22 posto auto 2,94

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/09 al 31/08



Spese ordinarie annue di gestione immobile approssimativamente euro 850,00 come da preventivo 2024/2025

Spese condominiali non pagate alla chiusura dell'esercizio 2022/2023 (riferite a tutte le unità immobiliari): da consuntivo 2022/2023 circa euro 26.000 per lo più ascrivibili a due sofferenze di cui una alla presente causa.

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: solo la presente;

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna comunicata

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

Costituiscono parti comuni dello stabile –tra gli altri– al piano terreno e quota Strada Statale del Sempione, la zona antistante dei negozi a copertura del piano sottostante.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile. Si accede al piano terra dalla vetrina e al piano seminterrato per l'ingresso dal cortile è presente una rampa interna all'unità. Il servizio non è adattabile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

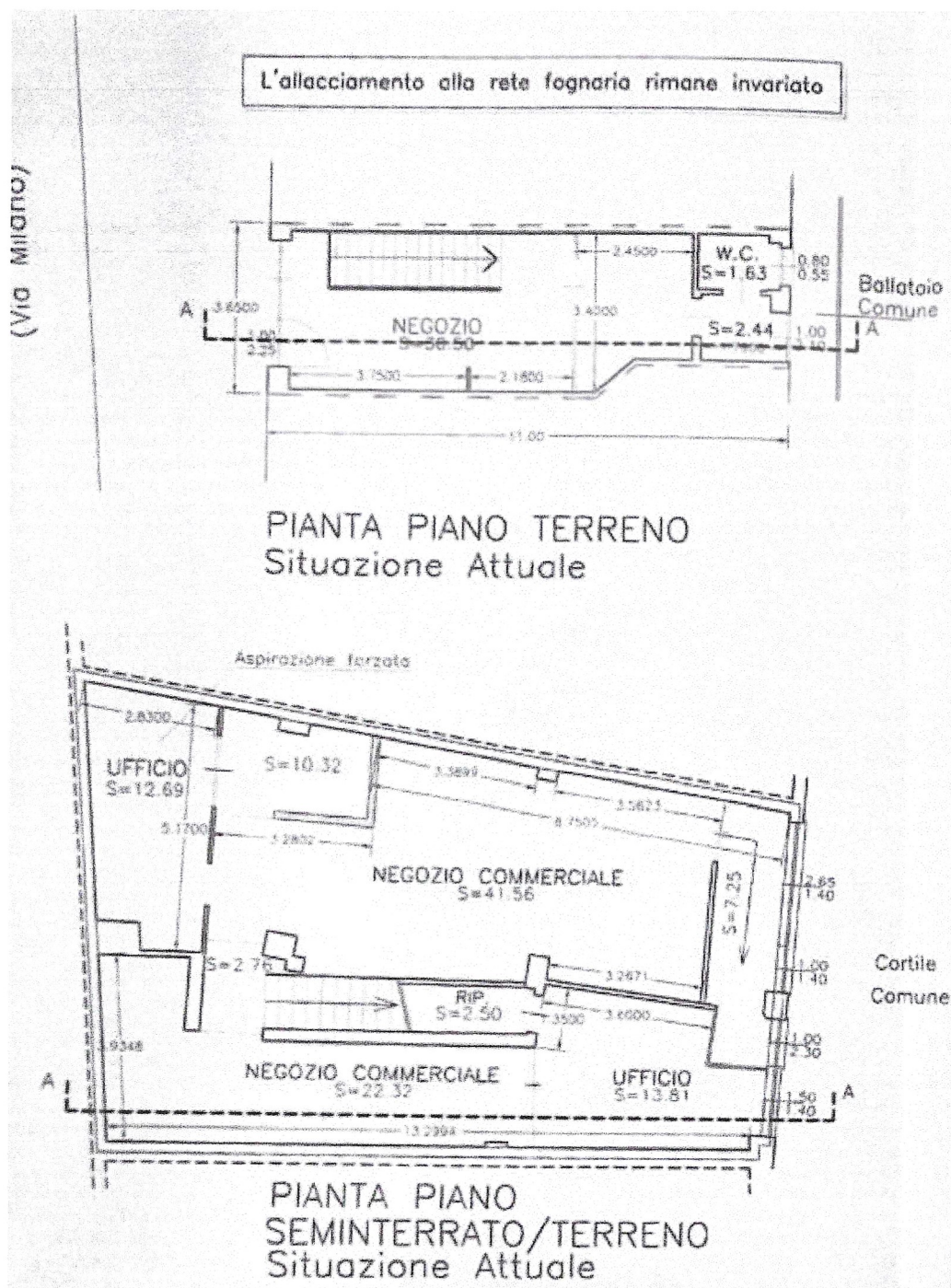
Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Nerviano (MI) e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 24/08/2024 ed effettuato l'accesso in data 17/09/2024.

6.4 Pratiche edilizie :

- Licenza Edilizia n. 35/62 del 19/04/1962, per la costruzione dello stabile
Permesso di abitabilità in data 09/07/1963
- Concessione in Sanatoria n. 173/86 prot. 3649/86, domanda in data 28/03/1986, relativa alla costituzione delle unità immobiliari al piano seminterrato
- Concessione in Sanatoria n. 101, domanda in data 27/02/1995 prot. 6087, concessa in data 15/10/1996, ai sensi dell'art. 39 L. 23/12/94 n. 424, con la quale il negozio al piano terra e due magazzini al piano seminterrato vengono uniti e la destinazione del piano seminterrato cambia da magazzino a negozio e ufficio. Non è presente la dichiarazione di abitabilità/agibilità.





stralcio Concessione in Sanatoria n. 101 del 15/10/1996

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme rispetto alla documentazione grafica depositata ad eccezione dell'apertura delle due porte di collegamento con il sub. 101 e della presenza del ripostiglio in quota che riduce l'altezza utile interna; inoltre manca la richiesta di agibilità, come evidenziato dal Comune con lettera raccomandata in data 08/11/2002, prot. 33488.

Per conseguire l'agibilità il Comune nel 2002 richiedeva un certificato di collaudo statico o dichiarazione di idoneità statica, certificato di prevenzione incendi o dichiarazione sostitutiva, dichiarazione di conformità degli impianti.



Andrà incaricato un professionista abilitato che istruisca la pratica secondo la normativa oggi vigente, coadiuvato per le certificazioni non di sua competenza. Gli impianti andranno revisionati e messi a norma (probabilmente rifatti).

Costi. Per il ripristino dello stato autorizzato con la chiusura delle aperture di collegamento con il sub 101 e la rimozione del ripostiglio in quota e per l'incarico a tecnici abilitati per la presentazione della domanda di agibilità e il rilascio delle certificazioni di legge, esclusa la messa a norma degli impianti, approssimativamente euro 4000

6.6 Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari NON risultano conformi rispetto alla documentazione catastale depositata:

- L'intestazione della visura catastale non è aggiornata
- Il negozio identificato con il sub. 701 presenta la medesima distribuzione planimetrica indicata nella scheda catastale depositata ad eccezione della presenza delle due porte di collegamento con il sub. 101 e del ripostiglio in quota. Inoltre le dimensioni indicate nelle pratiche edilizie differiscono da quelle indicate nella visura catastale
- Il posto auto non è identificato catastalmente

Andrà quindi presentata una richiesta di aggiornamento per l'intestazione catastale. La domanda può venire presentata dalla proprietà.

Andrà ripristinato lo stato autorizzato per quanto riguarda il collegamento con il sub. 101.

Per il posto auto andrà raccolta la documentazione comprovante la proprietà del posto auto (atto di compravendita e documentazione condominiale) e presentata la domanda per costituire l'unità immobiliare, previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi. Per l'aggiornamento dell'intestazione nessuno (può essere presentato dalla proprietà), per l'aggiornamento delle superfici e per la costituzione di una nuova unità immobiliare per il posto auto circa euro 1.200 comprensivi di oneri catastali e parcella professionale

8 CONSISTENZA

7.1 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
piano terra	mq.	37,0	100%	37,0
piano seminterrato	mq.	124,0	100%	124,0
		161,0		161
		mq. lordi		mq. commerciali

note:

- Si considera per intero la superficie al piano seminterrato tenuto conto della pratica di condono edilizio che destina i locali a 'negozio commerciale' e 'ufficio'.
- Nel conteggio delle superfici la scala è stata conteggiata solo per il piano terra (come da DPR 138/98).



- All'accesso gli ambienti si presentavano ingombri di cose, è stato quindi possibile prendere delle misure campione ma non effettuare delle rilevazioni esaustive. Il rilievo eseguito è stato quindi integrato con le dimensioni riportate nella Concessione in Sanatoria n. 101 del 15/10/1996.

9 STIMA

8.1 Criterio di stima

La sottoscritta dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilievi 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;

Si effettua una ricerca sui valori dichiarati nelle compravendite e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate dal 1 gennaio 2020 fino a luglio 2024. Dai dati raccolti si riscontra un mercato immobiliare attivo per la funzione residenziale ma nella zona (un intorno di 500 mt) si riscontra un numero troppo esiguo di compravendite con categoria catastale C1. Si acquisisce quindi il valore pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Tenuto conto della posizione dell'unità immobiliare si prende a riferimento il valore più alto, dal quale si detrae un costo indicativo per una ristrutturazione, per gli adeguamenti necessari per l'ottenimento dell'agibilità e un deprezzamento del 20 % per la porzione di immobile nel seminterrato:

$€ 1.750 \times 37 \text{ mq} = € 64.750$

$€ 1.750 \times 0,8 \times 124 \text{ mq} = € 173.600$

$€ 173.600 + 64.750 - 100.000 = € 138.350,00$ arrotondabile a € 140.000,00

Valore a corpo del negozio comprensivo di posto auto € 140.000,00

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.

8.2 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: 1° semestre 2024

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Negozi – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.750 (Euro/mq)

8.3 Valutazione LOTTO 002



Descrizione	Categoria catastale immobile	Valore Complessivo	Valore diritto
Negozi su due livelli e posto auto	C1	€ 140.000,00	€ 140.000,00
totale lotto			€ 140.000

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 002	€ 140.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative :	-€ 5.200,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.700,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 126.100,00
valore arrotondato	€ 126.000,00

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 2

1. Il piano interrato del sub. 701 (Lotto2) è collegato tramite due porte con l'unità immobiliare adiacente, identificata catastalmente con il sub. 101; quest'ultima è a sua volta collegata direttamente con il sub. 102 (corpi A e B del Lotto 3 della presente relazione). Vista la consistenza dei beni e valutato il mercato immobiliare della zona, per facilitare la vendita si è ritenuto utile costituire due lotti, la sottoscritta però si rimette al parere del GE.
2. L'unità immobiliare di cui al presente lotto è il risultato della fusione di tre distinte unità originarie trasferite con tre diversi atti di compravendita prima della fusione (non ci sono compravendite successive in quanto il bene è pervenuto alla debitrice per successione ereditaria). Negli atti gli immobili sono identificati non con gli attuali estremi catastali ma con le schede (il negozio al piano terra era identificato catastalmente con la scheda N.



32335, un magazzino al piano seminterrato con la scheda n. 46442 e un magazzino al piano seminterrato con la scheda n. 46445). In ambito peritale sono state acquisite le schede originarie (allegate alla pratica di condono edilizio con la quale sono state denunciate le unità immobiliari che compongono il piano seminterrato dello stabile). Le schede originarie sono state quindi confrontate con gli identificativi richiamati nelle visure storiche catastali dei beni attuali, per verificarne la corrispondenza con gli immobili oggetto di pignoramento e verificare quindi la continuità delle trascrizioni, la correttezza delle provenienze, la conformità urbanistica e edilizia.

3. Con atto di vendita relativo alla scheda catastale n. 46442 del 30/11/1985 viene venduto oltre al magazzino oggi fuso con il bene pignorato, anche lo spazio antistante al magazzino destinato a posto auto di pertinenza dello stesso. Nell'atto si precisa che quanto oggetto di vendita (magazzino e posto auto) è stato denunciato al N.C.E.U. con scheda n. 46442 del 30/11/1985, la scheda è stata acquisita nell'ambito delle operazioni peritali ma il posto auto non vi è indicato.

Il posto auto non è menzionato nell'atto di pignoramento.

Il posto auto è inventariato tra le unità immobiliari che costituiscono il condominio e di proprietà della debitrice, sono quindi attribuiti i millesimi di comproprietà delle parti comuni.

Il posto auto, in quanto bene accessorio di quello pignorato, è stato inserito in perizia. Però stante la mancanza di documentazione non sono stati indicati i confini e non è stato descritto come corpo a se stante, inoltre non è stato attribuito un valore economico distinto, ma a corpo con il bene principale di riferimento.

Per maggiori dettagli si veda pag. 7

4. Da visura catastale gli immobili risultano intestati anche a _____ madre della debitrice esecutata. La madre è deceduta in data 06/09/2019.
5. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di C _____, si osserva però per quanto occorra _____ hanno venduto una parte di beni caduti in successione.
6. Il sig C _____ i documenti è identificato con due differenti codici fiscali: _____ oltre in alcuni atti è identificato solo con nome, cognome e data di nascita (no codice fiscale).
7. All'accesso gli ambienti si presentavano ingombri di cose, è stato quindi possibile prendere delle misure campione ma non effettuare delle rilevazioni esaustive. Il rilievo eseguito è stato quindi integrato con le dimensioni riportate nelle pratiche edilizie acquisite e allegate. Le superfici così calcolate differiscono sensibilmente da quelle indicate nella visura catastale.

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



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 o PEC/email.

La presente relazione si compone di 16 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, 12/11/2024

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

