

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 812/2020

(omissis)

contro:

(omissis)

Intervenuti:

Terzo interessato sig. *(omissis)*

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **avv. Cristina REINA**



RELAZIONE DI STIMA – Lotto n. 1)

Nerviano (MI) – Località Garbatola

Via Gorizia, 8



INDICE SINTETICO**Dati Catastali** (ved. allegato 2):**Lotto 1) - UNICO**

Beni in **NERVIANO** (MI): località **Garbatola - via Gorizia, 8;**

CATASTO DEI FABBRICATI:

Unità immobiliari contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di NERVIANO al Foglio 10 come segue:

- 1) **Mappale 794**, VIA GORIZIA n. SC piano: T, in corso di definizione;
- 2) **Mappale 157 Subalterno 701**, VIA GORIZIA n. 10, piano: T-1, Categoria C/2);
- 3) **Mappale 159 Subalterno 703**, VIA GORIZIA n. 10 piano T, Categoria C/2;
- 4) **Mappale 159 Subalterno 701**, VIA GORIZIA n. 10 piano: T-1, Categoria C/2;
- 5) **Mappale 159 Subalterno 702**, VIA GORIZIA n. 10 piano: T-1, Categoria C/2;
- 6) **Mappale 159 Subalterno 7**, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria A/5;
- 7) **Mappale 159 Subalterno 704 graffato al Mappale 379 Subalterno 701**, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria A/4;
- 8) **Mappale 159 Subalterno 706**, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria A/4;
- 9) **Mappale 159 Subalterno 705**, VIA GORIZIA n. 8 piano: T, Categoria A/4;
- 10) **Mappale 159 Subalterno 102**, VIA GORIZIA n. 8 piano: 1, Categoria A/4;

CATASTO DEI TERRENI:

- 11) **Mappale 160**, Qualità Seminativo irriguo;
- 12) **Mappale 347**, Qualità Seminativo irriguo.

Stato occupativo:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18-11-2021 i beni apparivano in stato di abbandono ed il terreno utilizzato dal Sig. *(omissis)* come deposito materiali da costruzione.

L'Agenzia delle Entrate con riferimento in data 20-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, la società *(omissis)* non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione, comodato o similari in essere relativamente ai beni oggetto della vertenza giudiziaria. – ved. **allegato 11**).

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietari:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1.

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: € 158.000,00.=

N.B.: Si OSSERVA che non risultano allegati i certificati di destinazione urbanistica a partire dall'atto di compravendita 5-2-2007 – allegato 10.4.1) - e che sarebbe opportuno vendere in unico lotto i lotti n. 1) e n.2) in quanto il Lotto n. 2) risulta intercluso tra proprietà di terzi.



LOTTO 1) – Via Gorizia, 8.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2)):**

Comune di NERVIANO (MI): località Garbatola - via Gorizia, 10 già n. 2:

CATASTO DEI FABBRICATI

Unità immobiliari (*) contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di NERVIANO al Foglio 10 come segue:

- 1) Mappale 794, VIA GORIZIA n. SC piano: T, in corso di definizione, in base a COSTITUZIONE del 11/12/2013 protocollo n. MI0657800 in atti dal 11/12/2013 COSTITUZIONE (n. 5274.1/2013);**
- 2) Mappale 157 Subalterno 701, VIA GORIZIA n. 10, piano: T-1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 25, Superficie Catastale Totale mq. 30, Rendita Euro 25,82 in base a:
 - . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2013 protocollo n. MI0335245 in atti dal 26/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56077.1/2013);
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 01/07/1983 in atti dal 10/02/1999 CLASSAMENTO ISTANZA N.753/99 (n. 88956.1/1983);
 - . COSTITUZIONE del 01/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 88.956/1983);**
- 3) Mappale 159 Subalterno 703, VIA GORIZIA n. 10 piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 16, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita Euro 23,14 in base a:
 - . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE del 01/07/1983 protocollo n. 721142 in atti dal 26/07/2001 RETTIFICA DI MAPPA (n. 88954.1/1983);
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 01/07/1983 in atti dal 10/02/1999 CLASSAMENTO ISTANZA N.753/99 (n. 88954.1/1983);
 - . COSTITUZIONE del 01/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 88.954/1983);**



- 4) **Mappale 159 Subalterno 701**, VIA GORIZIA n. 10 piano: T-1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 80, Superficie Catastale Totale mq. 110, Rendita Euro 99,16 in base a:
- . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 01/07/1983 in atti dal 10/02/1999 CLASSAMENTO ISTANZA N.753/99 (n. 88955.1/1983);
 - . COSTITUZIONE del 01/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 88.955/1983);
- 5) **Mappale 159 Subalterno 702**, VIA GORIZIA n. 10 piano: T-1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 51, Superficie Catastale Totale mq. 81, Rendita Euro 63,21 in base a:
- . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2013 protocollo n. MI0335248 in atti dal 26/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56079.1/2013);
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 01/07/1983 in atti dal 10/02/1999 CLASSAMENTO ISTANZA N.953/99 (n. 88957.1/1983);
 - . COSTITUZIONE del 01/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 88.957/1983);
- 6) **Mappale 159 Subalterno 7**, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale mq. 65, Totale escluse aree scoperte mq. 65, Rendita Euro 71,27 in base a:
- . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- 7) **Mappale 159 Subalterno 704 graffato al Mappale 379 Subalterno 701**, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 127, Totale escluse aree scoperte mq. 115, Rendita Euro 245,06 in base a:
- . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2007 protocollo n. MI0719157 in atti dal 07/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59872.1/2007);
 - . VARIAZIONE del 07/08/2006 protocollo n. MI0500963 in atti dal 07/08/2006 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 53480.1/2006);
- 8) **Mappale 159 Subalterno 706**, VIA GORIZIA n. 2 piano: T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale mq. 47, Totale escluse aree scoperte mq. 47, Rendita Euro 150,21 in base a:
- . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2014 protocollo n. MI0724835 in atti dal 20/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 259455.1/2014);



. VARIAZIONE del 20/12/2013 protocollo n. MI0682296 in atti dal 20/12/2013 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 156288.1/2013);

9) **Mappale 159 Subalterno 705**, VIA GORIZIA n. 8 piano: T, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 73, Totale escluse aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 131,95 in base a:

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

. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2014 protocollo n. MI0724835 in atti dal 20/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 259455.1/2014);

. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/12/2013 protocollo n. MI0681091 in atti dal 20/12/2013 UFFICIOABITAZIONE (n. 156157.1/2013);

. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/03/1983 in atti dal 15/10/1999 FIN 98-99 (n. 32439.1/1983);

10) **Mappale 159 Subalterno 102**, VIA GORIZIA n. 8 piano: 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale mq. 78, Totale escluse aree scoperte mq. 78, Rendita Euro 133,25 in base a:

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

. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/03/1983 in atti dal 15/10/1999 FIN 98-99 (n. 32439.1/1983);

CATASTO DEI TERRENI

oltre a **n. 2 terreni** identificati al **Catasto dei Terreni del Comune di NERVIANO** al **Foglio 10** come segue:

11) **Mappale 160**, Qualità Seminativo irriguo Classe 1 Superficie mq. 130 Deduz. IE81A Reddito Dominicale Euro 1,34 Agrario Euro 1,07 in base a:

. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2000 in atti dal 24/03/2000 (n. 1471.1/2000);

. Impianto meccanografico del 15/12/1962;

12) **Mappale 347**, Qualità Seminativo irriguo Classe 1 Superficie mq. 110 Deduz. IE81A Reddito Dominicale Euro 1,13 Agrario Euro 0,91 in base a:

. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2000 in atti dal 24/03/2000 (n. 1471.1/2000);

. Impianto meccanografico del 15/12/1962.

* * * * *

Coerenze a corpo delle u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappale 159, Subalterni 705, 7 e 706 (al piano terra) e **Subalterni 102, 7 e 706** (al piano 1°) **da Nord in senso orario (**)**: via Gorizia, proprietà di terzi al mappale 144, proprietà di terzi al mappale 159, cortile al mappale 158, proprietà di terzi al mappale 186.



Coerenze dell' u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappale 159, Subalterno 704 da Nord in senso orario ():** al piano terra: proprietà di terzi al mappale 159, proprietà di terzi ai mappali 149 e 150, subalterno 703, cortile al mappale 158; **al piano primo:** proprietà di terzi al mappale 159, proprietà di terzi ai mappali 149 e 150, proprietà di terzi al mappale 159, cortile al mappale 158;

Coerenze a corpo delle u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappale 159, Subalterni 703, 701 e 702 (al piano terra) **da Nord in senso orario (**):** Subalterno 704, proprietà di terzi ai mappali 150 e 152, mappali 160 e 347, cortile al mappale 158 e **coerenze a corpo** dei **Subalterni 701 e 702** (al piano 1°) **da Nord in senso orario (**):** proprietà di terzi al mappale 159, mappali 160 e 347, cortile al mappale 158.

Coerenze a corpo delle u.i. N.C.E.U. Foglio 10, Mappali 794, Mappale 157 Subalterno 701 e Mappale 379 Subalterno 701 (graffato Subalterno 704 del Mappale 159) - al piano terra - **da Nord in senso orario (**):** proprietà di terzi al mappale 156, cortile al mappale 158, mappale 192, proprietà di terzi ai mappali 191, 188 e 187.

* * * * *

Attualmente intestati a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) NOTA BENE - Come riportato più innanzi e come documentato nelle fotografie dell'**allegato 3**) e nelle **fotografie aeree** a pag. 2 dell'**allegato 4**) diverse porzioni dei beni in esame risultano in tutto o in parte crollate/demolite e dunque la scrivente per le coerenze di cui sopra si è basata sulle planimetrie catastali allegate;

() Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetria catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.**

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

- Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di propriet** di **(omissis)**.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: si segnala che l'intestazione catastale dei beni (così come da compravendita **allegato 10.1.1**) - è **(omissis)** – mentre il pignoramento è contro **(omissis)**, stesso codice fiscale, ma **non è chiarito nel certificato notarile a che titolo i beni siano passati alla società con sede in Napoli.**

* * * * *



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di NERVIANO (MI) località Garbatola;

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: -----

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).

I beni in esame sono ubicati nel centro storico di Garbatola, frazione di Nerviano, comune posto a ca km. 23 a Nord di Milano.

Trattasi di porzioni di antico complesso rurale con alcune superfetazioni più recenti che risultano per la gran parte oramai diroccate o totalmente demolite.

La porzione con affaccio sulla via Gorizia in parte è costituita dal solo paramento esterno del piano terreno mentre la parte Sud -Ovest è ancora presente su due piani.

I fabbricati agricoli posti nella corte – stalle e fienili – sono invece stati demoliti ed al loro posto è stata realizzata una tettoia per uso deposito.

In pericolo di crollo sono infine le porzioni interne alla corte, poste sul confine Nord.

Nessuna porzione può essere utilizzata o abitata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - ([allegato 4](#))

Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risultano impianti in funzione.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano impianti in funzione.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Costruzioni non agibili.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18-11-2021 i beni apparivano in stato di abbandono ed il terreno utilizzato dal Sig. (*omissis*) come deposito materiali da costruzione.

3.2 Esistenza contratti di locazione



L’Agenzia delle Entrate con riferimento in data 20-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, la società **(omissis)** non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione, comodato o similari in essere relativamente ai beni oggetto della vertenza giudiziaria. – ved. **allegato 11)**.

L’immobile è dunque da ritenersi libero.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

(omissis) - in base ad atto Notaio LIMONTINI CLAUDIO di Novara in data 26/03/2015 Rep. 16253/10541 trascritto a Milano 2 in data 3-4-2015 nn. 30759/20610 – **allegati 10.1.1) e 10.1.2)**;

4.2 Precedenti proprietari:

(omissis) - in base ad atto Notaio LIMONTINI CLAUDIO di Novara in data 30/12/2013 Rep. 15634/10134 trascritto a Milano 2 in data 16/01/2014 nn. 3115/2063 – **allegati 10.2.1) e 10.2.2)**;

(omissis) - in base ad atto Notaio ROMANO ELISABETTA FILOMENA di Milano in data 13/06/2011 Rep. 351/204 trascritto a Milano 2 in data 22/06/2011 nn. 70417/40619 – **allegato 10.3)**;

(omissis) - dichiaratosi acquirente in qualità di unico TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE **(omissis)** in base ad atto Notaio NOVARA MARCO di Castellanza in data 05/02/2007 Rep. 52913/20180 – **allegato 10.4.1)** - trascritto a Milano 2 in data 06/03/2007 ai nn. 33512/17704 – **allegato 10.4.2)** – nn. 33513/17705 – **allegato 10.4.3)** e nn. 33511/17703 – **allegato 10.4.4)** per accettazione tacita eredità;

(omissis) – in base ad atto Notaio BATTAGLIA GLORIA di Busto Arsizio (VA) in data 20/01/2000 Rep. 30203/4986 trascritto a Milano 2 in data 25/01/2000 ai nn. 5681/4033 contro **(omissis)** – in regime di separazione dei beni e **(omissis)** - in comunione legale dei beni – **allegati 10.5.1) e 10.5.2)**;

4.3 Precedenti proprietari ante ventennio:

Si allega anche l’atto di acquisto del 1983 – **allegato 10.6)** – per eventuali ulteriori approfondimenti.

4.4 OSSERVAZIONI:

Non risultano allegati i certificati di destinazione urbanistica agli atti di compravendita dal 2007 in poi con riferimento ai terreni Foglio 10 – Mappali 160, 347 e cortile comune 158.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – **allegati 1.n).**

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 15-9-2020 ai nn. 98117/61932**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, **così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. integrativo** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato ad Arcisate (VA) 17-11-



2020 dal Notaio dr Carmelo CANDORE depositato sul PCT il 10-12-2020 riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame **nonché dalle ulteriori ispezioni** tematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie conformi di vari titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Trascrizione domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 16/12/2013 ai nn. 112984/77962, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona – C.F.: 03700430238 - contro (omissis);

N.B. Secondo quanto comunicato alla scrivente dal legale del creditore precedente detta trascrizione sarebbe in fase di cancellazione a seguito di estinzione del giudizio;

Trascrizione domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 9/5/2014 ai nn. 40498/28367, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona – C.F.: 03700430238 - contro (omissis);

N.B. Secondo quanto comunicato alla scrivente dal legale del creditore precedente detta trascrizione sarebbe in fase di cancellazione a seguito di estinzione del giudizio;

Trascrizione domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 31/12/2014 ai nn. 119942/82284, a favore Notaio (omissis) - contro (omissis);

N.B. Secondo quanto comunicato alla scrivente dal legale del creditore precedente detta trascrizione sarebbe in fase di cancellazione a seguito di estinzione del giudizio;

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Ved. certificato di destinazione urbanistica – **allegato 13).**

• Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti in particolari per i diritti d'uso della corte mappale 158;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo



complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura:

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 06/03/2007 ai nn. 33514/7748, a favore di Credito Valtellinese - S.c. con sede in Sondrio – C.F.: 00043260140 - contro (omissis) – a garanzia del complessivo importo di Euro 270.000,00.= di cui Euro 150.000,00.= per capitale;

2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 07/06/2011 ai nn. 63633/14410, a favore di Credito Valtellinese - Società Cooperativa con sede in Sondrio – C.F.: 00043260140 - contro (omissis) – a garanzia del complessivo importo di Euro 90.000,00.= di cui Euro 50.000,00.= per capitale;

N.B.: Detta iscrizione risulta ANNOTATA in data 23-12-2021 ai nn. 183927/24089 di CESSIONE dell'IPOTECA a favore (omissis) – in base ad atto Notaio CATTANEO Claudio del 22-12-2021 rep. 4491/1393 – allegati 1.2.3.1), 1.2.3.2) e 1.2.3.3);

3) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 12/04/2013 ai nn. 33997/5600, a favore di (omissis) - contro (omissis) – a garanzia del complessivo importo di Euro 7.947,37.= di cui Euro 7.198,87.= per capitale;

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 15-9-2020 ai nn. 98117/61932, a favore di (omissis) - contro (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 3-9-2020, rep. n. 11141, per l'importo di Euro 100.782,56.= oltre a successivi interessi e spese.

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da: non presente il condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----

Millesimi di riscaldamento: -----

6.1 Spese di gestione condominiale:

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1 Regolarità edilizia:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti sull'intero compendio pignorato, il Comune di Nerviano non ha sottoposto alla scrivente pratiche relative al Lotto n. 1) qui esaminato.

Vista la vetustà degli immobili la scrivente ritiene di poter utilizzare le planimetrie catastali d'impianto - **allegato 7.11**) da cui se ne desume che la costruzione risale appunto in data anteriore al 1939 – probabilmente fino '800/primi '900 – con la sola eccezione della porzione al primo piano, posta verso il cortile, del Subalterno 102 – **allegato 7.10**) – che risulta chiusa in epoca più recente senza titolo edilizio.

Inoltre gran parte dei beni risultano demoliti senza titolo edilizio.

Infine sono presenti tettoie senza titolo edilizio.

Oltre a quanto brevemente soprariportato il Comune di Senago, su richiesta della scrivente, nulla ha riferito circa la presenza di eventuali provvedimenti edilizi repressivi.

La situazione edilizia nel complesso non è regolare.

7.2 Vincoli

Dal certificato di destinazione urbanistica **non risultano vincoli culturali diretti** sulla porzione immobiliare *de quo*.

Conformità urbanistica:

Irregolare per quanto sopra detto dal punto di vista edilizio.

7.3 Conformità catastale:

Non risulta conforme né la mappa al Catasto dei Terreni – **allegati 5.1) e 5.2)** – né la maggior parte delle planimetrie in quanto in gran parte porzioni di fabbricati non più esistenti.

Le porzioni vecchie ancora presenti risultano coerenti con le planimetrie catastali ancorchè si precisa che non è stato possibile effettuare misurazioni per via dello stato di pericolosità dei luoghi con la precisazione che il Sub. 705 accatastato come abitazione A/4 parrebbe un negozio con vetrine su strada, dunque C/1.

Le tettoie presenti abusive non risultano accatastate.

Si segnala inoltre che l'intestazione catastale non è aggiornata con l'attuale denominazione della eseguita.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizio-



ne di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si utilizza la superficie catastale.**

Complessivamente vi sono ca mq. 632 suddivisi tra mq. 390 di abitazioni e mq. 242 di depositi.

Oltre alla corte interna di uso comune – mappale 158 – i due terreni misurano mq. 240 catastali in tutto.

Come già sopra detto gran parte dei fabbricati sono stati demoliti o sono pericolanti.

Non è stato possibile effettuare misurazioni per via della pericolosità.

10 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale – **allegato 3)**.

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.

9.2 Fonti d'informazione – **allegati 16.n).**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato ottimo

Euro/mq. 1.400,00/1.700,00, **valore medio: Euro/mq. 1.550,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - **allegato 16.2):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti nuovi in periferia

Euro/mq. 1.700,00/1.900,00, **valore medio: Euro/mq. 1.800,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 16.3):**



Valori minimi/massimi appartamenti in 1a fascia Euro/mq. 1.208/1.390, **valore medio: Euro/mq. 1.300,00.**

9.3 Valutazione LOTTO 1) Unico

La legge – art. 3.1.d) D.P.R. 380/2001 - consente di ricostruire fabbricati crollati/demoliti ove ne sia dimostrata la legittima consistenza precedente alla demolizione/crollo.

(Sempre fatte salve puntuali verifiche dirette presso il Comune)

Nel caso in esame la scrivente provvede ad individuare il più probabile valore di mercato ipotizzando di ripristinare a nuovo la consistenza edilizia originaria deducendo i costi realizzativi e tecnici (comprese le pratiche edilizie e gli aggiornamenti catastali).

Ipotizzando un valore a mq. di vendita pari ad **Euro 1.700/mq.** – ved. quotazioni immobiliari **allegati 16.n)** - e deducendo un costo di produzione – cautelativo - pari ad Euro 1.500/mq. se ne ricava un valore di **Euro 200/mq** che moltiplicato per la consistenza di ca mq. 632 se ne ricava, con una buona approssimazione, un **valore commerciale pari a ca. Euro 126.400,00.=**

Si aggiunge detto valore di **Euro 1.700/mq.** ai mq. commerciali ragguagliati al 10% dei terreni (mq. 24,00) e si ottiene un valore di ca **Euro 40.000,00.=**

In tutto Euro 166.400,00.=

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:

(segue)



• VALORE LOTTO UNICO	€ 166.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.320,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta DIRITTO PROPRIETA' LOTTO 1 UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 158.080,00
	arrotondato
	€ 158.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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 comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.



Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

Si dà atto che la scrivente provvede ad inviare via posta il presente elaborato all'esecutata e via e.mail al terzo interessato ed al creditore della presente procedura esecutiva immobiliare ed a depositare anche copia PRIVACY della perizia.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 15-2-2022





































l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 1) bis.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria immobile Fg. 10 Mapp. 159 Sub. 7.pdf
-  1.2.3.1) Nota IS Ipoteca con annotazione.pdf
-  1.2.3.2) Titolo telematico 22-12-21 Cessione Ipoteca.pdf
-  1.2.3.3) Annotazione 23-12-21 a IS Ipoteca 2011 Cessione ipoteca.pdf
-  1.2.3.4) Nota Tras 2014 nn. 40498-28367 Integrazione Revoca giudiziale atti tras.pdf
-  1.2.3.5) Nota Tras 2014 nn. 119942-82284 Revoca giudiziale atti tras.pdf
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria immobile CT Fg. 10 mapp. 158 corte comune.pdf
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 10 mapp. 158 corte comune.pdf
-  1.3) Certificato notarile integrativo.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica Lotto 1.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico Lotto 1.pdf
-  5.1) Estratto Mappa Catastale Lotto 1.pdf
-  5.2) Estratto Mappa Catastale Lotto 1 contorno rosso indicativo.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione Fg. 10 Mapp. 159 non c'è.pdf
-  7.1.1) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 794 in corso definizione.pdf
-  7.1.2) Subalternazione Fg 10 Mapp 794 in corso definizione.pdf
-  7.2) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 157 Sub 701.pdf
-  7.3) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 703.pdf
-  7.4) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 701.pdf
-  7.5) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 702.pdf
-  7.6) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 7.pdf
-  7.7) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 704 gr Mapp 379 Sub 701.pdf
-  7.8) Planimetria Catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 706.pdf
-  7.9) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 705.pdf
-  7.10) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 159 Sub 102.pdf
-  7.11) Planimetrie catastali d'impianto 1939-40.pdf
-  7.12) Planimetria catastale 1983 Sub. 101 Soppressa.pdf
-  8.1.1) Visura storica CF Fg 10 Mapp 794 in corso def..pdf
-  8.1.2) Visura storica CT Fg 10 mapp 157 Fabbriato Rurale mq.40 Soppresso.pdf
-  8.1.3) Visura storica CT Fg 10 Mapp 794 EU mq.40.pdf
-  8.1.4) Visura storica CF Fg 10 Mapp 157 non evadibile.pdf
-  8.2) Visura storica CF Fg 10 Mapp 157 Sub 701 C2 p.T.pdf









(segue)



-  8.3.1) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 703 C2 p. T.pdf
-  8.3.2) Visura storica CF Fg 10 Mapp 158 C2 p.T soppressa.pdf
-  8.3.3) Visura storica CT Fg 10 Mapp 158 corte comune.pdf
-  8.4) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 701 C2 p. T-1.pdf
-  8.5) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 702 C2 p. T-1.pdf
-  8.6) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 7 A5 p.T-1.pdf
-  8.7.1) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 704 gr Mapp 379 Sub 701 A4 p.T-1.pdf
-  8.7.2) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 3 gr Mapp 379 Sub 1 A5 p. T-1.pdf
-  8.7.3) Visura storica CF Fg 10 Mapp. 159 Sub 4 gr Mapp 379 Sub 2 A5 p.T-1.pdf
-  8.7.4) Visura storica Fg 10 Mapp 159 Sub 9 A5 p.T-1 Soppressa.pdf
-  8.7.5) Visura storica CT Fg 10 mapp 379 EU mq.100.pdf
-  8.7.6) Visura storica CF Fg 10 mapp 379 non evadibile.pdf
-  8.8.1) Visura storica CF Fg 10 mapp 159 Sub 706 A4 p.T-1.pdf
-  8.8.2) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 6 A5 p.T-1 Soppressa.pdf
-  8.8.3) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 8 A5 p. T-1 Soppressa.pdf
-  8.9.1) Visura storica CF Fg 10 mapp 159 Sub 705 A4 p.T.pdf
-  8.9.2) Visura storica CF Fg 10 mapp 159 Sub 1 C1 p.T Soppressa.pdf
-  8.9.3) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 5 A5 p.T-1 Soppressa.pdf
-  8.9.4) Visura storica CF Fg 10 Mapp 159 Sub 101 A10 P.T Soppressa.pdf
-  8.10) Visura storica CF Fg 10 Mapp. 159 Sub 102 A4 p.1.pdf
-  8.11) Visura storica CT Fg 10 Mapp 160 Seminativo Irriguo mq.130.pdf
-  8.12) Visura storica CT Fg 10 Mapp 347 Seminativo Irriguo mq.110.pdf
-  9.1) Visura storica CT Fg 10 Mapp 155 EU mq.6.pdf
-  9.2) Visura storica CT Fg 10 Mapp 156 EU mq.12.pdf
-  9.3) Visura catastale CF Fg 10 mappali 155 e 156 non rilasciabile.pdf
-  9.4) Assenza subalterni CF Fg 10 mappali 155-156.pdf
-  10.1.1) Titolo Provenienza debitore Cpv 26-3-15 Rep. 16253-10541 Notaio Claudio Limontini.pdf
-  10.1.2) Nota Tras 3-4-2015 nn. 30759-20610 Titolo Prov Debitore.pdf
-  10.2.1) Titolo provenienza fav CPV 30-12-2013 Rep. 15634-10134 Notaio C. Limontini.p
-  10.2.2) Nota Tras 16-1-2014 nn. 3115-2063 fav srl.pdf
-  10.3) Nota Tras 22-6-2011 nn. 70417-40619 fav pdf
-  10.4.1) Atto acquisto fav . 5-2-2007 Rep. 52913-20180 Notaio M. Novara.pdf
-  10.4.2) Nota Tras 6-3-2007 nn. 33512-17704 cpv Lotto 1.pdf
-  10.4.3) Nota Tras 6-3-2007 nn. 33513-17705 cpv Lotto 1 bis.pdf
-  10.4.4) Nota Tras 6-3-2007 nn. 33511-17703 accettaz eredita fav f.lli pdf
-  10.5.1) Atto acquisto fav 20-1-2000 Rep. 30203-4986 Notaio G. Battaglia.pdf
-  10.5.2) Nota Tras 25-1-2000 nn. 5681-4033 cpv fav rl.pdf
-  10.6) Atto acquisto fav 14-7-1983 Rep. 62369 Notaio M. Ventura.pdf
-  11) Risposta NO affitti Lotto 1.pdf

(segue)



-  12.1) Estratto Matrimonio
-  12.2) Estratto Matrimonio .pdf
-  13) Certificato di destinazione urbanistica.pdf
-  14) Visura Camerale eseguita.pdf
-  15) 18-11-21 Verbale del sopralluogo.pdf
-  16.1) Quotazioni OMI Agenzia Entrate.pdf
-  16.2) Quotazioni PiùPrezzi Camera di Commercio di Milano.pdf
-  16.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf

* * * * *

