

Espropriazione immobiliare n.° 451/2017
Promossa da: Unicredit S.p.A.

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

451/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Unicredit S.p.A.

DEBITORE:

Piena proprietà di appartamento a NERVIANO
Via Giuseppe Garibaldi, 26 Frazione Sant'Ilario

GIUDICE:
Dott.ssa Simonetta SCIRPO

CUSTODE:
Soc. SIVAG - Dott. Emanuele FRISONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2018



TECNICO INCARICATO:

BARBARA BRANZI
CF:BRNBRR62E49F205Z
con studio in MILANO (MI) – Viale Cassala, 34
telefono: 0255189078
email: branzi@arcadstudio.it

Tecnico incaricato: arch. Barbara Branzi

P a g . 1 | 16



INDICE SINTETICO

Bene: **Via Giuseppe Garibaldi, 26 – Nerviano (MI) – Frazione Sant'Ilario.**

Appartamento con annesso rustico

1. Dati Catastali

Lotto unico

Corpo A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali:

foglio 2 particella 133 sub 2 graffato alla particella 239 sub 1 (catasto fabbricati),

cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita €. 112,07 –

Via Anita Garibaldi, 15, piano T/1

(indirizzo errato in quanto l'unità è sita in via Giuseppe Garibaldi, 26)

Conformità:

Edilizia – NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

Urbanistica – CONFORME

Catastale – CONFORME

Superficie commerciale lorda mq. **57,40 per l'appartamento e mq. 13.50 per il rustico**

2. Stato di possesso

L'appartamento è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Visitabile ed adattabile

4. Creditori Iscritti

- **Unicredit S.p.A.** (creditore procedente)

5. Comproprietari:

Nessuno

6. Misure Penali:

No

7. Continuità delle Trascrizioni:

Si

8. Valore complessivo del lotto € 58.840,50

Prezzo di vendita - stato "libero": € 54.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)



ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Lo scrivente dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore precedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni.

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente inviava in data 19/01/2018 al Custode giudiziario nominato dal Giudice:

- visura catastale,
- planimetria dei beni oggetto di pignoramento
- risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione in essere
- i propri riferimenti telefonici al fine di essere contattata per la visione dei luoghi

Il sopralluogo veniva effettuato in data 25/07/2018 congiuntamente con il Custode.

BENI IN NERVIANO (MI) – frazione SANT'ILARIO -

VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.°26

Il Comune di Nerviano (Città Metropolitana di Milano) si estende per una superficie pari a 13,48Km² nella Pianura Padana.

Diversi corsi d'acqua percorrono il territorio: Fiume Olona, Torrente Bozzente, Canale Villorosi.

Oltre al capoluogo il territorio si suddivide nelle seguenti frazioni: S. Ilario, Garbatola, Villanova, Cantone e Costa san Lorenzo

La frazione di Sant'Ilario Milanese, nella quale è situato l'immobile oggetto di relazione, dista 1,47 chilometri dal centro del comune di Nerviano

Negli ultimi anni, seguendo un fenomeno che ha interessato l'intera realtà economica e produttiva lombarda, Nerviano è sottoposta ad un nuovo e rapido sviluppo che

porta ad importanti modificazioni nel proprio territorio soprattutto con la nascita di numerose attività terziario – commerciali, dei servizi e delle comunicazioni.

La trasformazione territoriale che ne è conseguita anche in relazione al complessivo miglioramento delle condizioni abitative, all'aumento dei redditi, allo sviluppo sociale che ha fatto nascere nella popolazione bisogni, comportamenti e forme di relazione del tutto nuovi rispetto al passato, ha radicalmente cambiato il volto di Nerviano che, soprattutto negli ultimi tre decenni, si è dotata di importanti infrastrutture che riguardano tutti i settori della vita sociale e civile, tendenti al continuo e costante miglioramento della qualità della vita.



LOTTO UNICO

Corpo A APPARTAMENTO con RUSTICO DI PERTINENZA Via Giuseppe Garibaldi 26, in palazzina all'interno di una corte di vecchia cascina agricola.

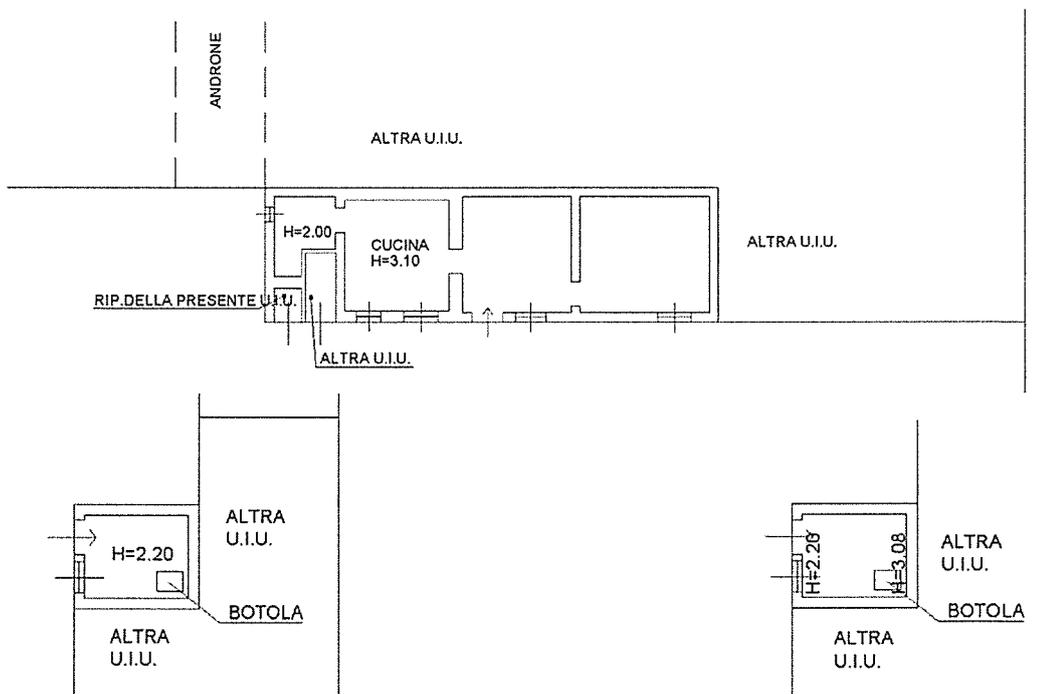
Appartamento al piano terra composto da due locali, oltre a cucina e servizio igienico.

L'unità ha di pertinenza un piccolo rustico posto sempre al piano terra ma in corpo staccato all'interno della stessa corte. Il vano comunica, attraverso botola con un altro vano al piano primo



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Identificativi Corpo A



1.1. Breve descrizione

In comune di Nerviano frazione Sant'Ilario (MI) Via Giuseppe Garibaldi, 26 unità immobiliare a destinazione residenza inserita in una palazzina realizzata all'interno della corte di una vecchia cascina agricola.

L'appartamento è posto al piano terra e vi si accede dal cortile comune; è composto da due locali, oltre a cucina e servizio igienico.

L'unità ha di pertinenza un piccolo rustico posto sempre al piano terra ma in corpo staccato all'interno della stessa corte. Il vano comunica, attraverso botola, con un altro vano al piano primo. Non è stato possibile accertare la destinazione d'uso di questi 2 vani: si può ipotizzare deposito senza permanenza di persone.

1.2. Quote e tipologie diritto

nato in c.f

per 1/1 di piena proprietà

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Nerviano

Altri Intestati: nessuno

Dati identificativi: foglio 2 particella 133 sub 2 graffato alla particella 239 sub 1

cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale m² 64 rendita €. 112,07 –

Via Anita Garibaldi, 15, piano T/1

Lo stabile non è inserito nella mappa catastale

L'indirizzo indicato in visura non è corretto in quanto l'unità immobiliare è sita in via

Giuseppe Garibaldi, 26

1.3 Coerenze

Appartamento: Nord-est cortile comune mapp. 139; Sud-est altra U.I.U.; Sud-ovest altra U.I.U.; Nord-ovest cortile comune mapp. 139.

Rustico: Nord-est cortile comune mapp. 139; Sud-est cortile comune mapp. 139; Sud-ovest altra U.I.U.; Nord-ovest altra U.I.U.

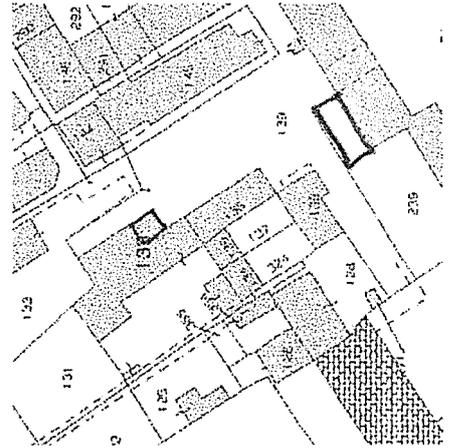
1.4 Millesimi di proprietà L'immobile non è costituito in condominio per cui non è suddiviso in millesimi



1.5 Conformità catastale

Non sono state riscontrate irregolarità:

- Il confronto, tra la scheda catastale estratta dalla banca dati catastale e lo stato dei luoghi visionato in data 25/07/2018, non ha riscontrato difformità
L'intero corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare destinata ad abitazione non risulta inserito nella mappa catastale per cui sarebbe necessario, in accordo con tutti gli altri proprietari, presentare il tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate
- Regolarizzabili mediante: -
- Costi orientativi: -



NOTE SULLA CONFORMITA': unità immobiliare conforme. E' stata verificata la rispondenza tra i dati catastali/descrizione dei beni e quanto riportato sull'atto di Pignoramento e sull'atto di provenienza.

1 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

2.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario Dott. Frisone della Soc. SIVAG in data 25 luglio 2018, l'immobile risulta occupato da ! di proprietario.

L'unità risultava occupata dal debitore e dalla sua famiglia
Come riportato nel certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Nerviano in data 21/07/2018 la famiglia è composta dal debitore, da una signora, probabilmente la moglie, e da 3 figli minori

2.2 Contratti di locazione

A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Il Milano Ufficio territoriale di Rho, non risultano in essere contratti di locazione registrati con il soggetto esecutato quale dante causa e relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa S.p.A., stipulata il 12/06/2007 a firma di Notaio Soana Andrea di San Donato Milanese ai nn. 101393/4828 di repertorio, iscritta il 09/07/2007 a Milano 2 ai nn. 106987/28875, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 198.000,00. Importo capitale: 132.000,00. Durata ipoteca: 30 anni.



3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A., del 20/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Milano ai nn. 4100/2017 di repertorio, trascritta il 09/03/2017 a Milano 2 ai nn. 26889/17465, , derivante da Mutuo Fondiario.
Pignoramento a garanzia della somma di €. 121.135,05 oltre interessi e spese successive.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Misure penali: Nessuna.

3.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: aggiornamento documentazione catastale eseguito dallo scrivente in data 11/10/2017; aggiornamento documentazione ipotecario eseguita in data 16/10/2017 e 18/07/2018.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
in quanto l'unità è inserita in una corte, originariamente a carattere agricolo, che non risulta costituita in Condominio

4.2 Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

4.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia con riferimento a tutti i condomini morosi: nessuna

4.4 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

4.5 Millesimi condominiali: nessuno

4.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: visitabile ed adattabile

4.7 Attestato prestazione energetica: L'attestato di Prestazione Energetica non risulta depositato presso il Catasto Energetico Regionale

Indice di prestazione energetica:

Note:

4.8 Certificazione di conformità degli impianti: nessuno

Ulteriori avvertenze:

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione in atti a firma del Notaio Antonio Trotta di Pavia che fa stato al 29/05/2017 e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 16/10/2017 e 18/07/2018 si evince:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/06/2007), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio Andrea Soana ai nn. 101392/4827 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a Milano 2 ai nn. 56135/10986 in forza di atto di compravendita.



5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di Compravendita (dal 13/11/1998 fino al 09/07/2007), con atto stipulato il 13/11/1998 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla ai nn. 3178 di repertorio, trascritto il 19/11/1998 a Milano 2 ai nn. 92683/66519.
Con il medesimo atto erano state tacitamente accettate le suddette eredità, trascritte a Milano 2 il 19/11/1998 ai nn 92684/66520 e 92685/66521.
- per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di Compravendita (dal 13/11/1998 fino al 09/07/2007), con atto stipulato il 13/11/1998 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla ai nn. 3178 di repertorio, trascritto il 19/11/1998 a Milano 2 ai nn. 92683/66519.
Con il medesimo atto erano state tacitamente accettate le suddette eredità, trascritte a Milano 2 il 19/11/1998 ai nn 92684/66520 e 92685/66521.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

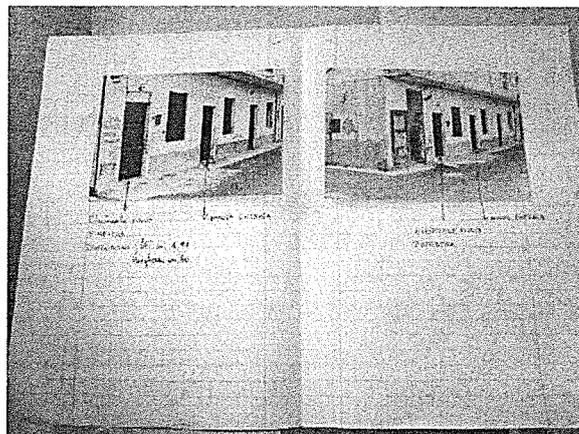
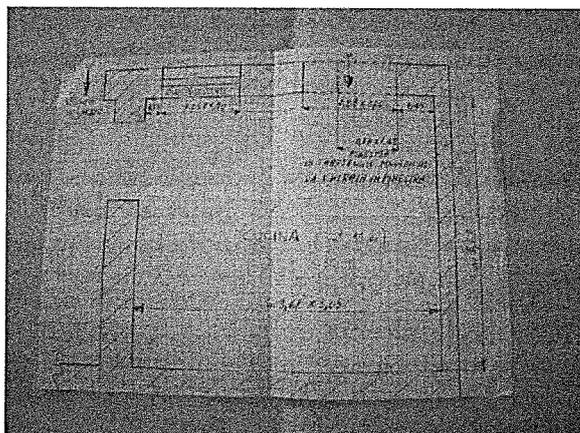
In data **17/04/2018** si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Nerviano e in data **06/09/2018** si effettuava un colloquio tecnico con il Geom. dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano al fine di chiarire le problematiche relative all'abitabilità dell'unità oggetto di relazione.

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Nerviano non è stato possibile reperire documentazione in merito alla licenza edilizia o di abitabilità.

Il solo documento trovato riguarda la richiesta di modifica di una porta finestra.

Il Comune di Nerviano ha espresso parere favorevole per l'esecuzione dei lavori in data 17.12.1985 Prot. N° 12522.



L'immobile, a seguito di verifica del PGT, risulta inserito, anche se solo in parte in zona di ripristino, è situato in ambito storico e molto probabilmente è stato costruito anteriormente al 1942.

L'unità, a destinazione residenziale, allo stato non risulta abitabile in quanto non conforme alle normative edilizie ed igieniche

Occorrerà riprogettare la distribuzione degli spazi per rendere abitabili i locali conformandoli alle norme vigenti.

Le opere di modifica degli spazi interni sono consentite dal Comune di Nerviano in base al PGT. Dovrà essere presentata idonea pratica edilizia e successivamente potrà essere considerata abitabile.

Per quanto riguarda il rustico non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia; non è stato possibile accertarne la destinazione d'uso dei vani che si può ipotizzare come deposito.



6.1.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è stato reperito titolo abilitativo con cui confrontare lo stato dei luoghi.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente anteriormente al 1942.

Il rilievo effettuato durante il sopralluogo del 25 luglio 2018 ha evidenziato notevoli problematiche in quanto i locali non soddisfano le norme in vigore previste dal Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Nerviano.

In particolare:

- il servizio igienico non ha la superficie e l'altezza regolamentari,
- il servizio igienico non risulta disimpegnato dal locale cucina
- la camera da letto non soddisfa i rapporti aeroilluminanti.

Tali difformità non rendono abitabile, allo stato, l'unità immobiliare. Sarà necessario riprogettare completamente l'appartamento che verrà così a configurarsi probabilmente come un bilocale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'opportuna progettazione che ridistribuisca gli spazi rendendoli conformi alla normative.

Solo attraverso la presentazione di una pratica edilizia sarà possibile considerare abitabile l'unità immobiliare.

In seguito ai lavori dovrà essere presentata la variazione catastale con la nuova distribuzione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

- CRITICITÀ ALTA

6.1.2 regolarizzazione EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante un'opportuna progettazione che ridistribuisca gli spazi rendendoli conformi alla normative.

Solo attraverso la presentazione di una pratica edilizia sarà possibile considerare abitabile l'unità immobiliare.

In seguito ai lavori dovrà essere presentata variazione catastale con la nuova distribuzione

Le opere di modifica degli spazi interni sono consentite dal Comune di Nerviano in base al PGT che considera l'edificio, anche se non indicato in maniera completa, **in area di ripristino** regolamentata dall'art. 32.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

- **Costi di regolarizzazione:**
oltre ai costi delle opere murarie necessarie alla ristrutturazione dell'appartamento è possibile quantificare il costo degli oneri professionali pari a €2.000,00

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 37/C.C. del 6.04.2010, pubblicata sul B.U.R.L. – Serie inserzioni e concorsi - n. 27 del 7.07.2010.
Zona omogenea:	
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



6.2.1 CONFORMITA' URBANISTICA:

- Conforme

6.2.2 regolarizzazione URBANISTICA:

- Nessuna regolarizzazione

NOTE: Nessuna informazione aggiuntiva.

6.3 ALTRE CONFORMITA': nessuna

BENI IN NERVIANO – Frazione Sant'Ilario

7. DESCRIZIONE DEI BENI:

7.1 Descrizione generale quartiere e zona:

Il bene è situato in via Giuseppe Garibaldi, 26 frazione Sant'Ilario di Nerviano, in un contesto prevalentemente residenziale, tessuto consolidato con tipologie edilizie con caratteristiche a vecchie corti di cascine agricole.

La zona ha una buona dotazione di servizi scolastici, sportivi (campi sportivi, piscina) e di verde pubblico; la via è dotata dei principali servizi di prima necessità (negozi alimentari, abbigliamento) Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; agricola

Importanti centri limitrofi: Rho, Lainate, Legnano, Parabiago, Casorezzo

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di 1-2 km: scuole materna, primarie, secondarie di primo e secondo grado; servizi sportivi e verde attrezzato; farmacie; servizi bancari

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Roccolo di interesse botanico e Parco dei Mulini sulle rive dell'Olon

Attrazioni storiche/artistiche: Nerviano offre numerosi manieri di nobili casate, come Crivelli, Caccia Dominioni, Belloni, e numerosi monumenti religiosi come il Monastero degli Olivetani oggi sede del Municipio, la neoclassica chiesa di Santo Stefano, il secentesco Santuario Abbazia della Colorina. Di importanza storica è anche la Torre Civica inaugurata nel 1933.

Nella frazione di Sant'Ilario si trova l'omonima chiesa.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Rho a circa 8 km; fermata della linea urbana Z606 a 500 metri

7.2 Caratteristiche dell'edificio

Lo stabile è costruito da una vecchia cascina ristrutturata e suddivisa in appartamenti.

Attraversata la prima corte, nel secondo cortile è stato aggiunto il corpo di fabbrica nel quale è posizionata l'unità immobiliare oggetto di relazione; il corpo è costituito da 2 piani fuori terra ed è addossato alla costruzione esistente.



APPARTAMENTO - CORPO A

7.3 Descrizione dell'unità immobiliare



Appartamento a NERVIANO Via Giuseppe Garibaldi 26, frazione Sant'Ilario, della superficie commerciale di **57,40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenza inserita in una palazzina realizzata all'interno della corte di una vecchia cascina agricola posta nella frazione sant'Ilario del Comune di Nerviano. L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed è composto da 2 locali oltre a cucina e servizio igienico.

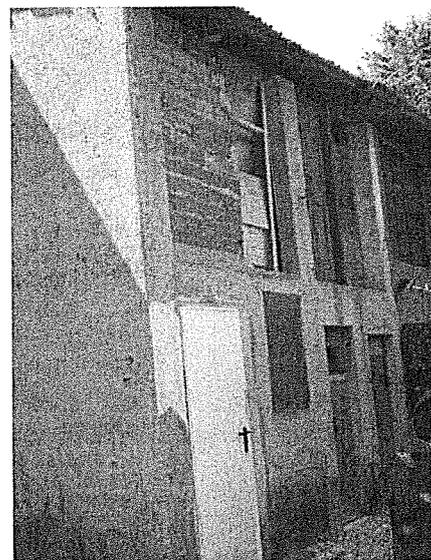
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, vi si accede dal cortile interno ed ha un'altezza interna di m 3.10 tranne servizio igienico che ha un'altezza pari a m 1.90.

L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed è composto da 2 locali oltre a cucina e servizio igienico; il servizio igienico, di altezza pari a cm 190 (altezza non conforme alle norme igieniche) è areato da una piccola finestrella ed è attrezzato con vasca a sedere, lavabo e vaso.

L'unità ha impianto di riscaldamento autonomo ma non è stato possibile verificarne il funzionamento; ha anche un piccolo ripostiglio di pertinenza posto in prossimità con accesso dal cortile comune.

Rustico di pertinenza dell'unità immobiliare posto all'estremità nord del cortile.

Il rustico, di superficie commerciale pari a **mq 13,50**, è costituito da un vano al piano terra e uno al piano primo collegati da botola interna di altezza pari a m. 2.20. La superficie lorda per piano è di circa mq 9.



7.3.1 Stato di manutenzione generale: scarso

Le parti comuni e l'appartamento si presentano in scarso stato di manutenzione generale.



Impianti:

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico ma non è stato possibile verificarne la conformità

Riscaldamento: impianto autonomo. Non è presente libretto di manutenzione della caldaia e non è stato possibile verificarne il funzionamento

Impianto raffrescamento: nessuno

Ascensori: nessuno

Scarichi: non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi

8. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza, la sottoscritta ha effettuato, durante il sopralluogo, il rilievo metrico dell'unità immobiliare ed il conseguente calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale è stata ottenuta misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; le murature confinanti con altre unità o con le parti comuni sono state considerate in mezzeria.

Alla superficie così ottenuta sono state sommate le superfici delle pertinenze opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u> 100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisori interni più 50% superfici portanti e perimetrali - 100% in caso di immobili autonomi-.	57,00	100%	57,00
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u> comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	1,20	25%	0,40
Totale CORPO A	58,20		57,40

ACCESSORI:

Rustico, composto da un vano al piano terra con botola di circa mq 9 e un vano al piano superiore di uguale superficie, sviluppa una superficie commerciale di **13,50** Mq.

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), graffato

- per il rustico un prezzo al mq. di € 500,00 per complessivi circa 6.750,00

calcolato su una superficie commerciale di mq 13.50 ottenuta sommando la superficie del piano terra calcolata al 100% e quella del primo piano al 50% in quanto di difficile utilizzo



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate esaminando i dati espressi dalle pubblicazioni del settore e da indagini svolte presso operatori del mercato sulle compravendite di beni simili avvenute in zona nel periodo di poco antecedente la valutazione. I dati raccolti sono stati utilizzati al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna. **Il metodo di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato e per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari e si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo del 25/07/2018.**

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta sullo stesso mercato di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione
- La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

La valutazione è stata condotta, prendendo in considerazione i valori relativi alle abitazioni di tipo civile da ristrutturare.

9.2 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano; Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rho, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nerviano, osservatori del mercato immobiliare TEMA Territori Mercato Ambiente n.° 52; Agenzia del Territorio 1° semestre 2018; Borsino Immobiliare Ottobre 2018. Annunci immobiliari vari

9.3 Parametri estimativi di comparazione Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Nerviano / zona periferica

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00



Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)
Camera di Commercio

Periodo: 2-2017
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti vecchi o da ristrutturare
Superficie di riferimento: lorda
Zona: periferia
Valore di mercato min (€/mq): 800,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Criteri estimativi Borsino immobiliare.it

Periodo: ottobre 2018
Zona: Nerviano - periferia
Tipo di destinazione: residenziale
Superficie di riferimento: lorda
Tipologia: abitazioni civili da ristrutturare
Valore di mercato min (€/mq): 726,00
Valore di mercato max (€/mq): 998, 00

Tipologia: magazzini in buono stato
Valore di mercato min (€/mq): 363,00
Valore di mercato max (€/mq): 454,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 17/10/2018
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/68151633-Vendita-Trilocale-buono-stato-Nerviano.html>

Descrizione: Sant'Ilario di Nerviano, in piccola corte di 5 famiglie, abitazione disposta su due livelli con più ingressi. Composta come segue: piano terra zona giorno con soggiorno, cucinotto e disimpegno ingresso dalla strada oltre a ingresso interno cortile. Piano primo collegato internamente da scala a chiocciola (modificabile), zona notte con 2 ampie camere, locale ripostiglio, ampio bagno ed ulteriore ingresso dal ballatoio.

Indirizzo: Sant'Ilario

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è di superficie maggiore e posto su due livelli in una corte molto simile a quella oggetto di stima e nella stessa frazione di Sant'Ilario. Si presenta in migliori condizioni di manutenzione rispetto a quello oggetto di stima.

Superfici principali e secondarie: m² 85
Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00
pari a 1.164,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 17/10/2018
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69129514-Vendita-Bilocale-Via-Giuseppe-Garibaldi-13-Nerviano.html>

Descrizione: Nerviano Sant'Ilario in zona centrale in contesto di piccola corte ben tenuta appartamento di 2 locali composto da ingresso con porticato, porta blindata, soggiorno con angolo cottura, disimpegno con camera da letto, ripostiglio e servizio, pavimentazione parquet laminato in zona giorno e notte e ceramica nei servizi, libero subito con posto auto in uso interno alla corte, riscaldamento autonomo, senza spese, ristrutturato

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi, 13

Tecnico incaricato: arch. Barbara Branzi



Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è di uguale superficie e situato in una corte molto simile a quella oggetto di stima e nella stessa Via Garibaldi frazione di Sant'Ilario. Si presenta però in migliori condizioni di manutenzione rispetto a quello oggetto di stima e ha in uso un posto auto all'interno della corte.

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 69.000,00
pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/62751946-Vendita-Bilocale-via-Alessandro-Volta-7-Nerviano.html>

Descrizione: Bilocale in piccola corte ben tenuta di 10 famiglie, soluzione semindipendente ristrutturata senza spese condominiali, termoautonoma composta da ingresso con porta blindata con vasistas, ampio soggiorno/ cucina con doppia finestra, ripostiglio, scala in muratura. Al primo piano pianerottolo con secondo ingresso dal ballatoio con portoncino di sicurezza, ampia camera matrimoniale con doppia finestra; bagno al piano ammezzato con finestra (a vasistas) e bocca di lupo, doccia rifatta a nuovo, sovrastante ampio solaio (con presenza di tubi del riscaldamento per eventuale soprizzo e creazione di seconda camera) Pavimenti in ceramica in tutta la casa, tapparelle elettriche, zanzariere e grate. Caldaia nuova (Ferrol) sostituita a gennaio 2017 Impianto satellitare nei due piani, prese Bticino Matix nuove in tutti gli ambienti Possibilità di parcheggiare l'auto in cortile. Davanti alle finestre della cucina/ soggiorno sono stati posizionati dissuasori sosta quindi la visuale è libera sulla strada
Parzialmente arredato

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è di superficie maggiore e posto su due livelli in una corte molto simile a quella oggetto di stima e nella stessa frazione di Sant'Ilario. Si presenta in migliori condizioni di manutenzione rispetto a quello oggetto di stima.

Indirizzo: Via Alessandro Volta

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00
pari a 1.384,62,00 Euro/mq

9.4 VALUTAZIONE LOTTO

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2018 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 1.650,00 al mq e un valore medio per stato conservativo normale di € 1.225,00.

Per i vani a destinazione magazzino in stato normale di conservazione nella zona il valore massimo è di € 500,00 al mq.

Nella valutazione si è quindi tenuto conto della situazione specifica, come si può leggere più sotto nella tabella per il calcolo del coefficiente di riduzione.

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione l'importo massimo riportato dal bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione.



A questo valore sono stati detratti gli importi relativi alle caratteristiche dell'unità in oggetto:

edificio realizzato da + di 30 anni con pochi interventi manutentivi	-20%
Necessità di opere di ristrutturazione per rispondenza alle normative per abitabilità	-25%

Riparametrando con il coefficiente di riduzione, pari al 45%, relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia e della zona si ottiene

- per l'appartamento un prezzo al mq. di € 907,50 per complessivi circa 52.090,50
 - per il rustico un prezzo al mq. di € 500,00 per complessivi circa 6.750,00
- calcolato su una superficie commerciale di mq 13.50 ottenuta sommando la superficie del piano terra calcolata al 100% e quella del primo piano al 50% in quanto di difficile utilizzo.

A. Abitazione di tipo economico [A3]

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.650,00 appartamento	57,40	€ 907,50	€ 52.090,50

Stima sintetica comparativa parametrica del Lotto	€ 52.090,50
Valore corpo A	€ 52.090,50
Valore Accessori	€ 6.750,00
Valore complessivo intero	€ 58.840,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.840,50

9.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE LOTTO	€ 58.840,50
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.942,03
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 2.000,00
VALORE LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 53.898,47
Valore arrotondato	€ 54.000,00

9.6 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

NERVIANO - Via Giuseppe Garibaldi n.° 26 piano: Terra foglio 2 particella 239 subalterno 1 graffato a particella 133 subalterno 2	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero":	€ 54.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 43.200,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni: valutati a corpo e non a misura	



10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso

Allegati

- A. Documenti Conservatoria
- B. Documenti Catastali
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Documenti Edilizi
- E. Documentazione Agenzia Entrate
- F. Certificazioni Anagrafiche
- G. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi) e della Camera di Commercio (FIMAA)

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il sottoscritto arch. Barbara Branzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo di P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo pec e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Grato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.
La presente relazione si compone di 16 pagine più allegati.

Data
24-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Branzi

