

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 486/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galoto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Nerviano (MI)

Via Sant'Anna n.4



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Nerviano (MI) – Via Sant'Anna n.4

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 19, particella 13, subalterno 712,

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 69.000,00

da occupato: € 48.300,00



**LOTTO UNICO**

(Appartamento)

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nerviano (MI) Via Sant'Anna n.4 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e ballatoio.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] nata a Legnano (MI) il 29/10/1959 CF: [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge Restelli Giuseppe con il quale era coniugata in regime di separazione legale dei beni **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue: (all.2)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 19 part. 13 sub. 712**

Dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq escluse aree scoperte 55 mq, rendita Euro 201,42

Indirizzo: Via Sant'Anna n.4, piano 1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: da nord in senso orario cortile comune, altra proprietà, Via Monti, altra proprietà.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nerviano (MI)



Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria e secondaria, supermercato, farmacia, centro medico, ristoranti, stazione dei Carabinieri, comando Polizia Locale nel raggio di 1,5 km.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1 km pullman di collegamento con la Città Metropolitana di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km svincolo Rho raggiungibile percorrendo la SS33 del Sempione.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 2 piani fuori terra costruito negli anni sessanta del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco di colore bianco;
- accesso: al cortile comune si accede a mezzo di cancello carroia/pedonale in ferro di colore grigio con apertura automatizzata oltrepassato il quale a mezzo di una scala a ad una rampa si accede al ballatoio che porta all'appartamento la cui porta d'ingresso è di tipo blindato;
- scala interna: ad una rampa con gradini in graniglia sale e pepe;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 1, composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e ballatoio.

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad h. 2,00 m circa, nella zona TV a tutta altezza e nell'angolo cottura fascia da 0,80 m a 1,60 m circa;
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;



- infissi esterni: in legno colore marrone e vetri doppi completate da persiane in legno marrone;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tanganica color noce;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas presente in soggiorno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente di tipo a split sia nel soggiorno con angolo cottura che in camera;
- altezza dei locali: m.3,20 circa ad eccezione del disimpegno di h.2,40 m;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto e ristrutturato abbastanza recentemente.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è ubicato l'immobile è situata nella zona periferica del comune di Nerviano e più precisamente in Frazione Cantone ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali.

#### 2.5. Certificazione energetica:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'8/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie alla debitrice Sig.ra [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli personalmente (all. 3).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione



Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Rho.

#### 4. PROVENIENZA (all. 4)

##### 4.1. Attuale proprietaria

██████████ - proprietaria per la quota di 1/1 dal 15/01/2007.

Per la quota di 1/2 di proprietà in forza di atto tra vivi – divisione in autentica Notaio Dott. Artidoro Solaro di Nerviano (MI) in data 15/01/2007 rep n. 135658/19613 trascritto a Milano 2 in data 22/01/2007 ai nn. 10410/5333.

Per la quota di 1/2 di proprietà in forza di atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott. Antonino Ferrara di Varese in data 30/03/1998 rep n.39199 trascritto a Milano 2 in data 01/09/2005 ai nn. 131167/68979. Si segnala che l'atto del Notaio Ferrara è un mutuo con oggetto come beni ipotecati quelli ereditati dai Sig.ri ██████████ a morte della Sig.ra Orsola Belloni, avvenuta il 25/01/1996, di cui erano gli eredi. Concedendo in ipoteca i beni ereditati i Sig.ri ██████████ hanno automaticamente accettato l'eredità.

##### 4.2. Precedenti proprietari

Per la quota di 1/2 di proprietà ██████████ e per la quota di 1/2 di proprietà ██████████ in forza di atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott. Antonino Ferrara di Varese in data 30/03/1998 rep n.39199 trascritto a Milano 2 in data 01/09/2005 ai nn. 131167/68979.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dall'ispezione ipotecaria al ventennio in atti alla data del 15/07/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)** alla data del 07/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.



**Eventuali note:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 02/08/2018 ai nn. 106229/19395 derivante da decreto ingiuntivo atto richiesto da Avv. Rocco Paolo Puce di Busto Arsizio (VA) in data 31/03/2018 rep. 9188 a favore Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa con sede in Busto Garolfo (MI) C.F. 00688150150

contro [REDACTED] nata a Legnano (MI) il 29/10/1959 CF: [REDACTED]

Importo ipoteca € 58.000,00 di cui € 46.514,78 di capitale, interessi € 1.000,00 e spese 10.485,22

Grava sul bene oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07/04/2020 rep. 6194 trascritto il 02/07/2020 ai nn. 67654/41739 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa con sede in Busto Garolfo (MI) C.F. 00688150150

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 07/10/2021 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni con oggetto il bene oggetto di pignoramento.

## **6. CONDOMINIO**

L'immobile è sito all'interno di un complesso privo di amministrazione condominiale.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

La debitrice esecutata riferisce al C.T.U. che l'unica spesa che si paga è quella relativa al cancello elettrico condominiale pari ad alcune decine di euro l'anno.

Eventuali problematiche strutturali: 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 gli esecutati 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**

Nessuna.

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

No

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nerviano in Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato – Ambito Residenziale di Impianto Storico – Art.36 PdR (**all.6**) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Perimetro Centro Abitato Nerviano

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

- Permesso di costruire a sanatoria n. 457 del 12/01/2007
- Comunicazione di procedimento sanzionatorio relativo all'esecuzione di opere senza titolo abilitativo prot.n.24228 del 03/08/2012

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme dal permesso di costruire a sanatoria n.457/2007.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare risulta non essere più presente il muro di divisione tra soggiorno e zona cottura, mentre nel bagno non è stata realizzata la spalla della doccia, inoltre è stata realizzata una finestratura fissa in vetrocemento nel disimpegno tra zona giorno e notte.

Sono sanabili mediante: C.I.L.A. a sanatoria.

Costi stimati: € 1.200,00 a discrezione del professionista oltre € 1.000,00 di sanzione amministrativa per un totale di € 2.200,00.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla scheda catastale depositata in quanto la planimetria riporta il muro di divisione tra soggiorno e zona cottura e nel bagno è rappresentata la spalla della doccia.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per aggiornamento destinazioni d'uso locali

Costi stimati: € 300,00



## 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 **(all.8)**, 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
appartamento	mq.	57,0	100%	57,0
ballatoio	mq.	44,0	25%	11,0
		<b>101,0</b>		<b>68,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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 d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – zona D1 – Periferia/NERVIANO che dà quotazioni da 950,00 a 1.350,00 €/mq.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2021 – zona Periferia/Nerviano che dà quotazioni da 1.100,00 a 1.300,00 €/mq
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.100,00 €/mq per immobili in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.



### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	68,0	€ 1 100,00	€ 74 800,00
				<b>€ 74 800,00</b>

### 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.

- **VALORE LOTTO UNICO** € 74 800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 3 740,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 2 500,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 68 560,00  
 arrotondato **€ 69 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Ricorre il caso € 48 300,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

Immobile non locato.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro 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 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: 14/10/2021

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atti di provenienza
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione edilizia
- 8) Planimetria di rilievo

