Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

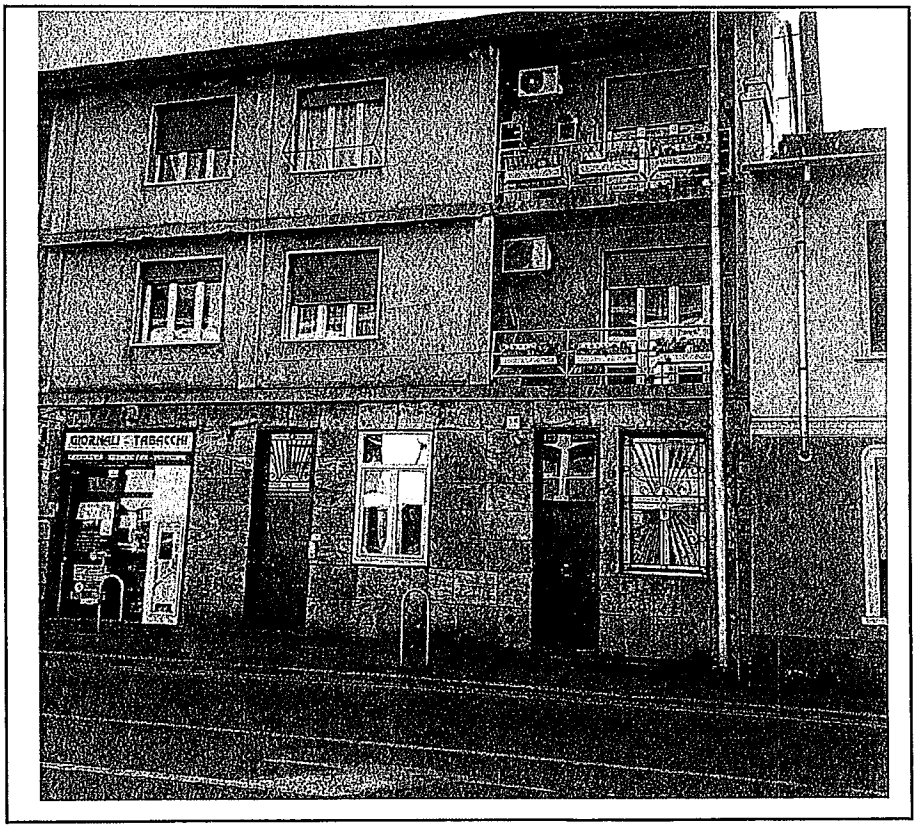
RG 1096/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini (ex ruolo dott.ssa Stella)**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Negozio in Nerviano (MI)

Via Milano n. 2



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2129a5

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Nerviano Via Milano n. 2/B (catastalmente N. 2)

Categoria: **C1** [Negozio]
Dati Catastali: Foglio **8**, Mappale **278**, Subalterno **8**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 41.000,00

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2422a5

LOTTO UNICO

Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Negozio sito al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato in via Milano n. 2/B in Nerviano, composto da un locale con servizio e con annesso ripostiglio al piano cantinato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue (*all. N.1-Catasto*):

[redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/1in separazione dei beni
dati identificativi: Foglio **8**, Mappale **278**, Subalterno **8**
dati classamento: cat. C/1; classe 6; consistenza 25 mq; sup. catastale 30 mq, rendita € 596,51
indirizzo: VIA MILANO n. 2 Piano T-S1
dati derivanti da:
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/09/2019 Pratica n. MI0313006 in atti dal 25/09/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 90052.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1987)
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

1.4. Coerenze da nord in senso orario come da rogito:

del negozio: Via Milano, proprietà di terzi al sub. 9, proprietà di terzi al mappale 276;
del ripostiglio: corridoio comune, vano scala comune, cortile comune, ripostiglio al sub. 13.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.
*(**All. N.1 Catasto**: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 25/09/2019)*

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

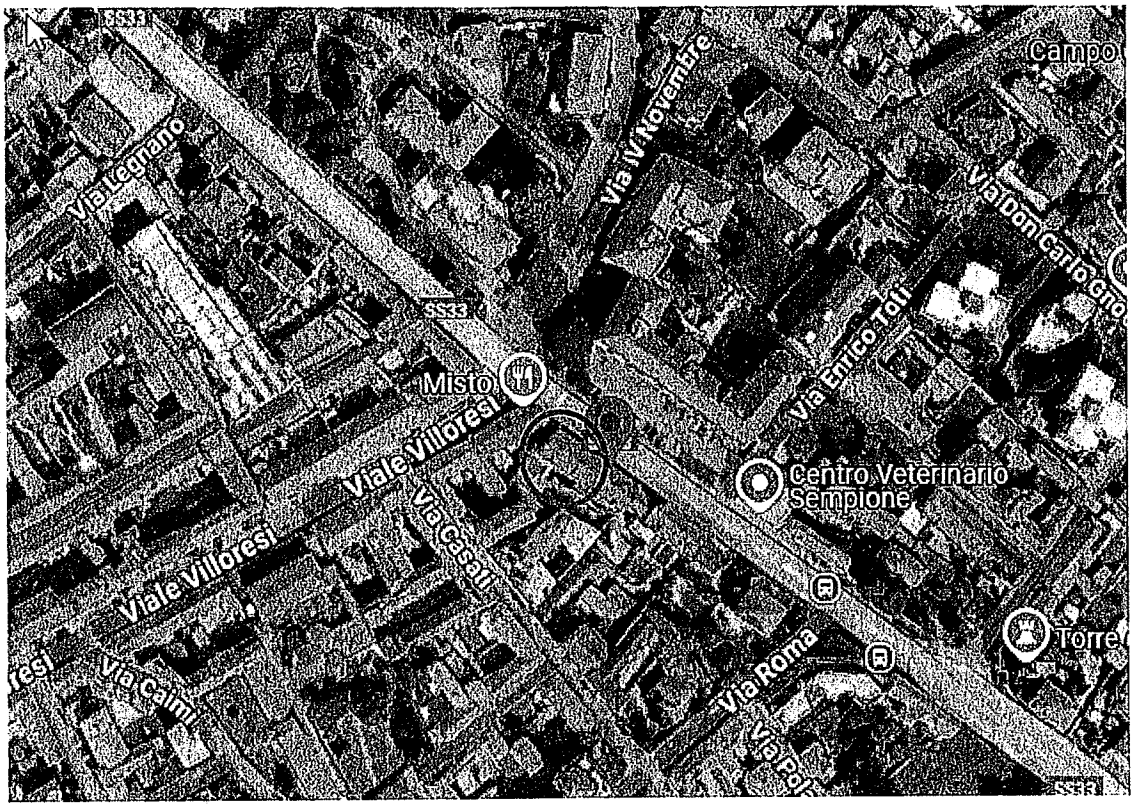
2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Nerviano

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2122a5

Caratteristiche zona: Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato in Via Milano n. 2, una delle arterie principali di Nerviano, caratterizzata da un mix di edifici residenziali e commerciali.

Area urbanistica: a traffico sostenuto con sufficiente possibilità di parcheggio.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e di tipo misto
Principali collegamenti pubblici: Nerviano è ben collegata sia a Milano che ai comuni limitrofi attraverso diversi mezzi di trasporto:
Autobus: Le linee Z601, Z603, Z619, V184 e V210 collegano Nerviano a località come Legnano, Parabiago e Lainate.
Treno: le stazioni ferroviarie più vicine sono Vanzago-Pogliano e Parabiago, servite dalla linea S5, che consente di raggiungere Milano in circa 30 minuti
Auto: la vicinanza alla Strada Statale 33 del Sempione e all'autostrada A8 facilita gli spostamenti in auto verso Milano e altre destinazioni.
Da Milano Centrale: è possibile raggiungere Nerviano combinando treno e autobus in circa 1 ora e 20 minuti, oppure in auto in circa 24 minuti
Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, supermercati, centri sportivi e spazi verdi.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (*all. 8 – Rilievo fotografico*)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale in Comune di Nerviano, in Via Milano n. 2/B (catastalmente N.2), zona centrale della città.

Il fabbricato condominiale è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare con coperture a falde di tre piani fuori terra, compreso il piano terra, adibito a negozi, oltre ad un piano interrato adibito a cantine; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti seppur necessitante di manutenzione in facciata.

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2122e5

- Facciata: la parte inferiore del fabbricato (piano terra) è rivestita in lastre di pietra naturale, verosimilmente serizzo o beola, materiali tipici lombardi utilizzati per la loro resistenza e finitura estetica.
  Le lastre hanno una finitura a spacco naturale, con tonalità grigio-verdi e venature più chiare.
  L'intonaco dei piani superiori è a base cementizia, con finitura civile, attualmente in stato di leggera usura e annerimento localizzato in prossimità dei balconi (presumibilmente per effetto di umidità e smog).
  I balconi hanno parapetti in profilati metallici verniciati con pannelli in vetro o plastica opaca, elementi comuni in edifici residenziali costruiti tra gli anni '60 e '80.
- Infissi e Serramenti:
  Porta d'ingresso in legno massello a doghe verticali con serratura di sicurezza e cassetta postale esterna in metallo.
  Finestra con inferriata decorativa in ferro battuto verniciato nero, con motivi a ricciolo e centrale decorato
  Le finestre ai piani superiori sono dotate di serramenti in PVC o legno verniciato, con tapparelle in plastica color marrone.
- rampa vano scala comune: in marmo in condizioni sufficiente
- ascensore: assente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti seppur necessitanti di manutenzione in facciata

2.3. Caratteristiche descrittive interne (*all. 8 – Rilievo fotografico*)

CORPO A- Negozio

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato con accesso da via Milano n. 2/B; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un negozio con servizio con annesso ripostiglio al piano cantinato (a cui si accede dal civico n. 2).
Internamente il bene dal sommario esame a semplice vista, si è presentato in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.
Note: si riporta che l'unità (di circa 22 mq netti e 27 mq lordi) è risultata, al sopralluogo, impropriamente utilizzata "ad abitazione".
Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Negozio
- esposizione: singolo affaccio su Via Milano;
- porta di accesso: portoncino legno massello a doghe verticali con serratura di sicurezza
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma e griglie in ferro a protezione
- porte interne: tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica in bagno in condizioni sufficienti;
- plafoni: normalmente tinteggiati con porzioni controsoffittate normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo cotto in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21226e

- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato a caloriferi (poco funzionanti al sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato tramite boiler elettrico ubicato in bagno; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 3,90 circa; altezza porzioni ribassate H mt 3,40 circa

Cantina
- porta: in metallo in condizioni sufficienti;
- pavimenti: piastrellati necessitanti di manutenzione
- pareti: intonacate necessitanti dii manutenzione;
  Note: si riporta la presenza di macchie di umidità ascendenti, concentrate nella parte bassa della muratura, compatibili con fenomeni di risalita capillare o scarsa ventilazione del locale e distacco dell'intonaco in più punti, con tracce di efflorescenze saline superficiali e formazione di aloni marroni/giallastri tipici di infiltrazioni pregresse.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento centralizzato, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 1515400014419, valido fino 17/06/2029, secondo termini di legge. Classe Energetica D; Indice prestazione Energetica (IPE): 438.43 kWh/mqa.
*(Copia APE scaricata dal CEER; **all. 2-APE**)*

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 18/03/2025.
La scrivente, in data 18/03/2025, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.
Il bene è risultato occupato da terzi in forza di contratto di locazione NON registrato.
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa ***(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)***
La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene indicare un congruo canone di indennità da richiedere all'occupante di Euro 240,00 mensili (Euro 2.880,00 annui).
Fonti di informazioni:
Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it
Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Nerviano - 2° semestre 2024 – zona B1– Centrale/CENTRO URBANO
Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 9192e5

(Ispezione agenzia entrate e risposte dell'Ufficio competente + contratto non registrato fornito dall'esecutato, ***all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate****)*

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 05/11/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 4- Provenienze)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 08/05/2025 ***(all. 5-Ispezioni ipotecarie)*** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà (al ventennio)

✓ Al signor [redacted] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per compravendita dalla signora [redacted] in forza dell'atto in data 10/03/2003 ai nn. 9429 di repertorio del notaio Oreste Cirillo, **trascritto a Milano 2 in data 14/03/2003 ai nn. 41957/27524.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente ***all. N. 4- Provenienze****)*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 05/11/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 4- Provenienze)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 08/05/2025 ***(all. 5-Ispezioni ipotecarie)*** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  Nessuna

Misure Penali
Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 18/12/2013 repertorio n. 1833, atto giudiziario del Giudice di Pace di Rho, **iscritta a Milano 2 in data 03/12/2014 ai nn. 108959/18930** a favore di [redacted] sede in [redacted] a carico di [redacted] quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2199a6

Importo capitale € 2.469,16
Importo complessivo € 6.000,00
Tasso interesse annuo: /

- **Pignoramenti**
  Pignoramento del 17/10/2024 repertorio n. 23974, **trascritto a Milano 2 in data 30/10/2024 ai nn. 143979/101667** promosso da [redacted] con sede in [redacted] a carico di [redacted] per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
  *(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria)***

- **Altre trascrizioni**
  Nessuna

  Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
  Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 08/05/2025 ***(all. 5-Ispezione ipotecaria)*** e rispetto al certificato ipotecario speciale in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria)***

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data17/04/2025, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda ***(all. 6- Informazioni condominiali)***, quanto segue:

Spese scadute:

"la gestione 2023/2024 ha comportato spese per la proprietà pari ad € 2.743,87 di cui € 2.292,43 addebitategli per spese legali. Nella gestione in corso (1/9/2024 - 31/8/2025) sono andate scadute rate per € 467,06. Non vi è o stata nel recente passato una gestione straordinaria.

Spese di gestione:

Spese medie annue: *"tra gli 800 e i 1200 Euro"* (come riferite dall'amministratore)

millesimi:

"33,56 millesimi dei valori complessivi di proprietà "(come riferiti dall'amministratore).

Si riporta inoltre quanto riferito dall'amministratore a seguito delle richieste della scrivente:

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d2e5

Chiedo inoltre:
- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo;
"-Non ci sono altre azioni legali in corso".
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini:
"-Non mi risulta".
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria:
"-Non al momento"
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi
"-Non mi risulta e nulla è previsto"
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso.
"-Incarico le mie collaboratrici di ricercare in archivio tali documentazioni".
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato
"- Si, ma non per la legionella. Allego il report."
- **Licenza Edilizia** e **Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità** per il fabbricato se in Vostro possesso.
"-Incarico le mie collaboratrici di ricercare in archivio tali documentazioni."
Si riporta che, ad oggi, null'altro è stato fornito dall'amministratore

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta, Regolamento di Condominio; ***all. N.6- Informazioni condominiali)***

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Negozio a piano terra
Cantina: NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nerviano in Zona B2 – Tessuto residenziale diffuso; Sens. paesaggistica: MEDIA; Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (come da titolo di provenienza) e successivamente sottoposto ad ulteriori interventi edilizi come rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2122a5

presentata per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali successive pratiche per modifiche presentate per il bene in oggetto.

➢ Per quanto riguarda gli originari atti di fabbrica con i tipi grafici del fabbricato, compreso l'eventuale rilascio del certificato di Abitabilità, nulla è stato reperito dagli uffici preposti

Per l'immobile in oggetto sono state rinvenute dal Comune ed inviate in formato digitale alla scrivente le seguenti pratiche:

- Denuncia di opere edili e Nulla Osta per sostituzione di una serranda con porta e finestra del 02/02/1968
- Autorizzazione lavori edili N.29/1968 per "sostituzione di vetrina con porta" rilasciata dal Comune in data 28/02/1968;
- Autorizzazione per lavori di divisione al piano cantinato prot. 1783 rilasciata in data 22/02/1989
- Comunicazione di inizio lavori opere interne prot. 9418 del 19/03/2003 *per "costruzione di tavolato interno per formazione servizio igienico con antibagno, con relativo allacciamento alla fognatura condominiale"*

(Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; ***all. N.7- Pratiche edilizie)***

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18/03/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del 25/09/2019 ed ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno della seguente difformità:

- demolizione/mancata formazione di tavolato con relativo vano porta tra l'antibagno ed il bagno.

Si riporta inoltre la chiusura della nicchia con una porta per formazione per piccolo ripostiglio

Pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria per la formazione dell'antibagno, come da pratica del 2003.

Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, opere edili, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.
Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2122a5

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.T	mq.	27,0	100%	27,0
cantina	mq.	15,0	25%	3,8
		42,0 mq. lordi		**30,8 mq. commerciali arrot. 31,00 mq**

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).
Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo fabbricato;
Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 – Comune di Nerviano zona B1– Centrale/CENTRO URBANO
- borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21225

dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	31,0	€ 1.400,00	€ 43.400,00
				€ 43.400,00

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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 43.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.170,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come riecevute dall'amministratore	-€ 467,06
	€ 40.762,94

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	**€ 41.000,00** *arrotondato*
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Si ricorda 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 delibera

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

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2122a5

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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.

Con osservanza
Milano, 30/05/2025

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto
estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-APE
Ape scaricata dal CEER

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate
Ispezioni agenzia Entrate e risposte dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze
copia titolo di provenienza e note di trascrizioni

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie
ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali
mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie
Accesso atti e titoli edilizi citati

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico
Fotografie esterne ed interne

Firmato Da: MARCHESI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2122a5