

# TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

## RGE 869/2022

### LOTTO 3

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

APPARTAMENTO + BOX

Unità immobiliari in: NERVIANO via Eugenio Villoresi n. 3 Piano 1-2;

NERVIANO p.zza della Vittoria n. 12 Piano T



## LOTTO 3

(appartamento + box)

beni in: **NERVIANO (MI)**

via Eugenio Villorosi n. 3 Piano 1-S1

p.zza della Vittoria n. 12 piano: S1

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

##### Cespite A (appartamento) quota di 1/1

Bene in Nerviano (MI) via Villorosi n. 3 piano 1-2

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **229**, subalterno **507**

##### Cespite B (box) quota di 1/1

Bene in Nerviano (MI) p.zza della n. 12 piano T

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **229**, subalterno **711**

#### Stato occupativo

Appartamento: in uso a terzi

Box: nelle disponibilità dell'esecutato

#### Contratti di locazione in essere

Appartamento: locato e disdettato

Box: non locato

#### Comproprietari

Nessuno

#### Conformità edilizia

Sì

#### Conformità catastale

Sì

#### Criticità da segnalare

Nessuna

#### Prezzo al netto delle decurtazioni per le quote di competenza

da libero quota 1/1:	€ 315.000,00
da occupato quota 1/1:	€ 268.000,00

## LOTTO 3

(appartamento + box)

beni in: **NERVIANO (MI)**

viale Eugenio Villorosi n. 3 Piano 1-S1;

p.zza della Vittoria n. 12 piano: S1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Appartamento su due livelli, in Comune di Nerviano via Villorosi n. 3 in fabbricato di due piani fuori terra oltre al piano terreno adibito a negozi e ad un piano cantinato.

Box in corpo separato costituito da tre box facente parte dello stesso complesso edilizio.

#### 1.2. Tipologia e quota e del diritto pignorato

**Per il diritto di proprietà:**

Cespite A (appartamento)

quota di 1/1 ----- nato a ----- il -----

Cespite B (box)

quota di 1/1 ----- nato a ----- il -----

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue (all. 1)

Cespite A (appartamento)

quota di 1/1 ----- nato a ----- il ----- C.F. -----

foglio 8, particella 229, subalterno 507

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 6 vani; sup. cat. Tot. 145 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Nerviano viale Eugenio villoresi n. 3 piano 1;

Cespite B (box)

quota di 1/1 ----- nato a ----- il ----- C.F. -----

foglio 8, particella 229, subalterno 711

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 16 m<sup>2</sup>; sup. cat. Tot. 19 m<sup>2</sup>;

indirizzo: p.zza della Vittoria n. 12 piano T;

#### 1.4. Coerenze

Cespite A (appartamento)

A partire da nord e proseguendo in senso orario: cortile e altra u.i.u.; vano scale; viale Villorosi; p.zza della Vittoria.

Cespite B (box)

A partire da nord e proseguendo in senso orario: via Terzaghi; altra u.i.u.: cortile comune; altra u.i.u..

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Nerviano viale Eugenio villoresi n. 3 e p.zza della Vittoria n. 14

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: linee Z601-Z603-Z606-Z619

Collegamenti autostradali: a circa 6,2 Km A7 svincolo Lainate.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Nerviano viale Eugenio villoresi n. 3 edificio residenziale di due piani fuori terra oltre al piano terreno adibito a negozi e ad un piano cantinato ed altro corpo di un solo piano fuori terra adibito a box.

- Struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: portoncino su strada indi scale comuni a rampe parallele con gradini in marmo;
- accesso carrabile e pedonale: da piazza della Vittoria tramite cancelletto pedonale e cancello motorizzato carraio nella recinzione su strada indi corte comune;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### **Cespite A (all. 3)**

Appartamento: su due livelli posti al piano primo e secondo, composto al piano primo da soggiorno, cucina, bagno, camera e ripostiglio mentre al piano secondo un vano stenditoio, un vano gioco bimbi e due servizi.

- esposizione: tripla al P1 e doppia al P2;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno a finitura naturale e con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: imposte tipo genovesi;
- porte interne: in legno tamburato con finitura a smalto;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni fino h porta;
- pavimenti: in parquet o in ceramica in funzione dei locali;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni e caldaietta murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: p1 mt 2,80 circa P2 non sufficiente alla permanenza di persone;
- condizioni generali: ottime.

### **Cespite B (all. 4)**

Box: sita al piano terreno in corpo esterno al fabbricato principale:

- porta d'accesso: non presente;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate;
- punto luce: presente.
- condizioni generali: buone.

**Nota**: non esiste alcuna parete divisoria con il box confinante (di terzi)

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Appartamento: locato a terzi.

Box: nelle disponibilità dell'esecutato

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutato (**all. 5**).

Si rappresenta invece che grazie alla collaborazione con il Custode Giudiziario è emerso che l'appartamento è locato con contratto in scadenza il 30/06/2024 (**all. 6**) già disdettato dallo stesso Custode Giudiziario in data 13/12/2023 (**all. 7**).

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 8**) a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 17/10/2022, si evince:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO DI DIVISIONE (all. 9)** a rogito Dott. Solaro Artidoro, Notaio in Nerviano, del 25/07/2006 rep.134949/19208, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/08/2006 al n. 66352 di formalità; a favore: ----- nato a ----- il ----- per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: ----- nata a ----- il ----- per i diritti di 12/18 di piena proprietà, ----- nata a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ----- nato a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ----- nata a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà.
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Rho il 10/06/2008 al n. 171/2006/6, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25/09/2008 al n. 88315 di formalità; a favore: ----- nata a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ----- nato a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ----- nata a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ----- nata a ----- il ----- per i diritti di 3/18 di piena proprietà; contro: ----- nato a ----- il -----, deceduto il ----- per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Solaro Artidoro, Notaio in Nerviano, del 25/07/2006 rep.134949/19208, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/08/2006 al n. 66353 di formalità; a favore:

----- nata a ----- il ----- per i diritti di 3/18 di piena proprietà, -----  
nata a ----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà, ----- nato a -----  
----- il ----- per i diritti di 2/18 di piena proprietà; contro: ----- nato a -----  
- il -----, deceduto il ----- per i diritti di 1/2 di piena proprietà).

Originariamente beni di piena proprietà dei coniugi ----- nato a ----- il -----  
----- e ----- nata a ----- il ----- ciascuno per i diritti di 1/2 di piena  
proprietà, ad essi pervenuti:

- in parte in forza di atto di Divisione trascritto a Milano 2 il 03/01/1984 al n.201 di formalità;
- ed in parte in forza di atto di Compravendita trascritto a Milano 2 il 04/03/1983 al n.39427 di formalità.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 8**) a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 17/10/2022, si evince:

- **IPOTECA GIUDIZIALE n. 13573 del 28/07/2015** a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Presso Avv. Sestini, P.tta Guastalla 11, Milano) e contro: -----  
-- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il -----; per Euro 140.000,00 di cui Euro 125.105,96 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Milano, in data 29/06/2015 rep.15396.  
- Risulta a margine della presente: Annotazione di riduzione di somma annotata il 04/03/2020 ai n. 6544 di formalità –
- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 13481 DEL 28/06/2016** favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Piazza Gae Aulenti N. 3 Tower A - Milano (MI)) e contro: -----  
--- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il -----; per Euro 50.000,00 di cui Euro 43.238,58 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Milano, in data 01/08/2015 rep.24071.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 19951 DEL 04/09/2017** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Dell'Innovazione 1/B - Milano) e contro: ----- con sede in -----; per Euro 214.419,06 di cui Euro 107.209,53 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 31/08/2017 rep.10245/6817.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 86629 DEL 14/09/2022** favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. C/O AVV. GIORGIA RANZI - MILANO, VIA CASORETTO 32) e contro: ----- con sede in Legnano (MI), ----- nato a ----- il -----, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Di Milano, in data 29/07/2022 rep.21184.
- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**  
Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato (**all. 10**) non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili non risultano essere costituiti in condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

**6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**6.3. Certificazioni energetiche**

**CORPO A**

Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 1515400020916 valevole fino al 15/09/2026 Classe energetica "F" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 157.22 (kWh/m<sup>2</sup>a) (**all. 11**)

**CORPO B**

Non necessario.

**6.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano si sono potuti estrarre i seguenti atti:

- Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 72/1984 del 05/03/1985 (**all. 12**).
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 92/1991 del 16/12/1991 (**all. 13**).
- Concessione per Variante del 02/12/1994 PG. 32320 (**all. 14**).
- Dichiarazione di Abitabilità/agibilità del 09/02/2004 (**all. 15**).

**7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:**

Al sopralluogo i beni risultavano conformi agli atti edilizi messi a disposizione dello scrivente dal Comune di Nerviano.

**NOTA:** si segnala che i locali al piano secondo (sottotetto) hanno un'altezza media ponderale che ne permette l'agibilità ma non l'abitabilità.

**Risulta pertanto improprio l'attuale utilizzo come camere da letto dei vani "stenditoio" e "gioco bimbi".**

**7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni**

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alle schede catastali del 03/05/1995 (appartamento) e del 05/11/2004 (box).

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed 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 secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998

destinazioni Cespite "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento P1°	m <sup>2</sup>	96,1	100%	96,1
balconi P1°	m <sup>2</sup>	10,47	30%	3,1
vani accessori P2°	m <sup>2</sup>	104,4	50%	52,2
balconi P2°	m <sup>2</sup>	4,8	15%	0,7
		<b>215,77</b>		<b>152,2</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

destinazioni Cespite "B"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box	m <sup>2</sup>	18,7	100%	18,7
		<b>18,7</b>		<b>18,7</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore dei beni 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 d'informazione

- Catasto di Nerviano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2

- Ufficio tecnico del Comune di Nerviano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Nerviano

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico: valore mercato prezzo min./max 1.250,0/2.050,00 (€/mq)

Box: valore mercato prezzo min./max 850,00/1.100,00 (€/mq)

### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A/3	152,2	€ 2.050,00	€ 312.010,00
				<b>€ 312.010,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C/6	18,7	€ 1.100,00	€ 20.570,00
				<b>€ 20.570,00</b>

### 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.

• valore LOTTO (cespiti A+B)	€ 332.580,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 16.629,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	n.n.
	<hr/>
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 315.951,00
	<hr/>

**9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO**

<b>APPARTAMENTO CON BOX</b> <b>NERVIANO (MI) viale Villoresi n. 3 P 1-2 Fg. 8 part. 229 sub. 507</b> <b>NERVIANO (MI) p.zza della Vittoria n. 12 Pt Fg. 8 part. 229 sub. 711</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" quota 1/1</b>	<b>€ 315.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato" quota 1/1 =====	€ 268.000,00
<p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

**10.GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**12.CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata a mezzo e-mail.

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: 02/02/2024



**ALLEGATI**

- 01)** Documenti catastali
- 02)** Rilievo fotografico edificio
- 03)** Rilievo fotografico appartamento
- 04)** Rilievo fotografico box
- 05)** Interpello a Ag. Entrate e risposta negativa
- 06)** Contratto di locazione in essere
- 07)** Disdetta contratto di locazione
- 08)** Certificazione notarile
- 09)** Atto provenienza (divisione)
- 10)** Aggiornamento pregiudizievoli
- 11)** Attestato di prestazione energetica
- 12)** Concessione Edilizia n. 1985
- 13)** Concessione Edilizia n. 1991 (variante)
- 14)** Concessione Edilizia n. 2004 (variante)
- 15)** Abitabilità