

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1247/2021 + 308/2024

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

RELAZIONE DI STIMA – **LOTTO 4**
All. 6 copia per pubblicazione

a) appartamento trilocale b) box singolo c) box singolo
in Nerviano (MI) – via Mascagni 16



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

INDICE SINTETICO – LOTTO 4

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Pietro Mascagni sc

Corpo a)

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 30, subalterno 707

Corpo b)

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 30, subalterno 717

Corpo c)

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: - foglio 16, particella 30, subalterno 716

Stato occupativo

Corpo a) Occupato senza titolo

Corpo b) Ingombro di cose

Corpo c) Non visionato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 96.000,00

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

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

Appartamento posto al piano secondo sottotetto (terzo fuori terra), a parte di palazzina senza ascensore. Composto da soggiorno, due camere, cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone.

* Il numero civico non è stato ancora attribuito dal Comune, è stata comunque apposta la targa che indica il n. 16

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 30 Sub.: 707**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 5 vani Sup. cat.: 86 mq Escl. aree scoperte 84 mq R.C. Euro 242,73

Indirizzo: VIA PIETRO MASCAGNI n. SC piano: 2;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/03/2013 protocollo n. MI0141536 in atti dal 21/03/2013 FUS/FRZ-AMPL.-CAMBIO D'USO- VSI (n. 21679.1/2013)
- immobili soppressi originari: Foglio 16 mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701 a seguito di variazione del 30/08/1988 in atti dal 03/10/1995

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 30

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

1.4. Coerenze

Abitazione: altra proprietà part. 576, copertura box e cortile della part. 30, altra proprietà (sub. 708) e corpo scale, passaggio comune e area scoperta part. 562

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

- Nessuna

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

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

box singolo al piano terra, con accesso dal cortile interno.

* Il numero civico non è stato ancora attribuito dal Comune, è stata comunque apposta la targa che indica il n. 16

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED]

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 30 Sub.: 717**

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 14 mq Sup. cat.: 15 mq R.C. Euro 36,15

Indirizzo: VIA PIETRO MASCAGNI n. SC piano: T;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/03/2013 protocollo n. MI0141536 in atti dal 21/03/2013 FUS/FRZ-AMPL.-CAMBIO D'USO- VSI (n. 21679.1/2013)
- immobili soppressi originari: Foglio 16 Mappale 30 subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701, mappale 28 subalterno 702 graffato al mappale 29 subalterno 702, e mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 30

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

1.9. Coerenze

Altra proprietà part. 576, box sub. 716, cortile comune, box sub 718.

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

- nessuna

CORPO: C

1.11. Descrizione del bene

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

box singolo al piano terra, con accesso dal cortile interno.

* Il numero civico non è stato ancora attribuito dal Comune, è stata comunque apposta la targa che indica il n. 16

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED]

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 30 Sub.: 716**

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 14 mq Sup. cat.: 15 mq R.C. Euro 36,15

Indirizzo: VIA PIETRO MASCAGNI n. SC piano: T;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 21/03/2013 protocollo n. MI0141536 in atti dal 21/03/2013 FUS/FRZ-AMPL.-CAMBIO D'USO- VSI (n. 21679.1/2013)
- immobili soppressi originari: Foglio 16 Mappale 30 subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701, mappale 28 subalterno 702 graffato al mappale 29 subalterno 702, e mappale 28 subalterno 701 graffato al mappale 29 subalterno 701

Mappali Terreni Correlati: Foglio 16 - Particella 30

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

1.14. Coerenze

Altra proprietà part. 576, box di terzi (sub. 715), cortile comune, box sub 718.

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

- nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Tipologia prevalente: residenziale;

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

Servizi offerti dalla zona: entro 600 m. supermercato Bennet, farmacia, scuola materna, benzinaio, giardinetti, entro 700 m. scuola primaria, a 800 m. il centro storico

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee da/per Milano, Legnano, San Vittore Olona, Gallarate a 300 metri circa, Strada Statale del Sempione a 200 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso immobiliare con destinazione mista a commerciale, residenziale e box al piano terreno e residenziale in elevazione. Composto da due corpi edilizi identificati dalle particelle nn. 30 e 29 e da un cortile interno comune. Il complesso è il risultato di una ristrutturazione edilizia che ha trasformato integralmente il precedente manufatto ma che non è stata conclusa.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con rivestimento in laterizio e travi in legno;
- facciate: intonacate;
- accesso: da strada su cortile comune e da qui al corpo scale condominiale;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato. E' presente una caldaia al piano interrato della particella 29. E' anche presente una centrale termica destinata a tutto il complesso, ma l'impianto non è stato completato;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse (lavori non terminati, presenza di infiltrazioni e ammaloramenti, presenza di errori costruttivi o progettuali)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO: A

Appartamento posto al piano secondo nonché ultimo (terzo fuori terra), a parte di palazzina senza ascensore. Composto da soggiorno, due camere, cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord-est camere, bagno e balcone, a sud-ovest cucina e soggiorno;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate di colore chiaro, ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica con effetto legno;
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio ante a battente e basculanti, oscurati da tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;

- porte interne: con anta in legno tamburato di colore legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- imp. VMC: presente griglie e impianto ma non ha mai funzionato;
- servizio igienico: un bagno finestrato attrezzato con doccia, wc, bidet, predisposizione lavatrice;
- altezza dei locali: varia da m. 1,70 a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'appartamento viene mantenuto in buono stato da chi lo occupa, ma presenta alcune criticità riconducibili alla fase costruttiva, come: infiltrazione con rigonfiamento dell'intonaco in una camera, ristagno di umidità nel balcone. Inoltre sono presenti errori geometrico costruttivi come il parapetto del balcone troppo alto e i cornicioni con pluviale che si sovrappongono alle finestre. Inoltre l'altezza dei locali è maggiore rispetto a quella indicata nella documentazione edilizia e catastale (si veda punto 7)

CORPO: B

Box pertinenziale singolo posto al piano terra, con accesso dal cortile.

- pavimenti: in pietra;
- pareti: in cemento;
- saracinesca: in lamiera verniciata con apertura manuale;
- imp. elettrico: a vista, un punto luce;
- altezza dei locali: circa m. 2,25, sotto saracinesca circa m. 2,10
- dimensioni: circa m. 4,90x2,60, largh. saracinesca m. 2,40
- condizioni generali: sufficienti (presenti segni di umidità sul soffitto, con conseguenti affioramenti).

CORPO: C

Box pertinenziale singolo posto al piano terra, con accesso dal cortile*.

- pavimenti: in pietra;
- pareti: in cemento;
- saracinesca: in lamiera verniciata con apertura manuale;
- imp. elettrico: a vista, un punto luce;
- altezza dei locali: circa m. 2,25, sotto saracinesca circa m. 2,10
- dimensioni: circa m. 4,90x2,60, largh. saracinesca m. 2,40
- condizioni generali: sufficienti (presenti segni di umidità sul soffitto, con conseguenti affioramenti).

* nei giorni degli accessi non è stato possibile visionare l'interno del box, per quanto non direttamente visionato si fa riferimento al rilievo del box adiacente (corpo B)

2.4. Breve descrizione della zona

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale in Comune di Nerviano, in zona residenziale sorta a est della SS Del Sempione e distante circa 800 m dal centro storico. La zona

era di proprietà di [REDACTED] per la piena proprietà di 2/9; [REDACTED] per la piena proprietà di 5/9.

- In forza di atto di divisione in autentica Notaio Lorenzo Fenaroli in data 24/10/1988 rep. 55642/8297, trascritto a Milano 2 il 23/11/1988 - Registro Particolare 62005 Registro Generale 87861 con il quale [REDACTED] divennero comproprietari.
- E in forza di volontà testamentaria del signor [REDACTED], sopra generalizzato, deceduto a Nerviano in data 17/12/1988, testamento pubblico ricevuto dal Notaio Luciana Nocera in data 13/10/1986 rep. 234, trascritto a Milano 2 il 13/03/1989 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22513; successione trascritta in data 20/03/1991 - Registro Particolare 19455 Registro Generale 25121 a favore di [REDACTED] sopra generalizzato; accettazione tacita trascritta a Milano 2 il 12/07/2024 - Registro Particolare 68278 Registro Generale 95444, sulla base dell'atto di compravendita notaio A. Solaro rep. 140237/22055 del 08/03/2010

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dai certificati notarili in atti, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano con ricerca per immobile e per nominativo, nelle date del 15, 18 e 19/10/2024, 20/09/2022 si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Misure Penali

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

[Atto unilaterale d'obbligo edilizio](#) iscritto il 17/07/2009 - Registro Particolare 54123 Registro Generale 90153 derivante da scrittura privata notaio CIRILLO ORESTE di Parabiago Repertorio 23045/16201 del 08/07/2009

a favore di COMUNE DI NERVIANO

Contro [REDACTED]

Grava, tra gli altri, sul foglio 16 particelle 29 e 30

Atto trascritto a garanzia della pertinenza dei box ovvero di un atto di asservimento di spazi di parcheggio di pertinenza degli appartamenti che verranno ricavati nel sottotetto, ai sensi dell'art. 64 comma 3 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. nonché di un atto di asservimento di spazi di parcheggio di pertinenza dei cespiti in ristrutturazione, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 122/89

[Atto unilaterale d'obbligo edilizio](#) iscritto il 24/04/2013 - Registro Particolare 26539 Registro Generale 38404 derivante da scrittura privata notaio DE GREGORI ANDREA di Nerviano

Repertorio 25103/8002 del 18/04/2013

a favore di COMUNE DI NERVIANO

Contro [REDACTED]

Trascrizione di vincolo di pertinenzialità, tra gli altri, tra gli immobili oggetto della presente relazione, come di seguito identificati:

- Unità negoziale n.1 Immobilabile 1) foglio 16 particella 30 sub. 716 cat. C/6 (autorimessa)
- Immobilabile 2) foglio 16 particella 30 sub. 717 cat. C/6 (autorimessa)
- Immobilabile 3) foglio 16 particella 30 sub. 707 cat. A/3

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 15/03/2010 - Registro Particolare 6869 Registro Generale 31501 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio SOLARO ARTIDORO di Nerviano Repertorio 140238/22056 del 08/03/2010

a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino

Contro [REDACTED]

Annotata di frazionamento il 10/05/2013 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 43389 derivante da atto notaio DE GREGORI ANDREA di Nerviano Repertorio 24988/7968 del 19/03/2013

Afferente tra gli altri a:

- Immobilabile n. 6) Foglio 16 Particella 30 Subalterno 707 cat. A/3
 Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale
- Immobilabile n. 7) Foglio 16 Particella 30 Subalterno 717 cat. C/6
 Importo ipoteca -- cui -- di capitale
- Immobilabile n. 10) Foglio 16 Particella 30 Subalterno 716 cat. C/6
 Importo ipoteca -- cui -- di capitale

Durata: anni 15

Grava sull'intero, per il diritto di piena proprietà

Pignoramenti

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

Altre trascrizioni

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

L'immobile è amministrato dallo 'Studio Pozzi Morlacchi' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato:
appartamento) 95,12/1000; box sub. 717) 9,97/1000; box sub. 716) 10,05/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo esercizio 2022-2023 approssimativamente euro 1.700,00 per l'appartamento e euro 170,00 per i due box

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

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna comunicata oltre alla presente

Eventuali problematiche ulteriori: il complesso immobiliare si compone di diverse unità con destinazioni d'uso differenti (appartamenti, box, magazzini, commerciale), la maggior parte delle unità sono ad oggi invendute, ne consegue una conduzione difficoltosa del Condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Mancato rilascio del certificato di agibilità, si veda il punto 7

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 13/06/2022 e in data 19/07/2022 è stato eseguito l'accesso.

Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune. In origine il complesso di cui alla particella n. 30 era identificato al n. 47 di via Milano.

7.1 Pratiche edilizie :

- Nulla Osta a edificare n. 41/51 del 10/05/1951
- Nulla Osta per ampliamento n. 49/57 del 14/04/1957
- Condono Edilizio L. 47/85 n. 365 del 12/02/1990 prot. n. 11795/86
- Concessione Edilizia n. 10/90 del 09/03/1990
- Permesso di Costruire n. 49/2009 domanda in data 13/03/2009 prot. n. 7734 e integrazione del 27/05/2009 prot. n. 15982 e del 18/06/2009 prot. n. 18250, rilascio in data 30/06/2009 (ristrutturazione e recupero sottotetto)

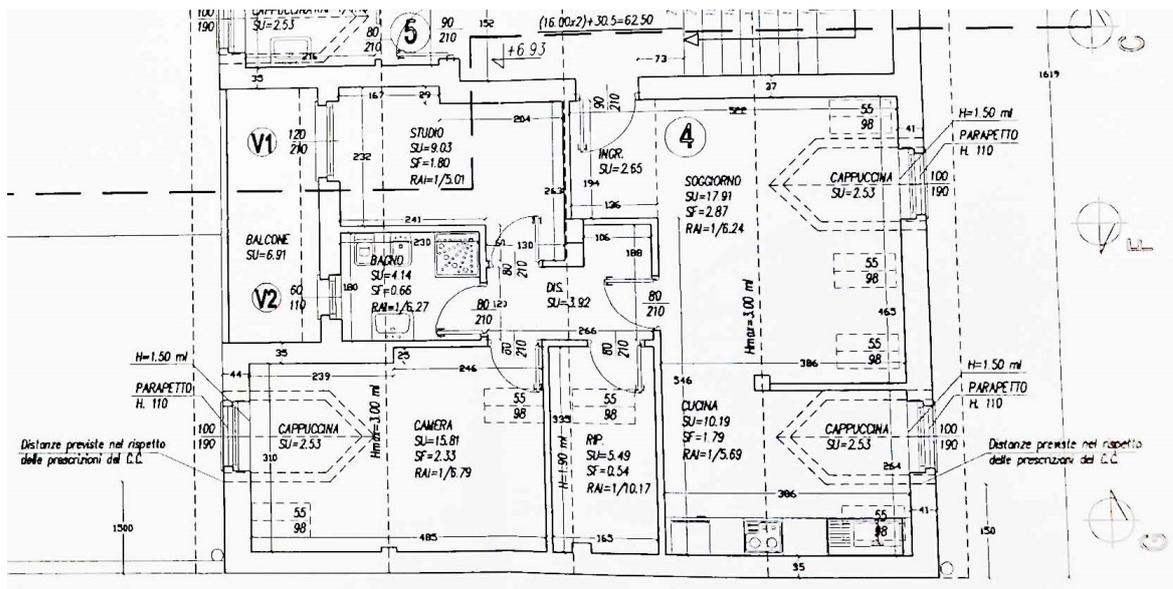
- Denuncia di Inizio Attività in variante, n. 67 /2010 presentata in data 14/04/2010 prot. n. 12150 (realizzazione piano interrato e modifiche interne ed esterne)
- Denuncia di Inizio Attività in variante, n. 48/2012 presentata in data 09/03/2012 prot. n. 7074 (integrazioni in data 30 /05/2012, 02/08/ 2012, 31/10/2012 e 27/11/2012)
- Comunicazione di fine lavori presentata in data 03/12/2012 prot. n. 35327; in data 18/04/2013 n. 11722 richiesta di certificato di agibilità (non rilasciato). Allegati:
 - Dichiarazione del D.L. di conformità al progetto presentato con PE 48/2012 e DIA 67/2010 e rispetto dei limiti di trasmittanza vigenti, in data 03/12/2012
 - Attestati di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Lombardo in data 05/02/2013 codice identificativo 15154-000039/13 e 15154-000040/13
 - Conformità impianto elettrico, dichiarazione in data 30/03/2013
 - Frazionamento e accatastamento delle unità immobiliari

In data 10/05/2013 con prot. n. 14002 il Comune di Nerviano inviava nota formale con la quale chiedeva:

- il versamento del contributo di costruzione a saldo
- il certificato di rispondenza ai requisiti acustici
- il certificato di collaudo statico
- il certificato di prevenzione incendi
- dichiarazione in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche
- trascrizione atto di pertinenzialità delle aree a parcheggio
- integrazione alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianti radiotelevisivi, elettrici e protezione scariche atmosferiche
- collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianto di riscaldamento e di climatizzazione
- collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianti idro-sanitari
- collaudo o dichiarazione sostitutiva per impianto gas

Con nota in data 06/11/2013 prot. n. 30145 il Comune comunicava il decadere della domanda di agibilità stante la mancanza dei documenti richiesti. Nella nota si precisa che: "l'uso dell'immobile è subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità, che deve essere richiesto nuovamente". Nel contempo si chiedeva nuovamente il saldo del contributo di costruzione. Successivamente il Comune procedeva all'escussione della polizza fidejussoria, il contributo ad oggi risulta quindi versato.

Nota. A puro titolo informativo si segnala che risulta siano state redatte –tra gli altri-: la relazione di corretto montaggio della struttura in legno e della ferramenta del tetto; la relazione finale del DL per le opera strutturali con rif. alla variante dell'11/05/2010, inoltre l'atto di pertinenzialità delle aree a parcheggio risulta trascritto



stralcio DIA n. 48/2012

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il complesso edilizio di cui al foglio 16 partt. 29 e 30 risultava senza abitabilità, stante l'interruzione dell'iter amministrativo e la nota del Comune in data 06/11/2013 prot. n. 30145.

Corpo A)

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme:

- Si rilevano altezze interne maggiori rispetto a quelle dichiarate (h min. dichiarata m. 1,50, rilevata sotto trave m. 1,70 e sopra trave m. 1,90; h max dichiarata m. 3,00 rilevata al colmo m. 3,20)

Corpi B) e C)

Da rilievo si riscontra per il box al sub. 717 una superficie utile minore rispetto a quella dichiarata (e di conseguenza, si suppone, anche di quella richiesta dalla normativa per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi). La differenza è però contenuta entro la percentuale di tolleranza del 6% indicata dal Decreto Salva Casa, la difformità non costituisce quindi violazione edilizia per la singola unità immobiliare.

In generale per l'intero complesso immobiliare va verificata la rispondenza di quanto in fatto rispetto all'ultimo progetto assentito, vanno incaricati dei tecnici per la redazione dei certificati richiesti dal Comune ed eventualmente mancanti e presentata una nuova richiesta di agibilità. In caso di difformità rispetto al progetto depositato andranno verificate la rispondenza alle normative attualmente vigenti e le possibili tolleranze introdotte dal decreto 'salva casa' (D.L. 69/2024); andrà quindi presentata una pratica in sanatoria se le difformità sono sanabili, in caso contrario bisognerà procedere al ripristino come da progetto approvato. Per l'unità immobiliare corpo A) andrà previsto il ripristino come da progetto depositato oppure la fiscalizzazione dell'abuso. Il ripristino relativo alla sola unità abitativa (relativo quindi alla difformità delle altezze interne e non alla difformità dell'altezza complessiva del fabbricato) può essere ottenuto riducendo le altezze interne con un controsoffitto. Nel caso specifico però, essendo le travi del tetto a vista, l'operazione risulta piuttosto onerosa. Nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale accertasse che il ripristino non fosse possibile senza compromettere la parte assentita, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrà irrogare una sanzione pecuniaria e quindi la fiscalizzazione dell'abuso. La fiscalizzazione non equivale ad una sanatoria edilizia.

Si evidenzia inoltre che la recente normativa (D.L. 69/2024), nel definire lo stato legittimo degli immobili, precisa che "ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo

1117 c.c. (e viceversa)". Si può quindi ritenere che le difformità insistenti sulle parti comuni non incidano sulla validità del trasferimento delle singole unità immobiliari. Per cui nell'eventualità in cui vengano sanate le sole difformità dell'unità immobiliare e non quelle dell'intero condominio, sarà comunque possibile trasferire la proprietà del bene. Il trasferimento può avvenire anche nel caso di fiscalizzazione dell'abuso.

Costi. Sono di difficile calcolo, si applica quindi una riduzione del prezzo a forfait di euro 20.000,00

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

I costi per la presentazione della richiesta del certificato di agibilità, in assenza di ulteriori indagini estese a tutto lo stabile sono difficilmente valutabili. Si tiene quindi conto della situazione in essere nella valutazione economica del bene.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla scheda catastale depositata in quanto si riscontrano le medesime discrepanze rilevate per la componente edilizia, le discrepanze però non incidono sul calcolo della rendita catastale e quindi non è necessario aggiornare la scheda.

I corpi B e C in base ai rilievi effettuati risultano conformi

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 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):

Corpo A)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	84,2	100%	84,2
balcone fino a mq 25	mq.	7,5	30%	2,3
cantina	mq.	0,0	25%	0,0
		91,7		86
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,8	100%	13,8
		13,8		14
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo C)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,8	100%	13,8
		13,8		14
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riconfronto delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i seguenti elementi: - l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità; - la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione; - il Sistema costruttivo e la tipologia edilizia; - le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni; - le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso; - le condizioni di conformità ai parametri igienico-edilizi/urbanistici;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche simili e confrontabili, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo del confronto di mercato.

Il valore del bene così definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE

- o Bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o valori dichiarati nelle compravendite
- o Compravendite di immobili comparabili

Uffici Comunali

Portale delle vendite giudiziarie

Annunci immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale

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

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

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

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

Si acquisiscono i valori dichiarati nelle compravendite, pubblicati dall'Agenzia delle En-

trate. Ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate fino a giugno 2023. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2022 e giugno 2023 sono state rilevate 9 compravendite di immobili residenziali entro il perimetro urbano evidenziato, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale e dimensione)



Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2022 e giugno 2023 (ultimi dati disponibili) per appartamenti situati nello stesso quartiere (poligono di ricerca tra le vie Toti-Don Gnocchi-V.le Piemonte-Verdi- SS del Sempione)

	data	vani o mq	cat	prezzo	prezzo al mq	note
1	mag-24	74	A3	92.000 €	1.243 €	
2	apr-23	122	A3	205.000 €	1.557 €	
		5	C2			
		31	C6			
3	giu-23	90	A3	80.000 €	860 €	
		11	C2			
4	lug-23	120	A3	160.000 €	1.600 €	
		28	C6			
5	lug-22	108	A3	183.000 €	1.560 €	
		9	C2			
		15	C6			
6	apr-22	129	A3	148.000 €	1.047 €	
		18	C6			
7	gen-22	104	A3	133.000 €	1.183 €	
		15	C6			

1.293 € prezzo medio

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

Si acquisisce il prezzo medio rilevato in zona, che è coerente con i valori pubblicati dall'OMI e si applica un coefficiente di riduzione del 5% per il secondo piano senza ascensore: $1.293 \text{ €} \times 0,95 = 1.228 \text{ €}$ $\times 86 \text{ mq} = \text{€ } 105.638,01$, arrotondato $\text{€ } 106.000,00$
Per i box è stato rilevato un prezzo ricorrente di $\text{€ } 10.000,00$.

9.3 Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Valore Complessivo	Valore diritto
appartamento	A3	€ 106.000,00	€ 106.000,00
box	C6	€ 10.000,00	€ 10.000,00
box	C6	€ 10.000,00	€ 10.000,00
totale			€ 126.000

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 004	€ 126.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.300,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 20.000,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 3.740,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 95.960,00
valore arrotondato	€ 96.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 00 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 4**

1. Sono presenti difformità edilizie significative (punto n. 7)
2. Il complesso è ubicato in via Mascagni sc, in fatto risulta al civico n. 16 ma il numero non è stato ancora rilasciato dal Comune.

Null'altro da segnalare

ALLEGATI LOTTO 4

- 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
- 9) Attestato di Certificazione Energetica scaduto

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 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, 19 ottobre 2024

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco