

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 531/2024**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA SILVIA VAGHI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra - sub. 715



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale Omissis

Studio in Omissis

Telefono Omissis

Email: Omissis

Pec Omissis

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo 1

Bene in Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 347, subalterno 701**

#### Corpo 2

Bene in Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 347, subalterno 715**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della presente.

### Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

### Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 167.031,05**

**LOTTO UNICO****BENI IN NERVIANO – VIA INDIPENDENZA N. 31**

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) sub. 701 e box auto posto al piano terra sub. 715.

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701****1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da tre locali, ripostiglio e servizi.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra **Omissis** nata in Albania (EE) il 27/05/1975, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato alla Sig.ra Omissis (debitrice espropriata) presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Nerviano, Via Indipendenza n. 31. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava occupato dalla debitrice.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue**

Intestato 1: Omissis, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: foglio 4, particella 347, subalterno 701.

Dati classamento: cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 369,27

Indirizzo: Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31- Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2004 Pratica n. MI0682187 in atti dal 22/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88071.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2003 derivante da: VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 812941 in atti dal 22/10/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 55354.1/2003);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/1997 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/1997 in atti dal 03/02/1997 (n. 350757.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/1979 derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/06/1979 in atti dal 03/02/1997 SENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 420807/1996);

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/1996 derivante da: VARIAZIONE del 17/10/1996 in atti dal 17/10/1996 MIGLIORE ID. - CLASSAMENTO PROP. (n. 260911.1/1996).

#### 1.4 Coerenze

Cortile comune, proprietà di terzi, vano scale condominiale, cortile comune su due lati.

*(all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 701); all. 02 - Planimetria catastale Sub. 701; all. 03 - Estratto di mappa)*

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

### **Corpo 2: Box auto posto al piano terra - sub. 715**

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano terra.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra **Omissis** nata in Albania (EE) il 27/05/1975, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 4, particella 347, subalterno 715.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 24 m<sup>2</sup>, rendita Euro 48,86

Indirizzo: Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31 - Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2007 Pratica n. MI0060043 in atti dal 25/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5326.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/2006 derivante da: VARIAZIONE del 27/01/2006 Pratica n. MI0050086 in atti dal 27/01/2006 AMPL, DIV, CAMBIO USO DA DEP. A BOX, (n. 4821.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (sub. 713 – cat. C/2) dal 03/02/1997 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/1997 in atti dal 03/02/1997 (n. 350757.1/1997);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario);

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/1979 derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/06/1979 in atti dal 03/02/1997 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 420807/1996);

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/1996 derivante da: VARIAZIONE del 17/10/1996 in atti dal 17/10/1996 MIGLIORE ID. - CLASSAMENTO PROP. (n. 260911.1/1996).

#### 1.4 Coerenze

Box auto di proprietà di terzi, cortile comune su due lati, vano scala condominiale.

*(all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 715); all. 05 - Planimetria catastale Sub. 715; all. 03 - Estratto di mappa)*

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

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Nerviano

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt. circa dai bus linee Z606 e Z612; a 1 Km circa dai bus linee Z601 e Z603; a 4 Km circa da passante ferroviario – fermata Parabiago.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 10 Km dallo svincolo delle Tangenziale Ovest (A50) di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto si compone di 4 fuori terra con piano terra destinato a box auto oltre ad area cortilizia interna comune in parte destinata a verde. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 31 di Via Indipendenza per mezzo di cancello in ferro; l'accesso carraio avviene dalla medesima via per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente con apertura manuale. L'accesso all'atrio condominiale avviene per mezzo di portone in alluminio e vetri.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con rivestimento in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in bacchette di ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente con apertura manuale;
- accesso pedonale: cancello in ferro;
- accesso pedonale all'atrio porta in alluminio e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete, fatto salvo che deve essere eseguita tinteggiatura del vano scala.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 149/1970 del 15.02.1971 e successive modifiche.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

#### **Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701**

In Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e vano ripostiglio. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.

È presente balcone ad angolo, con affaccio sui fronti Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato, rivolto verso l'area cortilizia comune; il balcone è accessibile sia dal soggiorno che dal locale cucina.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

#### Appartamento

- Esposizione: triplo affaccio a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica ed inferriate protettive esterne installate nelle porte finestre;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate e con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalente in piastrelle di ceramica; in laminato tipo parquet nelle camere da letto;
- impianto citofonico: presente;



- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas installata nel balcone con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo ad incasso, bidet, vaso igienico e box doccia: è presente predisposizione per carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 3,00;
- condizioni generali: discrete.

**Corpo 2: Box auto posto al piano terra - sub. 715**

In Comune di Nerviano, Via Indipendenza n. 31, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano terra. L'accesso al box in oggetto avviene da area cortilizia comune, per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di gres da esterno e pareti intonacate e tinteggiate: è presente impianto elettrico.

- altezza del locale: h. mt. 2.20;
- condizioni generali: buone.

**2.4 Certificazioni energetiche:**

**Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701**

La scrivente rileva che, allegato all'atto di provenienza del bene, è presente:

- APE con codice identificativo 15154-000070/14, registrato in data 19.02.2014, scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito in data 19.02.2024.

Da ulteriori ricerche effettuate dalla scrivente sul portale CENED, risulta redatto nuovo APE con codice identificativo 1515400024624 valido fino al 03.09.2034. L'immobile ricade in classe energetica "F" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 187,28 kWh/ m<sup>2</sup>a.

*(all. 06 - Attestato di Prestazione Energetica Sub. 701 (Fac-Simile)*

**Corpo 2: Box auto posto al piano terra - sub. 715**

Immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** Si rimanda al paragrafo 7.1 della relazione inerente alla P.E. reperite nel corso della visura atti presso il Comune di Nerviano *(all.14)*.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene (valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 22.11.2024 alla presenza del custode giudiziario Avv. Omissis; i beni sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice).

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione aventi quale dante causa la debitrice, come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate.

*(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate)*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato al 18.06.2024 *(all. 08)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente *(all. 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)* valide fino al 18.12.2024, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis.

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 22.01.2015 n. 3926/2940 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 2.02.2015 ai nn. 8396/5706 a carico di Omissis.

*(all. 09 - Atto di provenienza)*

#### 4.2 Precedenti proprietari

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - **sub. 701**

Proprietà per 1/2 di Omissis

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 25.05.2004 al 2.02.2015.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 25.05.2004 n. 130650/16902 di repertorio, registrato a Rho l'1.06.2004 al n. 1399 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4.06.2004 ai nn. 79145/39694 a carico di Omissis.

**N.B.:** come desunto dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente sul subalterno 701, precedentemente all'atto sopra indicato risulta:

- Nota di trascrizione del 28.12.2001 rep. 146916/91095 derivante da atto di compravendita Notaio Omissis in data 20.12.2001 n. 125850 di repertorio.



**Corpo 2: Box auto posto al piano terra - sub. 715**

Proprietà per 1/2 di Omissis

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 8.07.2009 al 2.02.2015.

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 8.07.2009 n. 132085/5080 di repertorio, registrato a Milano il 27.07.2009 al n. 19031 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27.07.2009 ai nn. 95972/57921 a carico di Omissis.

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 5.10.2001 al 27.07.2009.

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 5.10.2001 n. 125355, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22.10.2001 ai nn. 113022/71079 a carico di Omissis.

**N.B.:** come riportato nella certificazione notarile in atti, con l'atto sopra indicato, il Sig. Omissis acquista l'immobile catastalmente identificato al sub. 713 del fg. 4, mapp. 347, la cui soppressione ha generato l'attuale sub. 715, oggetto di espropriazione.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato al 18.06.2024 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) valide fino al 18.12.2024, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

#### - Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 2.02.2015 ai nn. 8398/1211 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis in data 22.01.2015 rep. nn. 3927/2941.  
a favore di Omissis  
contro Omissis

Importo ipoteca: Euro 270.000,00 di cui Euro 135.000,00 di capitale  
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 6.06.204 rep. n. 14283 trascritto a Milano 2 in data 18.06.2024 rep. nn. 80846/57975 contro Omissis a favore di Omissis con sede a Napoli.

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sull'immobile (all. 10) valide fino al 18.12.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 08) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami ad accezione della Nota di trascrizione del 28.12.2001 rep. n.n. 146916/91095 derivante da atto di compravendita del Notaio Omissis in data 20.12.2001.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Rho, che ha fornito i seguenti dati.

### Millesimi di proprietà

Appartamento	125,897
Box	<u>29,011</u>
<b>Totali</b>	<b>154,908</b>

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Appartamento: spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.050,00 circa

Box: spese ordinarie annue di gestione immobile: € 90,00 circa

### **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.107,75**

Di cui:

- Euro 1.052,75 (di cui Euro 963,40 per l'appartamento ed Euro 89,35 per il box) relative al consuntivo della gestione ordinaria 01.01.2023/31.12.2023;
- Euro 1.055,00 (di cui Euro 965,00 per l'appartamento ed Euro 90,00 per il box) relative al preventivo della gestione ordinaria 01.01.2024/31.12.2024.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

*(all. 11 – Spese insolute e Regolamento di Condominio)*

Si segnala che l'eventuale 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** non rilevati.

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili** non risulta.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 149/1970 del 15.02.1971 e successive modifiche.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Nerviano in:

- Tessuto edificato prevalentemente a destinazione residenziale;
- B2 - Tessuto residenziale diffuso;
- Sensibilità paesaggistica – Classe 2.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso atti a mezzo PEC in data 19.11.2024 - Prot. n. 31768 ed in data 5.12.2024 ha effettuato visura dei fascicoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Autorizzazione Edilizia n. 149/1970 del 15.02.1971**

Intestazione: Omissis.

A seguito di domanda presentata in data 6.07.1970 il Comune rilasciava la P.E. sopra indicata per *“costruire una palazzina uso abitazione in Nerviano”*.

Alla P.E. risulta allegata comunicazione del 9.04.1975 – prot. n. 2874 del 15.04.1975 - inoltrata al Comune dai Sig.ri Omissis con la quale informavano che *“avendo approvato delle piccole varianti ad un box di ogni fabbricato, al fine di ricavare i rispettivi locali caldaia e vano per l'alloggiamento dei bidoni delle immondizie...”* presentavano elaborati grafici relativi al piano terra aggiornati.

*(all. 12 - Autorizzazione Edilizia n. 149/1970 del 15.02.1971 ed elaborati grafici)*

Successivamente alla realizzazione delle opere autorizzate con la P.E. del 15.02.1971, il Comune di Nerviano rilasciava ai Sig.ri Omissis

- Certificato di abitabilità in data 18.05.1975.

*(all. 13 - Certificato di abitabilità del 18.05.1975)*

- **Comunicazione Inizio Lavori (Art. 26 Legge 47/85) Prot. n.3490 dell'1.02.2002**

Intestazione: Omissis.

La P.E. sopra indicata veniva presentata per opere di modifiche interne relative all'unità immobiliare di cui al sub. 701 del mapp. 347, fg. 4 (appartamento oggetto della presente procedura espropriativa).

Nella relazione tecnica allegata alla P.E. si precisa che le opere consistono in:

- risistemazione parte dei tavolati interni, relativi alla zona notte;
- ampliamento del servizio igienico e del ripostiglio;
- rifacimento, rivestimenti, pavimenti e porte interne;
- realizzazione controsoffittatura nell'ingresso.

Alla P.E. in oggetto risultano allegati:

- elaborati grafi di progetto;
- comunicazione di fine lavori del 30.09.2002 - prot. n. 29025 del 2.10.2002;
- dichiarazione di conformità e collaudo delle opere del 30.09.2002;
- dichiarazione di conformità relativo al montaggio della caldaia murale, rilasciato in data 30.03.2002.
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermico, rilasciato in data 30.03.2002.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 23.04.2002.

*(all. 14 – Art. 26 prot. 3490 dell'1.02.2002, allegati ed elaborati grafici)*

#### ● **Permesso di Costruire n. 270/03 del 20.01.2005**

Intestazione: Omissis.

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per “ristrutturazione con formazione di due box non pertinenziali” in Via Indipendenza 31 – fg. 4, mapp. 347, sub. 713 (attuale sub. 715 oggetto di procedura espropriativa)

*(all. 15 – Permesso di Costruire n. 270/2003 del 20.01.2005 ed elaborati grafici)*

## 7.2 Conformità edilizia

### **Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune lievi difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all' Art. 26 dell'1.02.2002.

Le modifiche rilevate sono le medesime descritte al successivo paragrafo 7.3 della relazione di stima, inerente alla conformità catastale del bene.

La superficie della camera oggetto di lieve incremento di superficie, non altera i rapporti aeroilluminanti, che risultano rispettati.

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

**Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.**

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra - sub. 715

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 270/03 del 20.01.2005.

**7.3 Conformità catastale****Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 22.10.2003. Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni. In particolare, i tavolati demoliti hanno ampliato le dimensioni di una delle camere da letto e ridotto le dimensioni del vano ripostiglio.

Si segnala altresì che, alla data del sopralluogo, l'accesso al disimpegno della zona notte dal vano d'ingresso nonché l'accesso al soggiorno avveniva per mezzo di archi privi di serramento.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2, come di seguito indicata.

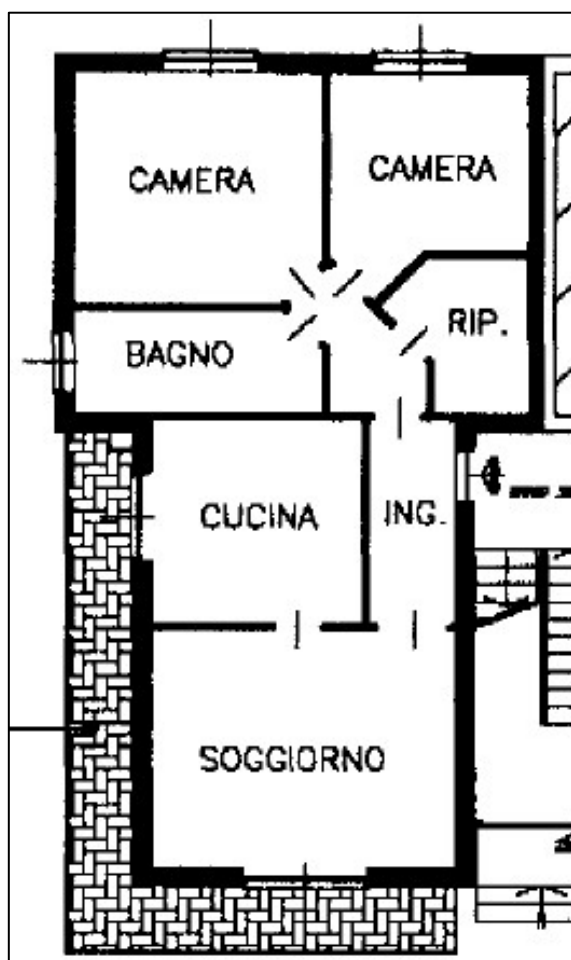


Fig. 1 - Planimetria catastale del 22.10.2003

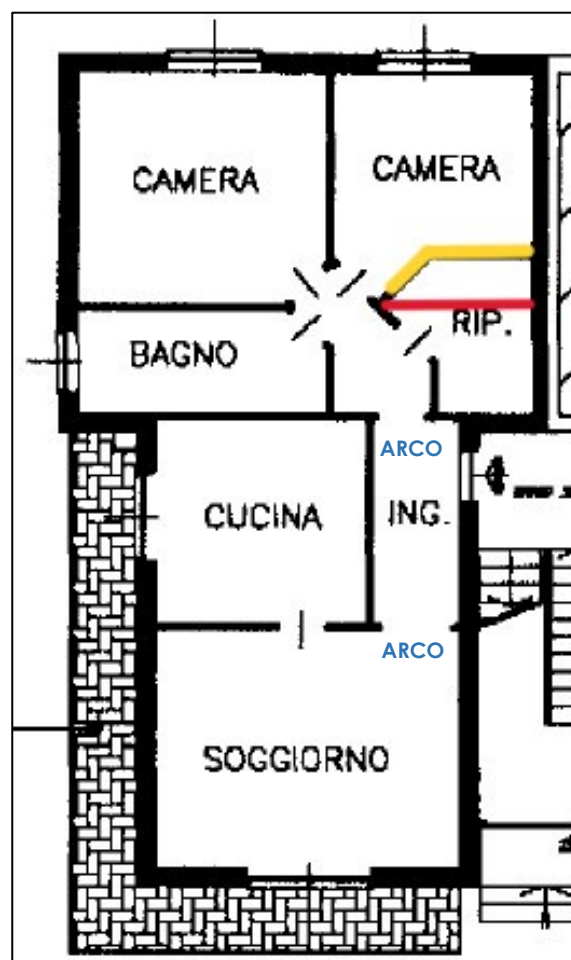


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 22.11.2024

**Regolarizzabile mediante:**

**DOCFA** per diversa distribuzione interna.

Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 1 planimetria catastale) + diritti: **Euro 600,00.**

**Corpo 2: Box auto posto al piano terra - sub. 715**

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 27.01.2006.

**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 DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

**Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - sub. 701**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	98,48	100%	98,48
Balcone	mq.	17,35	30%	5,21
		<b>115,83</b> mq. lordi		<b>103,69</b> mq. commerciali

**Corpo 2: Box auto posto al piano terra - sub. 715**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	22,00	100%	22,00
		<b>22,00</b> mq. lordi		<b>22,00</b> mq. commerciali

**9 - STIMA****9.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.



La sottoscritta, 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 sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024 - Comune di Nerviano - Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - Codice zona: D1 - Microzona 0

Quotazioni di abitazioni civili stato normale:

valore di compravendita da € 1.050,00/mq. a € 1.450,00/mq;

Quotazioni di abitazioni civili stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.500,00/mq. a € 1.750,00/mq;

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 650,00/mq. a € 950,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	103,69	€ 1.600,00	€ 165.904,00
Box auto	C/6	22,00	€ 700,00	€ 15.400,00
				<b>€ 181.304,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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.

• <b>VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)</b>	€ 181.304,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.065,20
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.100,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 2.107,75
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	<b>€ 167.031,05</b>

**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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 19 dicembre 2024

I'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

## **ALLEGATI**

### ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 701);
- all. 02 - Planimetria catastale Sub. 701;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 715);
- all. 05 - Planimetria catastale Sub. 715;
- all. 06 - Attestato di Prestazione Energetica Sub. 701 (Fac-Simile);
- all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 – Atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie sull'immobile e su nominativo della debitrice;
- all. 11 - Spese insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 12 - Autorizzazione Edilizia n. 149/1970 del 15.02.1971 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Certificato di abitabilità del 18.05.1975;
- all. 14 – Art. 26 prot. 3490 dell' 1.02.2002 + allegati ed elaborati grafici;
- all. 15 – Permesso di Costruire n. 270/2003 del 20.01.2005 ed elaborati grafici.