

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 751/2022

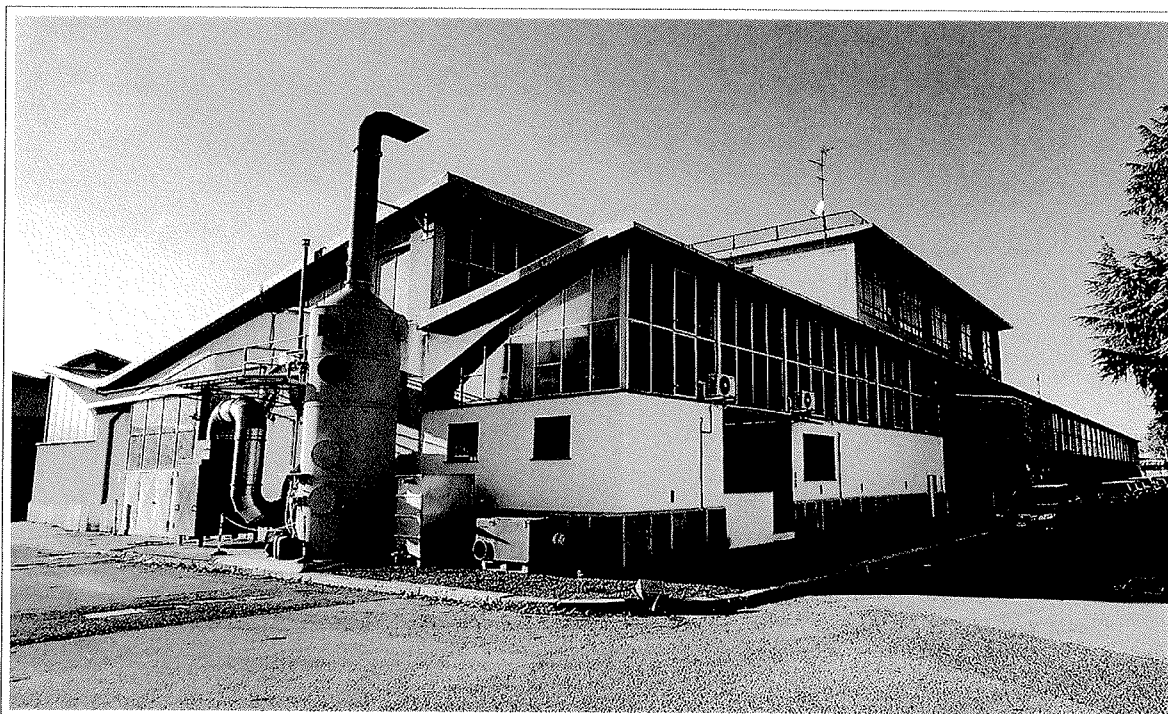
Esecutato: [redacted]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

UNICO LOTTO: COMPOSTO DA:

Locali a uso Uffici e Lastrico solare – Nerviano (MI), via Marzorati n. 13



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

UNICO LOTTO composto da:

A- LOCALI USO UFFICIO

Dati Catastali

Locali a uso ufficio al piano primo e secondo siti in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13
Categoria: A10 [uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 6, particella 43, ex subalterni 748 e 749,
già subalterni nn. 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759,
760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768,

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 137.000,00

da occupato: € 109.600,00

B- LASTRICO SOLARE

Dati Catastali

Lastrico solare sito in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13
Categoria: F5 [Lastrico solare]

Dati Catastali: foglio 6, particella 43, subalterno 724

Stato occupativo

Il bene risulta libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00

da occupato: € 41.600,00

Valore totale UNICO LOTTO

(al netto delle decurtazioni)

da libero: € 189.000,00
da occupato: € 151.200,00



INDICE:

INDICE SINTETICO..... 1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI..... 3

LOCALI USO UFFICIO

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A..... 4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE 5
A3. STATO OCCUPATIVO 7
A4. PROVENIENZA 7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 7
A6. CONDOMINIO 8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE 9
A8. CONSISTENZA 9
A9. STIMA 10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE 11

LASTRICO SOLARE

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B..... 12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE 13
B3. STATO OCCUPATIVO 14
B4. PROVENIENZA 14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15
B6. CONDOMINIO 15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE 16
B8. CONSISTENZA 16
B9. STIMA 17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE 19

13. RIEPILOGO UNICO LOTTO 19

ALLEGATI – A - LOCALI USO UFFICIO..... 19

ALLEGATI – B – LASTRICO SOLARE..... 19



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

UNICO LOTTO composto da:

A - LOCALI USO UFFICIO

Locali a uso ufficio sito in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13 al piano primo e secondo di un maggiore fabbricato.

Composto da: disimpegno, 4 uffici e due locali archivio al piano primo; disimpegno, quattro bagni comuni, 11 uffici di cui uno con bagno al piano secondo.

Superficie commerciale lorda: mq 785,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 6, mappale 43, subb. 748 e 749, entrambe già subb. 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, del NCEU del Comune di Nerviano (MI).

B - LASTRICO SOLARE

Lastrico solare sito in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13, al piano terzo di un fabbricato.

Composto da: ampio lastrico solare.

Superficie lorda: mq 544,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 6, mappale 43, sub. 724, del NCEU del Comune di Nerviano (MI).



LOCALI USO UFFICIO

Locali a uso ufficio siti in via Marzorati n. 13 – Nerviano (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE

A1.1. Descrizione del bene

Locali a uso ufficio sito in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13 al piano primo e secondo di un maggiore fabbricato.

Composto da: disimpegno, 4 uffici e due locali archivio al piano primo; disimpegno, quattro bagni comuni, 11 uffici di cui uno con bagno al piano secondo.

Superficie commerciale lorda: mq 785,00.

LOCALI USO UFFICIO



FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.

A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue:

Intestati: La proprietà del bene è intestata a De [redacted] (esecutato).

dati identificativi:

- **fg. 6 part. 43 sub. 748.**

dati classamento: Cat A/10, classe 1, rendita catastale 2.504,82 €, consistenza vani 10, superficie totale mq 252.



- **fg. 6 part. 43 sub. 749.**

dati classamento: Cat A/10, classe 1, rendita catastale 5.009,63 €, consistenza vani 20, superficie totale mq 533.

Indirizzo: Via Marzorati,13, piani 1 - 2.

Dati derivanti da: aggiornamento del 23/11/2023.

A1.4. Coerenze

Al piano primo confina con altro locale, la scala condominiale e la facciata del fabbricato; al piano secondo confina con la scala condominiale e la facciata del fabbricato.

A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione

Si precisa che i mappali di cui al presente lotto A, oggetto di pignoramento, hanno subito modifiche e soppressioni. Infatti essi derivano dai subalterni 714 (già 711) e 721(già 715 già 712), che al momento del presente pignoramento corrispondevano ai **subalterni 725, 726, 727,728,729,730, 731, 732 e 733**. Questi sono poi stati soppressi e accorpati nei subalterni 748 e 749 fino al mese di agosto del 2023 per poi essere nuovamente soppressi e frazionati nei corrispondenti attuali subalterni 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI).

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.

Destinazione: Terziaria.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 2.200 mt fermata Parabiago S5.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1.300 m, SS 33.

A2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato color panna;
- accesso: vetrata in ferro colore blu ;
- scala interna/ingresso: pietra levigata ;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da riattare.



A2.3. Caratteristiche descrittive interne

Uffici in completo stato di degrado e in fase di disfacimento, composti da: disimpegno, 4 uffici e due locali archivio al piano primo; disimpegno, quattro bagni comuni, 11 uffici di cui uno con bagno al piano secondo.

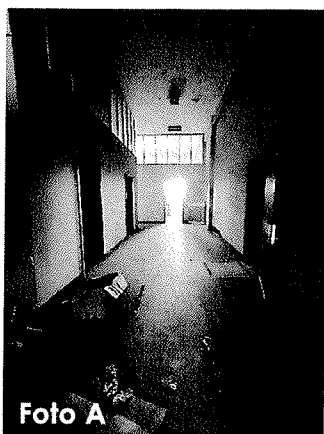


Foto A



Foto B

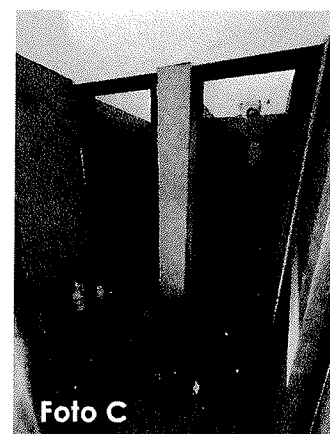


Foto C

Foto A– Veduta disimpegno; Foto B –Veduta ufficio tipo; Foto C – Veduta bagno tipo.

LOCALI A USO UFFICIO:

- esposizione: tripla (nord-est, nord-ovest, sud-ovest) per il piano primo e quadrupla (nord-est, nord-ovest, sud-ovest e sud-est) per il piano secondo;
- pavimenti e pareti: da riattare;
- infissi esterni: da riattare in metallo con vetro singolo ;
- porta d'accesso: da riattare in legno;
- porte interne: da riattare in legno;
- imp. citofonico: assente-da riattare;
- imp. elettrico: assente-da riattare;
- imp. idrico: assente-da riattare;
- imp. termico: assente-da riattare;
- acqua calda sanitaria: assente-da riattare;
- servizio igienico: assente-da riattare;
- altezza dei locali: fino a m. 4,47 il piano primo, m. 4,52 il piano secondo;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona industriale, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Nerviano(MI) .

A2.5. Certificazioni energetiche: ASSENTE

A3 STATO OCCUPATIVO

A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

A3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno.



A4 PROVENIENZA

A4.1. Attuale proprietaria

(**esecutato**) proprietario dell'intero dal 21/11/2018 al 21/07/2022 in forza di acquisto fattone con decreto di trasferimento immobili in data 21/11/2018 rep. n. 6586 del Tribunale di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27/12/2018 al n. 165943/109068.

A4.2. Precedenti proprietari

- **Proprietaria**, dal 3/09/1997 al 21/11/2018 con atto di trasformazione di società del 3/09/1997 rep. n. 86368/5483 notaio Nicoletta Ferrario di Lonate Pozzolo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 16/12/1998 al n. 101676/72850.
- **Proprietaria**, dal 17/05/1995 al 3/09/1997 con verbale di assemblea straordinaria del 17/05/1995 n. serie 2442 notaio Edo Franco Ferrazzi di Gallarate, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/10/1995 al n. 87390/53297.
- **Proprietaria**, dal 14/02/1986 al 17/05/1995 i per atto di vendita del 14/02/1986 n. rep. 394524 notaio Biagio Favuzza di Gallarate, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 12/03/1986 al n. 21677/16721.

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Angelini Annalisa Notaio in San Donato Milanese (MI) alla data del 1 agosto 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 19 gennaio 2024 si evince:

A5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Procedure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**
 - Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 10 gennaio 2019 n. 2662/349
 - Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 17 aprile 2019 n. 49208/8751
 - Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 22 febbraio 2021 n. 22604/3650



- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 21 luglio 2022 ai NN.109092/73641 a favore del creditore procedente e contro l' esecutato.

- **Altre trascrizioni**

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (affaccio, apertura di passaggi, porte e prospetti) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 4 settembre 2003 rep. n. 129146 notaio Artidoro Solaro di Nerviano trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 27 settembre 2003 n. 140654/85466.

A5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

A6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è attualmente amministrato da

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 106,03

Millesimi per l'ascensore: non rilevate (ascensore non funzionante)

A6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 1/11 al 31/10

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: 7.194,89 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021-2022: 653,08 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: 763,42 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 1.416,50 euro

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 18/01/2024: 9.808,78 euro

Spese per battiture e potature dei pini secolari: 1.590.45 euro

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.

A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967 a seguito della Pratica Edilizia n. 80/50 del 29/12/1950.

Lo stato di fatto dell'appartamento in questione ha subito delle modifiche urbanistiche catastali e risultano difformi da quanto riportato nella planimetrie allegata alle autorizzazioni edilizie in quanto ha subito un recente frazionamento catastale come si evince dalla variazione



DOCFA del 3.8.23 allegato. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985 o/e un ripristino dei luoghi. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 3.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 4.500,00 euro.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato il 31.10.1955.

A8 CONSISTENZA

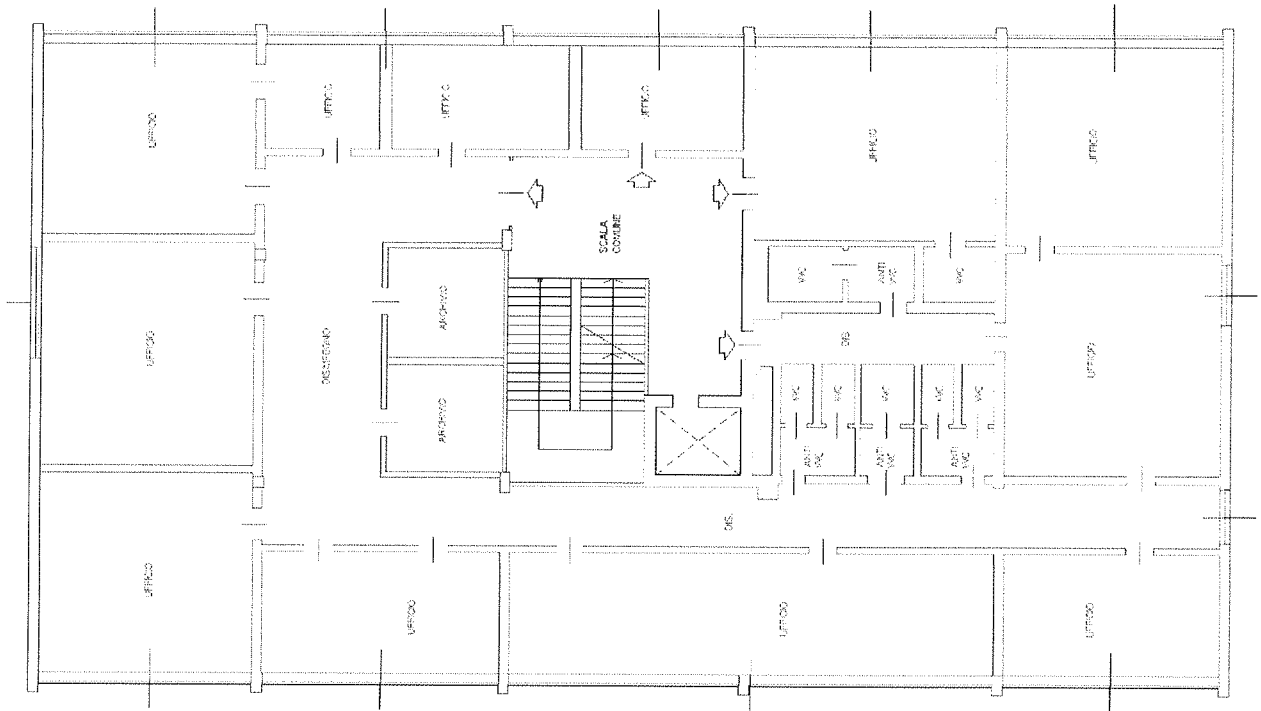
A8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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
Locali a uso ufficio piano primo	mq.	252,0	100%	252,0
Locali a uso ufficio piano secondo	mq.	533,0	100%	533,0
		785,0 mq. lordi		785,0 mq. commerciali



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

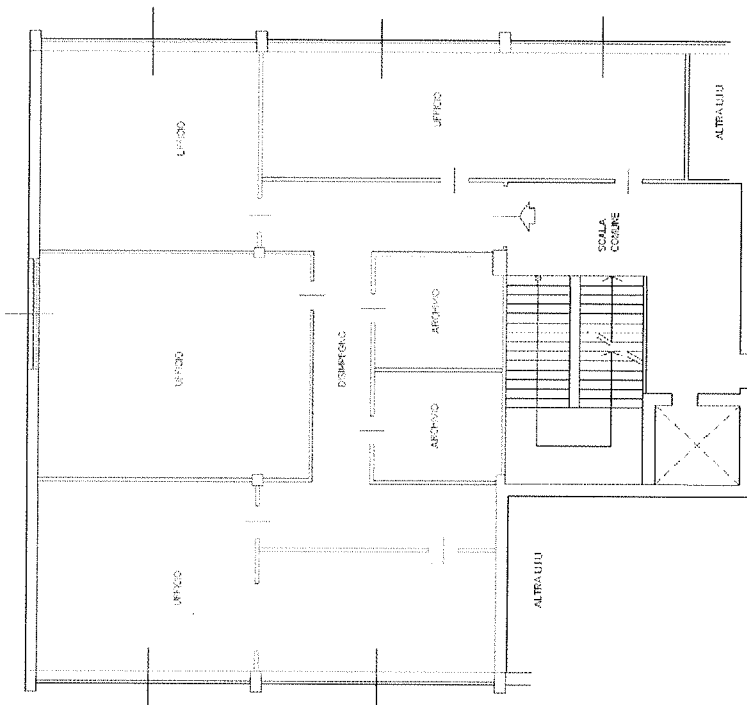


FIGURA 2A – Planimetria dei locali uso ufficio (evidenziati in giallo) siti in via Marzorati n. 13, Nerviano(MI).



A9 STIMA

A9.1. 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

A9.2. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: NERVIANO

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni zoned

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	950	1250	L	5	6,7	L

Dai listini immobiliari della Camera di Commercio e dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre anno 2023, si è accertato che il valore al mq di uffici in ottimo stato conservativo in via Marzorati a Nerviano (MI), si può assumere pari ad euro 950,00 /mq, e considerando che i costi complessivi medi per riattare la costruzione in questione, che ora si trova in stato di pessimo degrado, inclusi di progetti, oneri e utile del costruttore, possono essere pari all'80% del valore di vendita, il valore della Superficie lorda edificabile sarà pari a euro 950,00 x 0,20 = 190,00 euro/mq.

A9.3. Valutazione dei LOCALI USO UFFICIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A1'	785,0	€ 190,00	€ 149.150,00
				€ 149.150,00

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Ing. Ugo Paglietti



A9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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

• VALORE DEI LOCALI USO UFFICIO	€ 149.150,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.457,50
• pratiche per Adeguamenti Urbanistici Catastali	-€ 4.500,00
Prezzo base d'asta dei LOCALI USO UFFICIO al netto delle decurtazioni se LIBERO	€ 137.192,50
arrofondato	€ 137.000,00
Prezzo base d'asta dei LOCALI USO UFFICIO al netto delle decurtazioni se Occupato :	€ 109.600,00

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.

A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis, immobile non locato.

A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile *de quo* costituisce di fatto una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.



LASTRICO SOLARE

Lastrico solare in via Marzorati n. 13 – Nerviano (MI)

B1 IDENTIFICAZIONE DEL LASTRICO SOLARE

B1.1. Descrizione del bene

Lastrico solare sito in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13, al piano terzo di un fabbricato.

Composto da: ampio lastrico solare.

Superficie lorda: mq **544,00**.



FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di piena proprietà dell'immobile.



B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue:

Intestati: La proprietà del bene è intestata a, (esecutato).

dati identificativi: **fg. 6 part. 43 sub. 724.**

dati classamento: Cat F/5, consistenza mq 544.

Indirizzo: Via Marzorati n. 13, piano 3.

Dati derivanti da: aggiornamento del 21/11/2023.

B1.4. Coerenze

Il lastrico solare confina con la scala condominiale e col perimetro del terzo ultimo piano del fabbricato in questione.

B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene e alla nota di trascrizione

Si precisa che il mappale 724 di cui al presente lotto B, deriva dal sub 708 che è stato soppresso.

B2 DESCRIZIONE DEL BENE

B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI).

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.

Destinazione: Terziaria.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 2.200 mt fermata Parabiago S5.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1.300 m, SS 33.

B2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato color panna;
- accesso: vetrata in ferro colore blu ;
- scala interna/ingresso: pietra levigata ;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da riattare.



B2.3. Caratteristiche descrittive interne

Lastrico solare sito in Nerviano (MI), via Marzorati n. 13, al piano terzo di un fabbricato.
Composto da: ampio lastrico solare.
Superficie lorda: mq **544,00**.



Foto D

Foto D –Veduta lastrico solare.

Appartamento:

- esposizione: a cielo aperto;
- parapetti: in ferro;
- pavimenti: guaina bituminosa finitura sabbiosa;
- condizioni generali del lastrico: discreta e da riattare in più punti.

B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Industriale , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Nerviano .

B2.5. Certificazioni energetiche: Nessuna

B3 STATO OCCUPATIVO

B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

B3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

B3.3. Ulteriori Osservazioni

Nessuna



B4 PROVENIENZA

B4.1. Attuale proprietaria

..... (esecutato) proprietario dell'intero dal 21/11/2018 al 21/07/2022 in forza di acquisto fattone con decreto di trasferimento immobili in data 21/11/2018 rep. n. 6586 del Tribunale di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27/12/2018 al n. 165943/109068.

B4.2. Precedenti proprietari

- proprietaria, dal 3/09/1997 al 21/11/2018 con atto di trasformazione di società del 3/09/1997 rep. n. 86368/5483 notaio Nicoletta Ferrario di Lonate Pozzolo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 16/12/1998 al n. 101676/72850.
- proprietaria, dal 17/05/1995 al 3/09/1997 con verbale di assemblea straordinaria del 17/05/1995 n. serie 2442 notaio Edo Franco Ferrazzi di Gallarate, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/10/1995 al n. 87390/53297.
- proprietaria, dal 14/02/1986 al 17/05/1995 in per atto di vendita del 14/02/1986 n. rep. 394524 notaio Biagio Favuzza di Gallarate, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 12/03/1986 al n. 21677/16721.

B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Angelini Annalisa Notaio in San Donato Milanese (MI) alla data del 1 agosto 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 19 gennaio 2024 si evince:

B5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **daure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

B5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 10 gennaio 2019 n. 2662/349

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 17 aprile 2019 n. 49208/8751

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 22 febbraio 2021 n. 22604/3650



- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 21 luglio 2022 ai NN.109092/73641 a favore del creditore procedente e contro l' esecutato.

- **Altre trascrizioni**

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (affaccio, apertura di passaggi, porte e prospetti) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 4 settembre 2003 rep. n. 129146 notaio Artidoro Solaro di Nerviano trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 27 settembre 2003 n. 140654/85466.

B5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna;

B6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è attualmente amministrato da

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: nessuno (trattasi di lastrico solare)

B6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 1/11 al 31/10

Spese di riparazione del lastrico solare anno 2020-2021 : 1.952,00 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: nessuna

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2023: 1.952,00 euro

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

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.

B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967 a seguito della Pratica Edilizia n. 80/50 del 29/12/1950.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata all'ultima Autorizzazione Edilizia.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato il 31.10.1955.

B8 CONSISTENZA

B8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

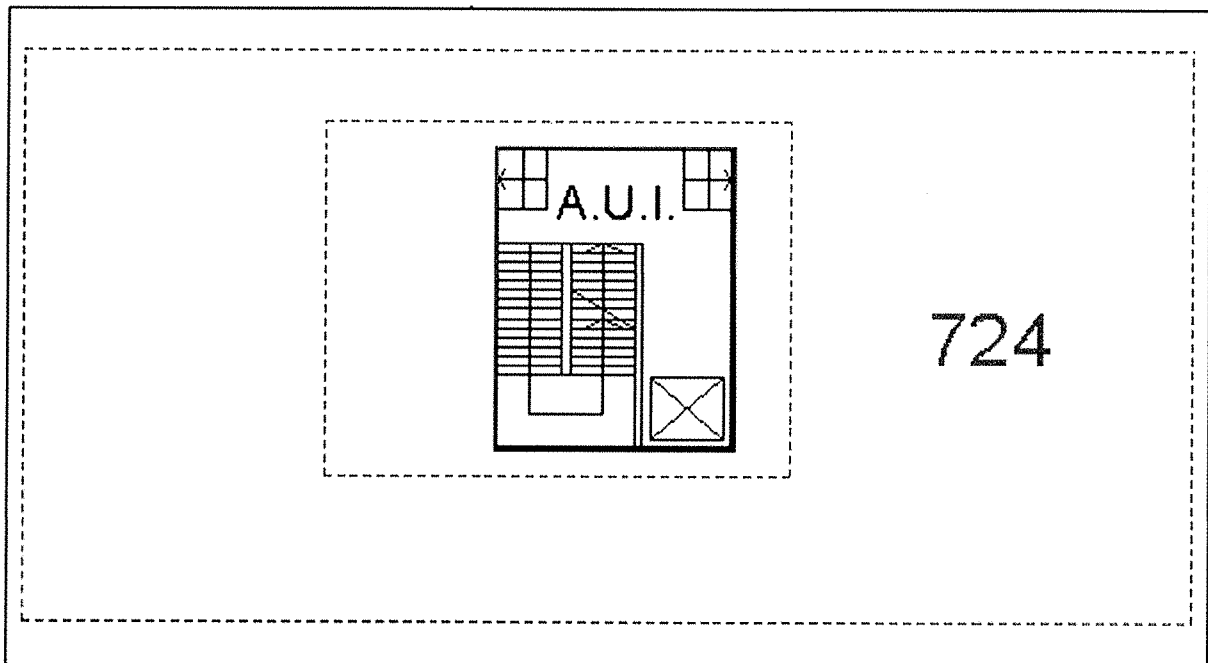
Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati
Perito: Ing. Ugo Paglietti



La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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
Lastrico solare	mq.	544,0	11%	58,0
544,0 mq. lordi				58,0 mq. commerciali

PIANO TERZO



**FIGURA 2B – Planimetria del lastrico solare (evidenziato in giallo)
sito in via Marzorati n. 13, Nerviano(MI).**



B9 STIMA

B9.1. 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

B9.2. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: NERVIANO

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	950	1250	L	5	6,7	L

B9.3. Valutazione del LOTTO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	F5	58,0	€ 950,00	€ 55.100,00
				€ 55.100,00

A9.4. Adeguamenti e correzioni della stima del bene

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



• VALORE LASTRICO SOLARE	€ 55.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.755,00
• <u>Prezzo base d'asta del LASTRICO SOLARE al netto delle decurtazioni se LIBERO</u>	€ 52.345,00
arrotondato	€ 52.000,00
Prezzo base d'asta del LASTRICO SOLARE al netto delle decurtazioni se Occupato :	€ 41.600,00

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.

B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis, immobile non locato.

B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

B12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



13 VALORE UNICO LOTTO

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

A- LOCALI USO UFFICIO A	da libero: 137.000,00 € da occupato: 109.600,00 €
B- LASTRICO SOLARE	da libero: 52.000,00 € da occupato: 41.600,00 €
Sommano	da libero: 189.000,00 € da occupato: 151.200,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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 ossequio.

Milano li: 16/01/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



ALLEGATI

- A1)** Documentazione fotografica
- A2)** Planimetria catastale (ex sub 748 e 749) (A2),
Visura storica per immobile (ex sub 748 e 749) (A2a),
DOCFA (A2b), elaborato planimetrico (A2c)
- A3)** Titolo di proprietà
- A4)** Ispezione Ipotecaria (A4)

- B1)** Documentazione fotografica
- B2)** Elaborato planimetrico (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3)** Titolo di proprietà
- B4)** Ispezione Ipotecaria (B4)

