

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

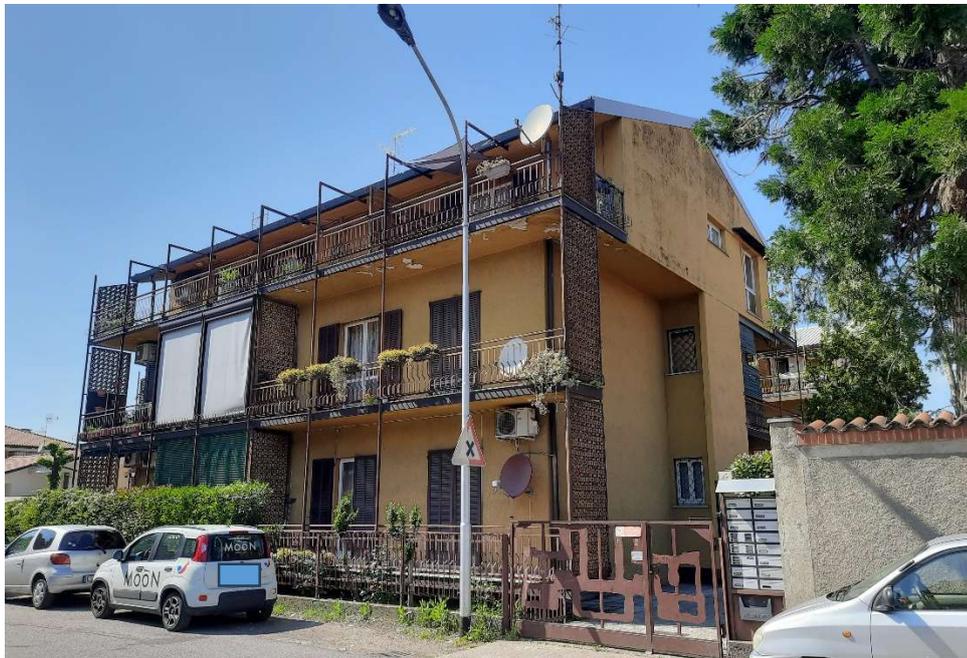
RG. 157/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in
Nerviano (MI) Via Madonna di Dio il Sa. N 4 - scala D

INTEGRAZIONE DEL 07/01/2025



Custode giudiziario
AVV. FRANCESCA PALCO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 1372



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Nerviano (MI), via Madonna di Dio il Sà n. 4, palazzina D

Dati Catastali: : fg. **13** part. **277** sub.**101**, categoria **A/3**

Corpo B

Beni in Nerviano (MI), via Madonna di Dio il Sà n. 4, palazzina D

Dati Catastali: : fg. **13** part. **277** sub.**702**, categoria **C/6**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni – Corpi A/B

da libero: **€ 108.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO 001**(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nerviano (MI), via Madonna di Dio il Sà n. 4, palazzina D, appartamento ad uso abitazione posto al P2 mansardato, avente accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, bagno e 2 terrazzi, con annesso vano cantina pertinenziale al PS1

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **f g. 13 part. 277 sub.101**

dati classamento: categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **6 vani**, superficie catastale totale **110 mq**, superficie catastale escluse aree scoperte **100 mq**, rendita catastale **340,86 €**

Indirizzo: Nerviano (MI), via Madonna di Dio il Sà n. 4, palazzina D

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE del 30/06/2015 Pratica n. MI0504255 in atti dal 30/06/2015 G.A.F. CO-DIFICA PIANO INCOERENTE (n. 265539.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0914035 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 347992.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- COSTITUZIONE del 22/11/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 43.48/1978)



1.4. Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune e pianerottolo comune e a.u.i., a.u.i. e corpo scala e a.u.i., corpo scala e cortile comune, cortile comune
della cantina: enti comuni e a.u.i., a.u.i., corridoio comune, enti comuni

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 Madonna di Dio il Sà n. 4, palazzina D, vano ad uso autorimessa pertinenziale, alienabile separatamente dall'unità residenziale, di mq 15, posto al PS1 della palazzina D, accessibile da n 2 rampe a cielo aperto

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: di [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **f g. 13 part. 277 sub. 702**

dati classamento: categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **12 mq**, superficie catastale **15 mq**, rendita catastale **30,99 €**

Indirizzo: Nerviano (MI), via Madonna di Dio il Sà n. 4, palazzina D

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2016 Pratica n. MI0538129 in atti dal 04/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 231545.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- (ALTRE) del 27/02/1965 Pratica n. MI0527073 in atti dal 08/09/2006 BOX (n. 675.1/1965)



1.9. Coerenze da nord in senso orario

Del box: cortile comune, a.u.i., enti comuni, rampa di accesso comune

1.10. 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

Provincia: MILANO

Comune: NERVIANO

Fascia/zona: Periferica

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona:

principali collegamenti pubblici: di superficie e a 600mt stazione ferroviaria di Parabiago
Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo autostradale A/8 e tangenziale ovest A/50

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. C)

Fabbricato edificato nei primi anni 60 del secolo scorso, costituito da n 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato ai box e alle cantine oltre ad altri vani di uso comune.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti/mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. C)

Abitazione di tipo economico [A/3], posta al P2 mansardato, avente accesso dalla



prima porta a destra salendo le scale, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, bagno e 2 terrazzi, con annesso vano cantina al PS1

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in linoleum e ceramica;
- infissi esterni: in legno/vetro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato - termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: autonoma prodotta da caldaia installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: H massima 3.38 m / H minima 2.70 m;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: ceramica;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- condizioni: sufficienti.

Nota

I gravi eventi atmosferici risalenti al 23/07/2023 hanno causato lo scoperchiamento totale della originaria copertura in eternit con conseguenti danni negli appartamenti e ai balconi dell'ultimo piano. L'amministrazione ha provveduto alla rimozione totale dell'originario manto in eternit e sostituzione dello stesso con lamiera grecata coibentata. Si è provveduto alla sanificazione e tinteggiatura dei locali interni. Alla data dell'ultima verifica peritale dell'11/11/2024 le opere di riparazione non risultavano completamente ultimate.

Corpo B

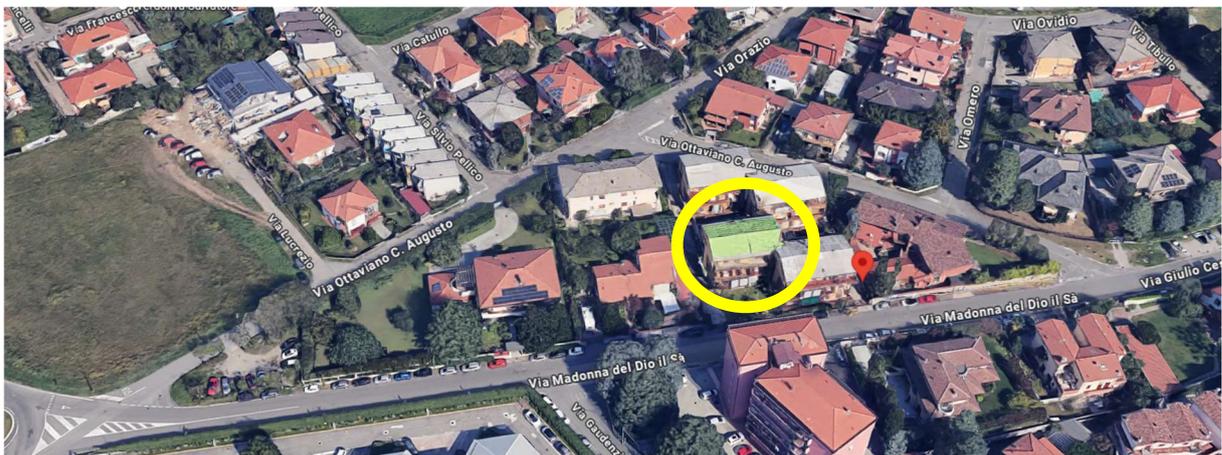
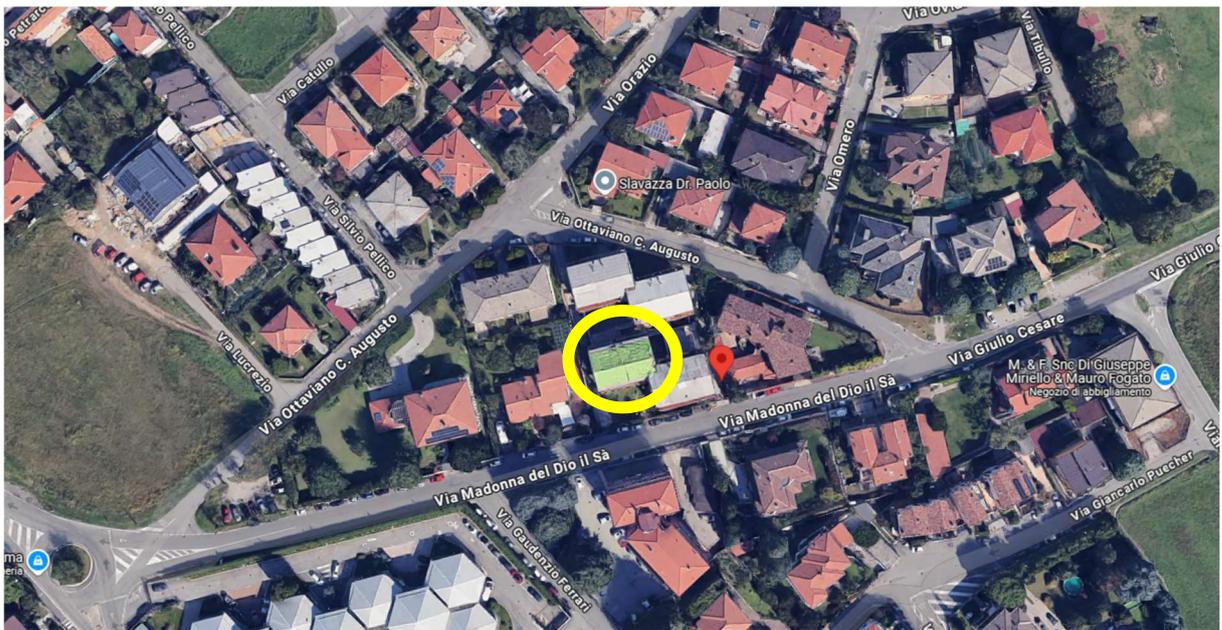
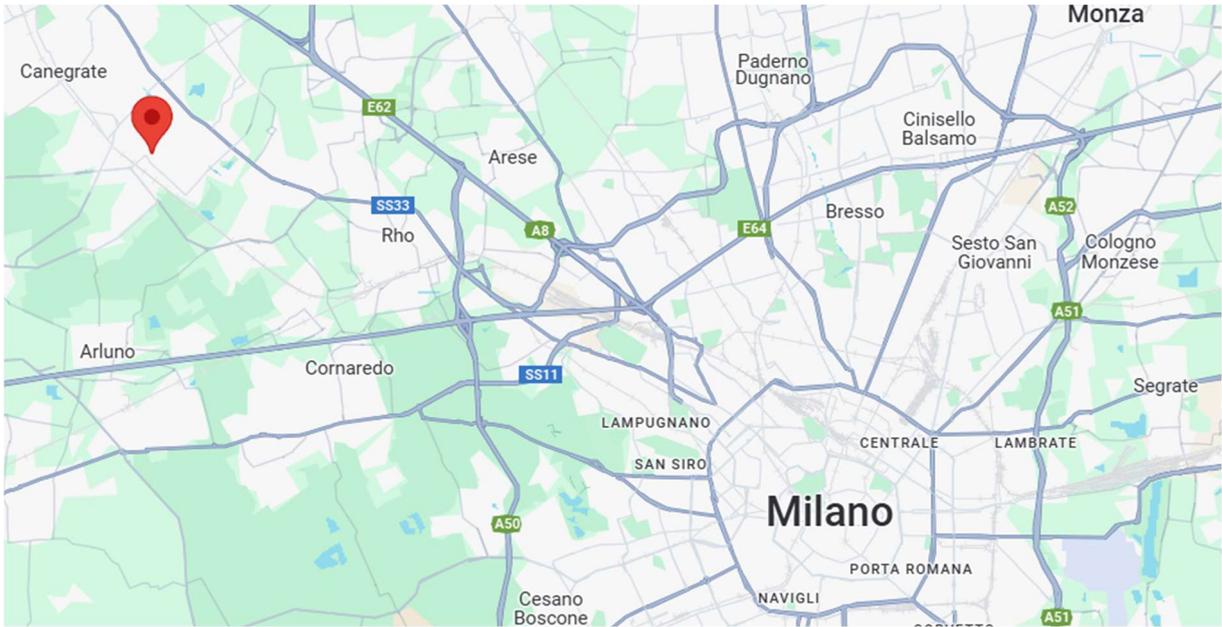
Box:

- porta d'accesso: saracinesca metallica scorrevole lateralmente;
- pavimento: ceramica;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- condizioni: sufficienti/mediocri



2.4. Breve descrizione della zona

Nerviano è un comune situato a nord ovest di Milano. L'immobile oggetto di interesse è localizzato in zona periferica a destinazione mista residenziale e produttiva con fabbricati caratterizzati da densità medio bassa



Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. A)**) alla data del 30/03/2024 si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

• **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/04/2008 ai nn. 46699/11256 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio DELLA RATTÀ RINALDI ALBERTA in data 11/03/2008 rep. 46873/16177

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 270.000 di cui € 135.000 di capitale - durata del vincolo 30 anni

Grava il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale Nessuna

Ipoteca legale Nessuna

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/02/2024 rep. 1786 trascritto il 06/03/2024 ai nn. 28198/20177 contro [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà - in favore di [REDACTED]

• **Altre trascrizioni** Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni Nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Allocca con sede in Pogliano Milanese, via Garibaldi 22 - che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **55,371** su un totale di **1.000,00**

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese fisse di gestione o di manutenzione **€ 2.500,00** (preventivo gestione 2023/2024)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 1.611,99**

Eventuali spese straordinarie già deliberate per **€ 10.697,55** gravanti sull'immobile per mm 55.371

Cause in corso: in corso una pratica di recupero credito (Decreto Ingiuntivo) contro una proprietà morosa della scala A

Eventuali problematiche: le coperture dei tetti in amianto delle scale A e D sono state rimosse e sostituite con nuove coperture. Il rifacimento della copertura del tetto in amianto della scala B è in programma entro la fine del mese di luglio 2024.

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

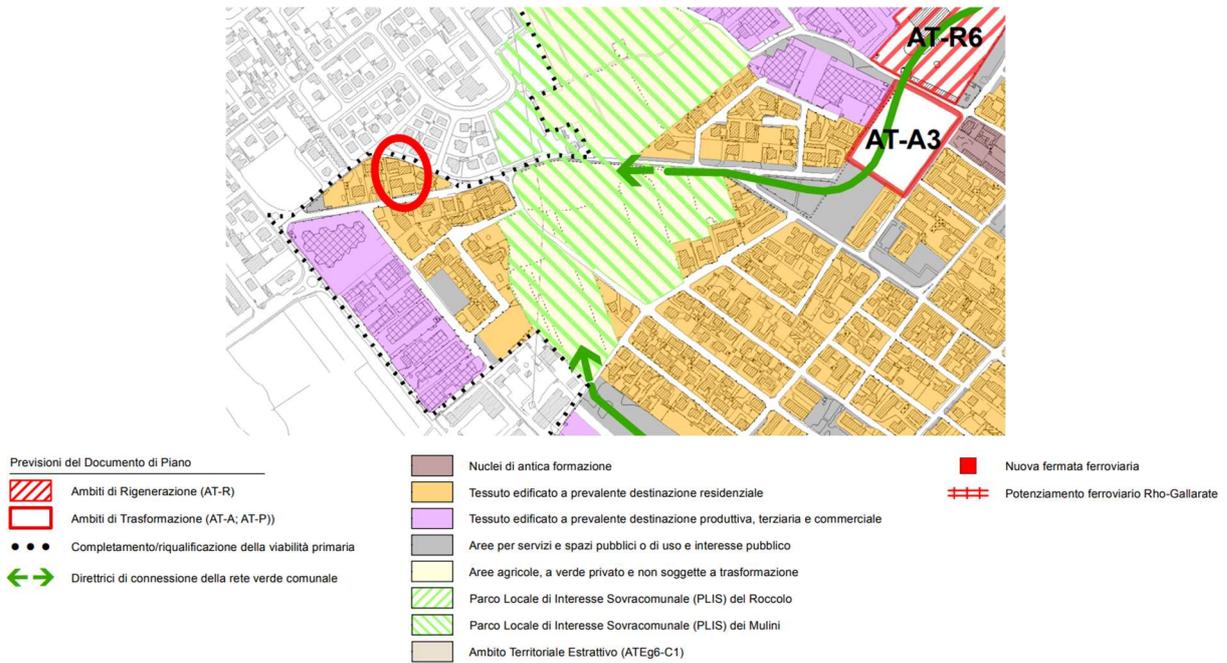
La costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere iniziata prima del 1° settembre 1967

Con Delibera Consiliare n. 24 del 27.03.2021 gli atti di PGT sono stati definitivamente approvati e sono vigenti dal 14.07.2021 data di pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 28 (Serie Avvisi e Concorsi)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nerviano in **tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale** e risulta conforme conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



Stralcio della carte delle previsioni di Piano



L'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico per la chiusura dell'originario balcone destinato alle unità della palazzina confinante a sud e trasformazione dello stesso in ripostiglio esterno accessibile dal terrazzo al P2 posto a sud della palazzina D.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 2):

Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche edilizie rinvenute nel fascicolo messa a disposizione della P.A. di Nerviano

- Autorizzazione per esecuzione di lavori edili n 216/1962 del 31/01/1963
- Denuncia di opere edili n 216 del 21/10/1962
- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione di opere edili del 05/12/1963
- Autorizzazione per esecuzione lavori edili n 192/1963 del 16/12/1963 - recinzione
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità n 216/1962 del 20/11/1964
- Certificato di abitabilità n 216/1962 del 04/12/1964

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Sintesi delle difformità rilevate:

- Ampliamento della superficie abitativa a seguito di frazionamento e fusione con unità immobiliare adiacente
- Demolizione del tavolato divisorio tra le originarie unità immobiliari



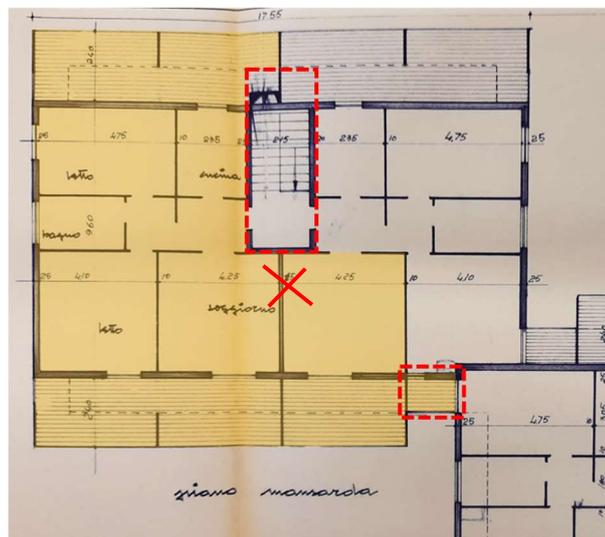
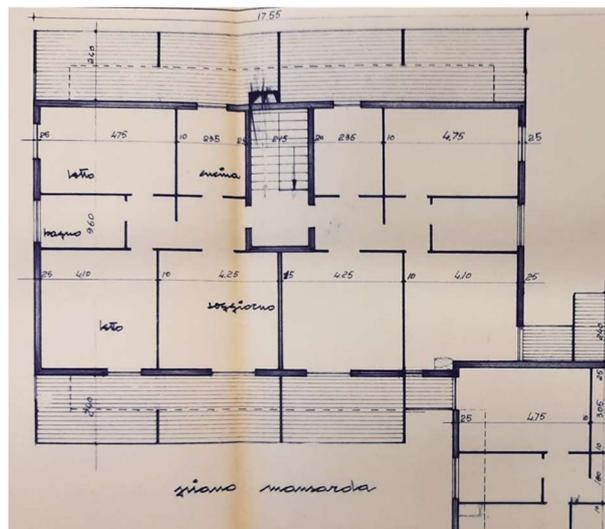
- Minore superficie del terrazzo posto a nord per errore grafico nella rappresentazione del vano scala verso nord (al piano terra e al piano primo il vano scala risulta allineato ai tamponamenti perimetrali delle unità abitative. Al piano secondo i tamponamenti perimetrali risultano arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato, quindi il perimetro del corpo scala risulta invadere parzialmente il terrazzo.
- Chiusura dell'originario balconcino destinato all'unità residenziale confinante e trasformazione dello stesso in ripostiglio esterno accessibile dal terrazzo di proprietà al P2 posto a sud della palazzina D

Le difformità segnalate sono sanabili mediante:

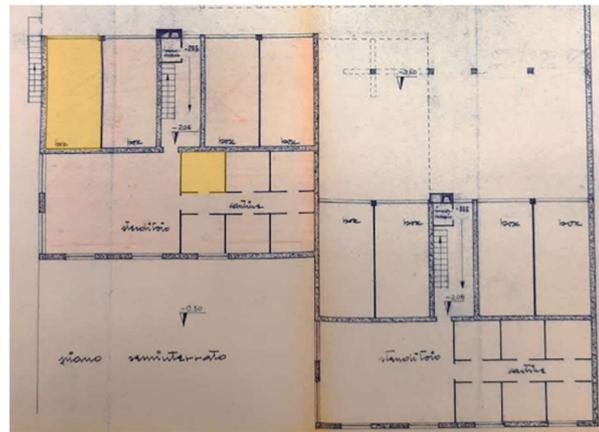
- Sanatoria condominiale
- Sanatoria relativa all'unità di interesse
- Sanatoria relativa all'unità di interesse e a quella adiacente confinante

stralcio della tavola tecnica allegata all'autorizzazione per esecuzione di lavori edili n 216/1962 del 31/01/1963

PLANIMETRIA PIANO SECONDO



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

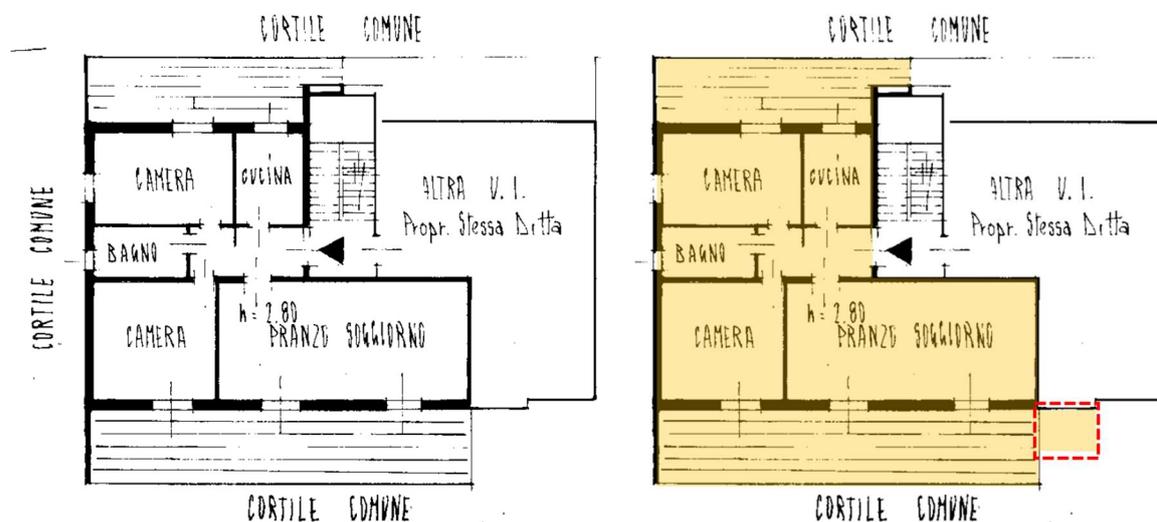
Sintesi delle difformità rilevate:

- Aumento della superficie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso la chiusura dell'originario balconcino destinato all'unità residenziale confinante e trasformazione dello stesso in ripostiglio esterno accessibile dal terrazzo di proprietà al P2 posto a sud della palazzina D
- Il box risulta avere superficie maggiore rispetto a quella riportata nella visura storica per immobile

Le difformità segnalate sono sanabili mediante:

- Sanatoria condominiale
- Sanatoria relativa all'unità di interesse con conseguente aggiornamento della planimetria catastale

PLANIMETRIA CATASTALE



7.4. Costi stimati per il ripristino della conformità

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 6.000,00 ed un massimo di € 10.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 8.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche. Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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:

Nota

In via cautelativa non viene qui contabilizzata la superficie del ripostiglio esterno oggetto di rilevata difformità documentale sotto tutti i profili

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P2	99	1,00	99
A	Balcone 1 – P2	18,35	0,25	4,59
A	Balcone 2 – P2	33,72	0,25	8,43
A	Cantina – PS1	6	0,25	1,5
B	Box – PS1	20,46	0,50	10,23
totale		177,53		123,75

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della



dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Si espongono di seguito, seguendo l'ordine delle fonti informative, i dati commerciali raccolti e la determinazione del PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO da applicare alla superficie commerciale lorda

BOLLETTINI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: NERVIANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

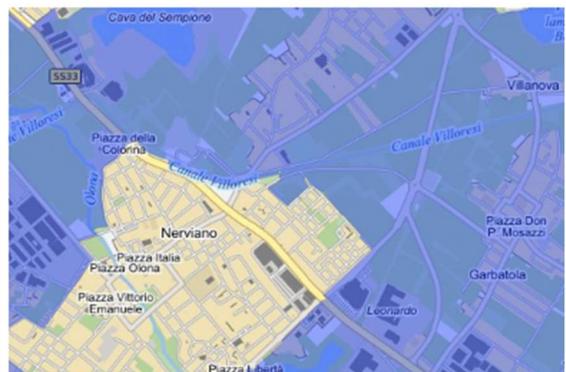
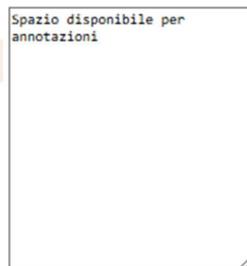
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	4,9	6,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1750	L	6,5	8,5	L
Box	Normale	650	950	L	3	4	L
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L	4,6	5,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2000	L	5,9	8	L



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > NERVIANO

Nerviano (MI)

Via Madonna Del Dio Il Sa, 4, 20014 Nerviano Mi, Italia

ZONA PERIFERIA

Posizione Zona: Semiperiferia

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.250	Valore medio Euro 1.346	Valore massimo Euro 1.443
-----------------------------	----------------------------	------------------------------

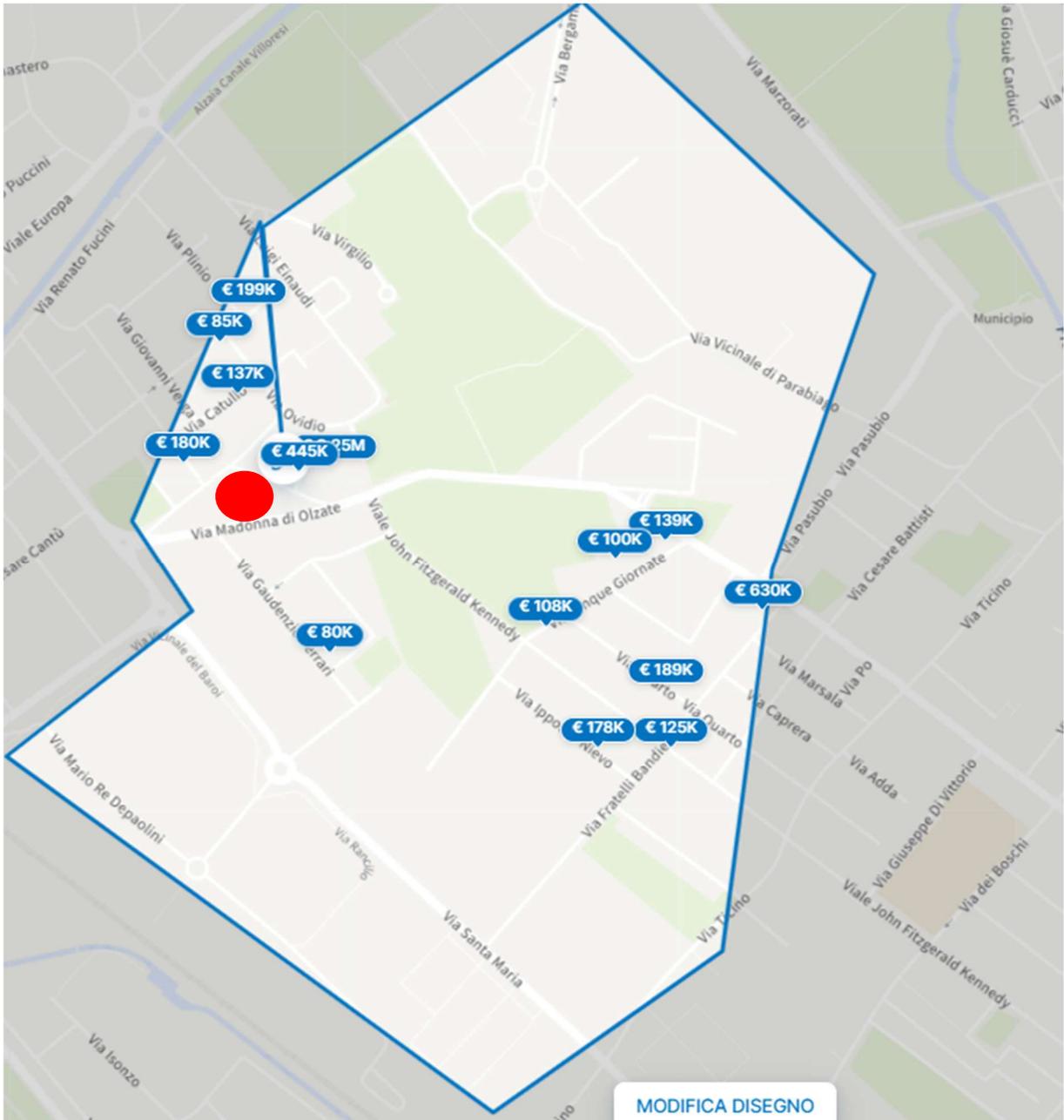
Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.075	Valore medio Euro 1.155	Valore massimo Euro 1.235
-----------------------------	----------------------------	------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 903	Valore medio Euro 969	Valore massimo Euro 1.035
---------------------------	--------------------------	------------------------------

DATI ESTRAPOLATI DAGLI ANNUNCI IMMOBILIARI ATTUALI PER IMMOBILI APPARTENENTI AGLI STESSI SEGMENTI DI MERCATO DI QUELLI PRINCIPALI OGGETTO DI STIMA



ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN NERVIANO						
zona VIA MADONNA DI DIO IL SA`, 4						
	ubicazione via / piazza	livello di piano	prezzo proposto	superficie mq	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	VIA CINQUE GIORNATE 20	3	€ 108.000,00	100,00	DISCRETO	€ 1.080,00
2	VIALE KENNEDY 44	R	€ 125.000,00	80,00	SUFF/DISCR	€ 1.562,50
3	VIA CINQUE GIORNATE 2-4	1	€ 139.000,00	95,00	SUFF/DISCR	€ 1.463,16
4	VIA NIEVO 6	T	€ 178.000,00	80,00	DISCRETO	€ 2.225,00
5	CENTRO	4	€ 189.000,00	108,00	DISCRETO	€ 1.750,00
			€ 739.000,00	€ 463,00		€ 1.596,11
decurtazione trattativa 10%				159,61		€ 1.436,50



Occorre precisare che gli annunci immobiliari riguardano unità immobiliari caratterizzate da uno stato manutentivo superiore rispetto a quello dell'immobile oggetto di stima. I prezzi esposti negli annunci esaminati devono essere scontati del margine di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il 9% e l'11%, di conseguenza il prezzo medio unitario di mercato più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a €/mq 1.430,00 per immobili caratterizzati da uno stato manutentivo superiore a quello dell'unità immobiliare di interesse.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le caratteristiche intrinseche e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda) pari a circa

1.000,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota ARROTOND. €
Appartamento con cantina e box P2-PS1	123,75	1.000,00	€ 123.750,00	€ 124.000,00
Lotto 1			€ 123.750,00	€ 124.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 6.187,50
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 1.611,99
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 108.200,51



NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: (piena proprietà 1/1) € 108.200,51

arrotondato: € 108.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE**Difformità sotto il profilo urbanistico**

L'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico per la chiusura dell'originario balconcino destinato alle unità della palazzina confinante a sud e trasformazione dello stesso in ripostiglio esterno accessibile dal terrazzo al P2 posto a sud della palazzina D.

Difformità sotto il profilo edilizio

Sintesi delle difformità rilevate:

- Ampliamento della superficie abitativa a seguito di frazionamento e fusione con unità immobiliare adiacente
- Demolizione del tavolato divisorio tra le originarie unità immobiliari
- Minore superficie del terrazzo posto a nord per errore grafico nella rappresentazione del vano scala verso nord (al piano terra e al piano primo il vano scala risulta allineato ai tamponamenti perimetrali delle unità abitative. Al piano secondo i tamponamenti perimetrali risultano arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato, quindi il perimetro del corpo scala risulta invadere parzialmente il terrazzo.
- Chiusura dell'originario balconcino destinato all'unità residenziale confinante e trasformazione dello stesso in ripostiglio esterno accessibile dal terrazzo di proprietà al P2 posto a sud della palazzina D



Difformità sotto il profilo catastale

Sintesi delle difformità rilevate:

- Aumento della superficie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso la chiusura dell'originario balconcino destinato all'unità residenziale confinante e trasformazione dello stesso in ripostiglio esterno accessibile dal terrazzo di proprietà al P2 posto a sud della palazzina D
- Il box risulta avere superficie maggiore rispetto a quella riportata nella visura storica per immobile

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 osservanza

Milano li: 07/01/2025

l'Esperto Nominato



The image shows a circular professional stamp from the 'CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' for the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI'. The stamp identifies 'NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA' as an 'architetto' with the number '12781'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Elisabetta Nicoletti'.

ALLEGATI

- allegato_1_atto di provenienza
- allegato_2_verifica urbanistico-edilizia
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE_locazioni
- allegato_3B_esito indagini su locazioni
- allegato_4A_comunicazioni da amministratore
- allegato_4B_cregolamento di condominio
- allegato_4C_comunicazione assicurazione
- allegato_A_documenti ipocatastali
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico

