

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 887 /2022

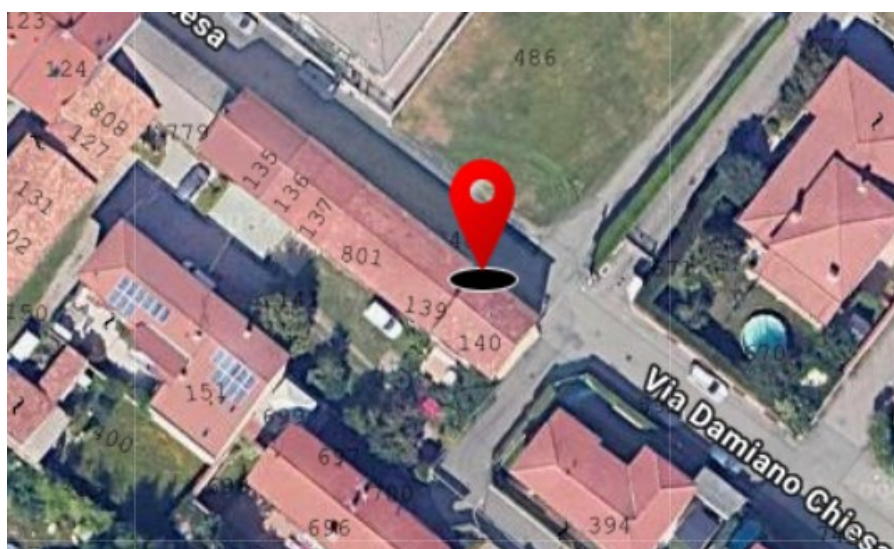
Giudice delle Esecuzioni: **dr. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA **all. 6 copia per pubblicazione**

piena proprietà di

quadrilocale in corte, su due livelli

in Nerviano (MI) località Garbatola – via Damiano Chiesa



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

INDICE SINTETICO – LOTTO 1

Dati Catastali

Beni in Nerviano (MI) – via Damiano Chiesa n. 12

Categoria: A/3 [abitazione economica]

Dati Catastali: - foglio 10, particella 140

Stato occupativo

Occupati dalla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 69.000,00

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI) nel nucleo rurale della località Garbatola, via Damiano Chiesa n 12;

porzione di fabbricato semi indipendente, in corte, con affacci su via Chiesa e su cortile indiviso. Disposta su due piani collegati da scala interna, con soggiorno e cucina al piano terra, due camere al piano primo.

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 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

dati identificativi: **Foglio: 10** **Particella: 140** **Sub.: -**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. cat.: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 87 mq R.C. Euro 267,01

Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. 12 Piano T - 1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 06/11/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

Mappali Terreni Correlati: Foglio 10 - Particella 140

Scheda catastale: del 26/10/1995 scheda n. 171

Nota : con accesso telematico all'Agenzia delle Entrate – servizio Sister, in data 06/06/2024 si constatava la mancanza a sistema della planimetria catastale, quindi in

pari data la sottoscritta presentava richiesta di informatizzazione della stessa e con prot. 316206 del 03/07/2024 la planimetria veniva resa disponibile.

1.4. Coerenze

Via Damiano Chiesa su due lati, cortile comune part. 141, proprietà di terzi part. 139.

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

- nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Tipologia prevalente: residenziale di due piani;

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

Servizi offerti dalla zona: entro 500 m. piccoli esercizi commerciali, bar, chiesa parrocchiale, farmacia, scuola materna e primaria

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinea Z619 (Parabiago – Nerviano - Pogliano Milanese) a circa 200 m, Strada Statale 33 (del Sempione) a circa 1 km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

In Comune di Nerviano (MI) nel nucleo rurale della località Garbatola, via Damiano Chiesa n 12;

porzione di fabbricato semi indipendente, in corte, con affacci su via Chiesa e su cortile indiviso. Disposta su due piani collegati da scala interna, con soggiorno e cucina al piano terra, due camere al piano primo. La casa affaccia su di un ampio cortile di proprietà comune, del quale una porzione in fatto è delimita e in uso all'unità immobiliare oggetto di perizia.

- struttura: in mattoni;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con struttura in legno e rivestimento in laterizio;
- facciate: intonacate;
- accesso: da strada e da cortile comune;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo (caldaia non funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto citofonico: assente (presente campanello);
- condizioni generali dello stabile: scarse (va previsto il rifacimento della copertura e interventi sulla facciata, sono presenti infiltrazioni e distacchi degli intonaci per l'umidità, in parte risolvibili con l'intervento sulla copertura)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- esposizione: doppia, a nord-est camere, ingresso e soggiorno; a sud-ovest camere, bagno, cucina e soggiorno, balcone;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate, in bagno e cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- porte interne: con anta in legno tamburato e inserti in vetro;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: un bagno finestrato attrezzato vasca, lavabo, vaso e bidet;
- altezza dei locali: m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse (va prevista la ristrutturazione completa)

2.4. Breve descrizione della zona

Unità immobiliare In Comune di Nerviano (MI) nel nucleo rurale della località Garbatola. La zona è a prevalente destinazione residenziale con tipologia edilizia a due piani, il traffico è locale con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'accesso al Catasto Energetico Lombardo ha dato esito negativo, non è presente nessun certificato

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in ambito peritale

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 17/07/2024, consentito dalla debitrice che occupa il bene oggetto di stima.

3.2 Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come da comunicato dall'Agenzia delle Entrate registrata con numero 242171 e data 01/08/2024, non sono presenti contratti e/o comodati attivi aventi i debitori quali danti causa.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

In forza di **scrittura privata autenticata**

atto in notaio BUFANO MARIA Repertorio 213245/5250 del 12/06/2002 trascritto a Milano 2 in data 21/06/2002 - Registro Particolare 44931 Registro Generale 77170

Contro [REDACTED]

4.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di acquisto in autentica notaio Michele CAPASSO di Milano Repertorio 85993/20371, del 26/01/1996 trascritto a Milano 2 in data 29/01/1996 - Registro Particolare 6116 Registro Generale 8206

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 02/11/2024 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 volontaria iscritta il 21/06/2002 - Registro Particolare 17692 Registro Generale 77171 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio BUFANO MARIA Repertorio 213246/5251 del 12/06/2002

a favore di B [REDACTED]

Contro [REDACTED] sopra generalizzati

Importo ipoteca € [REDACTED] di capitale

Grava sull'intero, per il diritto di piena proprietà

In rinnovazione con formalità del 25/05/2022 - Registro Particolare 14379 Registro Generale 74109

Pignoramenti

Pignoramento del 04/08/2022 rep. 19746 trascritto il 22/09/2022 - Registro Particolare 88967 Registro Generale 131923 contro [REDACTED] sopra generalizzati per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

In favore di [REDACTED]

Altre trascrizioni

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Per l'immobile in oggetto non è presente un amministratore condominiale

6.1 Spese di gestione condominiale

Non è presente una rendicontazione condominiale

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile per la presenza della scala di collegamento con il primo piano

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

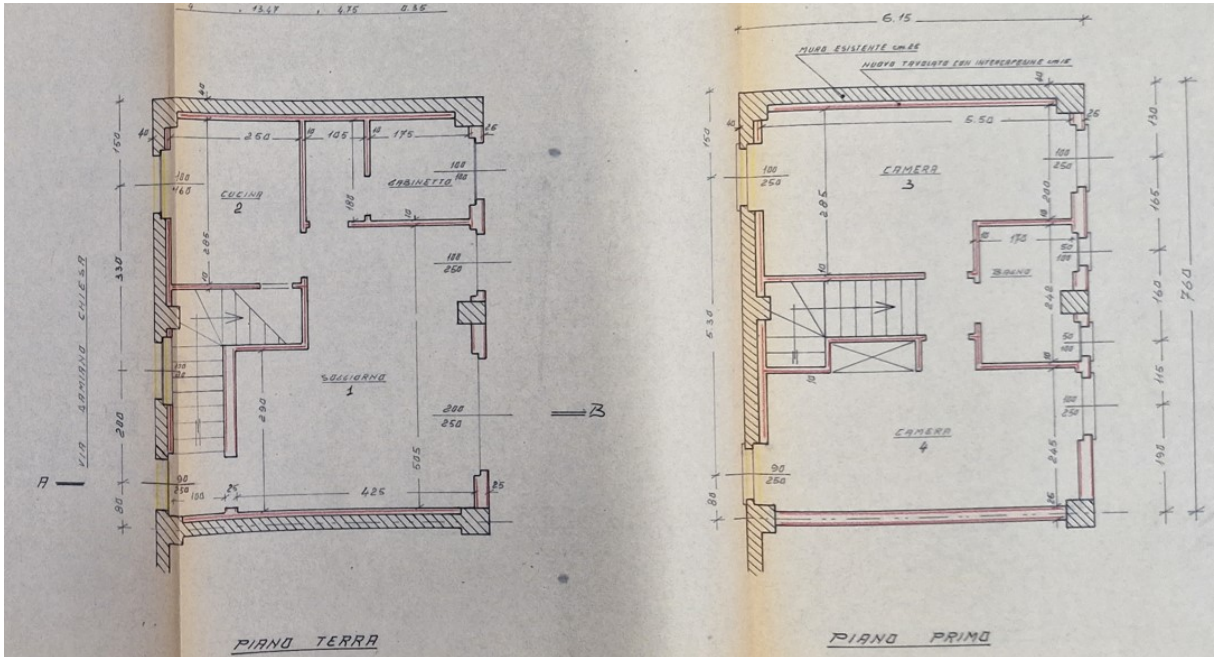
Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Nerviano (MI) e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 21/08/24 con prot N° 23779 del 21/08/2024 ed effettuato l'accesso in data 17/09/2024.

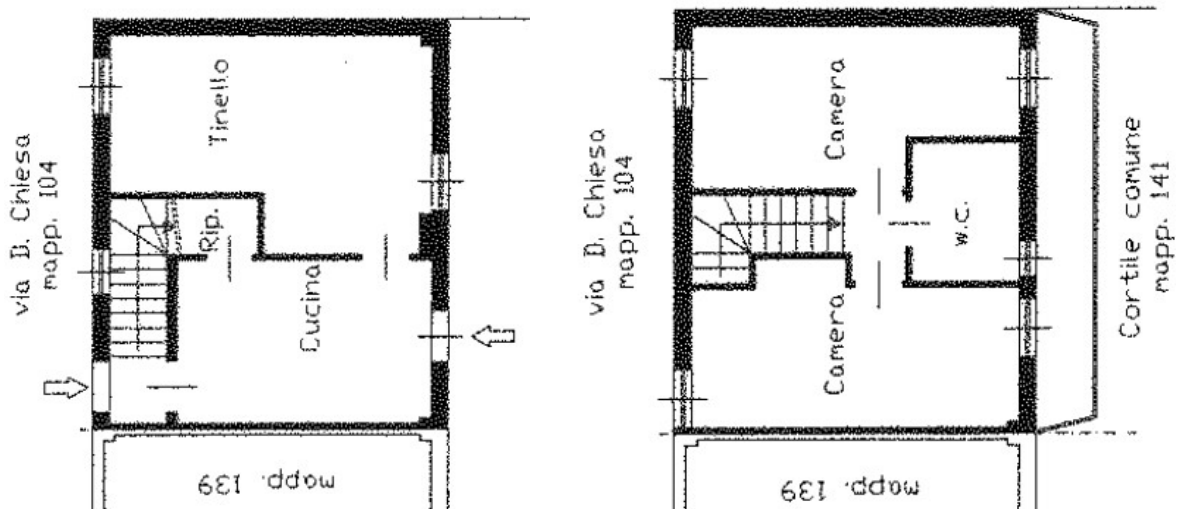
6.4 Pratiche edilizie:

- Non sono presenti atti di fabbrica originali trattandosi di edificio di edificazione antecedente all'adozione della strumentazione edilizia e urbanistica che ne indica la necessità
- Autorizzazione pratica n. 203/1972 del 26/03/1973, domanda in data 26/09/1972 per esecuzione lavori di 'sistemazione di un rustico ad uso abitazione'. I lavori risultano ultimati alla data del 09/03/1977 come da sopralluogo dell'Ufficio Tecnico al prot. 177.

In data 20/03/1992 prot. 8052 viene presentata domanda di abitabilità, decaduta come da comunicazione in data 27/03/1992 non essendo stata allegata la documentazione catastale.



Stralcio pratica n. 203/1972



Stralcio scheda catastale

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risulta non conforme rispetto alla documentazione edilizia depositata.

Difformità: diversa distribuzione interna, diversa disposizione delle aperture in facciata, diverso disegno del balcone.

Sanabile presentando pratica edilizia in sanatoria, previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi: approssimativamente euro 4.000 comprensivi di oblazione al comune.

6.6 Conformità catastale

Al sopralluogo si rilevano lievi discrepanze rispetto alla scheda catastale (minore consistenza del muro di separazione tra cucina e soggiorno).

Non è necessario aggiornare la scheda catastale dal momento che la discrepanza non incide sul calcolo della rendita catastale

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
appartamento	mq.	84,7	100%	84,7
balcone fino a mq 25	mq.	6,4	30%	1,9
balcone oltre a mq 25	mq.	0,0	10%	0,0
cantina	mq.	0,0	25%	0,0
		91,1		87

9 STIMA

8.1 Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

8.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE

- o Bollettino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o valori dichiarati nelle compravendite

Uffici Comunali

Portale delle vendite giudiziarie

Annunci immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Periferica

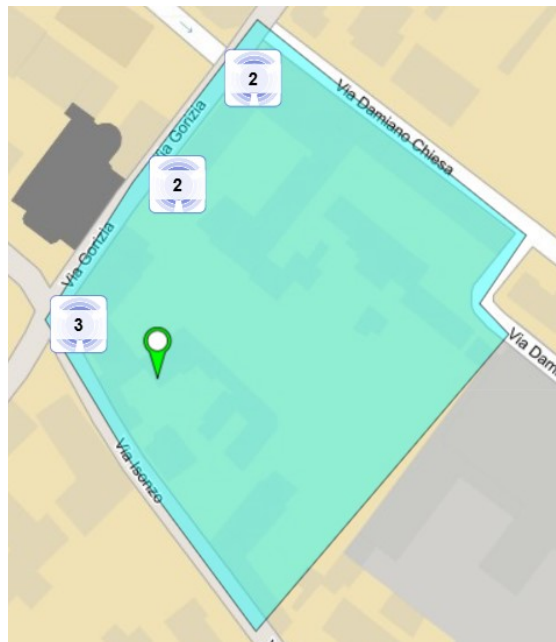
Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.050 / prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Per la stima del bene si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona. L'Agenzia delle Entrate pubblica i *valori dichiarati nelle compravendite*, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2020 e luglio 2024. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione. E' stato preso in considerazione il lotto urbano entro cui ricade l'immobile, delimitato come da mappa allegata, e caratterizzato dalla presenza di edifici simili ricavati nel centro storico (alcuni in condizioni di manutenzione analoghe, altri invece ristrutturati di recente), oppure da rustici di impianto rurale non ancora recuperati alla funzione residenziale.

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2020 e luglio 2024 (ultimi dati disponibili).				
data	cat	sup mq	prezzo	€/mq appart
lug-24	A3	89	110000	1.236 €
lug-24	A3	42	30000	714 €
lug-24	A3	89	70000	787 €
set-23	A3	52	62000	1.192 €
lug-23	A3	58	65000	1.121 €
nov-22	A4	67	62000	925 €
set-22	A4	54	53000	981 €
mag-22	A4	109	80000	734 €
media				961 €
media esclusi più alto e più basso				957 €



Come ulteriore verifica si acquisisce il prezzo pubblicato dall'Agenzia del Territorio per immobili in ottimo stato di conservazione (€/mq 1.750,00) e si detrae il prezzo di una ristrutturazione. Per il rifacimento del tetto si ipotizza un costo di € 15.000, per la ristrutturazione generale ulteriori € 60.000: $1.750 \times 87 = €152.250,00 - 75.000 = €77.250$. Il prezzo così calcolato è lievemente inferiore rispetto a quello rilevato, ma tenuto conto della necessi-

tà di lavori urgenti può ritenersi adeguato.

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.

8.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore Complessivo	Valore diritto
Quadrilocale residenziale	A3	87,0	€ 72.250,00	€ 77.250,00

totale lotto

€ 77.250

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 77.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.862,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative :	-€ 4.000,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	€ 0,00
• Spese straordinarie condominiali deliberate - dato ripartito non comunicato	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 69.387,50
valore arrotondato	€ 69.000,00

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

Nulla da segnalare

ALLEGATI

- 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

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 posta ordinaria o PEC/email.

La presente relazione si compone di 11 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, 02/11/2024

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco