

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 411/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.sa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

NERVIANO via Don Antonio Cavallotti n. 12

LOTTO 1 abitazione piano 1°

LOTTO 3 box piano strada con area urbana

NERVIANO via Don Antonio Cavallotti n. 6

LOTTO 2 negozio piano strada



LOTTO 3 >>> box/rimessa con area urbana (orto)

LOTTO 1 >>>abitazione

LOTTO 2 >>> negozio



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO 1****Corpo A**

Bene in Nerviano via Don Antonio Cavallotti n. 12

Categoria: **A/3** [abitazione]Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **717****LOTTO 2****Corpo B**

Bene in Nerviano via Don Antonio Cavallotti n. 6

Categoria: **C/1** [negozio]Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **718****LOTTO 3****Corpo C**

Bene in Nerviano via Don Antonio Cavallotti n. 12

Categoria: **C/6** [box/rimessa]Dati Catastali: foglio **3**, particella **15****Corpo D**

Bene in Nerviano via Don Cavallotti n. 12

Categoria: **F/1** [area urbana/orto]Dati Catastali: foglio **3**, particella **16****LOTTO 1, 2, 3**

Corpi A e B: al sopralluogo, eseguito il 28/07/2025, ho riscontrato che i beni non sono occupati da alcun locatario né dal signor xxxx xxxx, e sono parzialmente arredati.

Corpi C e D: al sopralluogo, eseguito il 28/07/2025, ho riscontrato che nel corpo C non vi sono autovetture ma solo molti oggetti e scaffalature. Il corpo D (terreno) è incolto.

Contratti di locazione in essere**LOTTO 1, 2, 3**: non vi sono contratti di locazione come confermato da Agenzia delle Entrate in data 4/7/2025**Comproprietari** – nessuno-**LOTTO 1, 2, 3**: proprietà 1/1 signor xxxx xxxx**Prezzo al netto delle decurtazioni****LOTTO 1**libero: € **132.000,00** (euro centotrentaduemila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 2libero: € **71.000,00** (euro settantunomila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 3libero: € **35.000,00** (euro trentacinquemila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 1, 2, 3

CORPO A - abitazione - piano 1° -

CORPO B - negozio - piano terreno -

CORPO C e D - box/rimessa e area urbana - piano terreno -

1. LOTTO 1,2,3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti n. 12, consistente in:

- appartamento al piano 1° composto da quattro locali più servizi e balconi.

L'alloggio è costituito da ingresso/corridoio, due camere da letto, soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e tre balconi (due verso strada ed uno lato corte).

Altezza locali abitabili cm 320 circa.

L'appartamento si trova al piano 1° dell'edificio disposto in cortina con gli edifici confinanti. L'alloggio ha doppio affaccio verso strada e verso la corte interna.

Alla corte interna si accede tramite l'androne (accesso pedonale e carraio).

Dalla corte interna, tramite una scala esterna, si giunge al balcone dal quale si accede all'alloggio. L'accesso all'unità avviene mediante due porte non blindate (una che si apre sul corridoio d'ingresso e l'altra direttamente in una camera).

La porzione di fabbricato ha il tetto a doppia falda con manto di copertura in tegole.

Lo stato di manutenzione è normale e compatibile con l'età del fabbricato.

CORPO B

Unità immobiliare sita in Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti n. 6, consistente in:

- negozio di due luci con due servizi igienici e relativo antibagno

L'unità immobiliare ha l'accesso principale dalla strada (vi sono due vetrine) e l'ingresso di servizio dalla corte interna.

Altezza locali cm 320 circa (in parte controsoffittato a cm 295 circa).

L'unità immobiliare è posta in corrispondenza verticale sotto l'intero Corpo A.

L'unità è attualmente utilizzata come deposito ed è ingombra di oggetti vari. Questo non ha permesso la visione accurata del locale stesso. Da quanto è stato possibile visionare, lo stato di manutenzione è normale e compatibile con l'età del fabbricato e con il successivo intervento edilizio interno che risale al 2015.

CORPO C e D

Unità immobiliare sita in Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti n. 12, consistente in:

- box/rimessa con adiacente area urbana

Il box/rimessa è isolato sui 4 lati di cui due confinano con la relativa area urbana e gli altri due con la corte interna.

L'unità immobiliare (box/rimessa) ha accesso dalla corte interna ed è raggiungibile dall'esterno mediante accesso carraio (androne).

Il box/rimessa si presenta in stato di manutenzione scarso e ingombro di vario materiale.

Altezza vano cm 340 circa.

L'area urbana ha accesso dalla corte interna.

Confina con il box/rimessa e la corte interna su due lati e con altro edificio ed altra area.

L'area è recintata in parte in muratura ed in parte in rete metallica.

L'area/il terreno risulta incolto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà**
 delle unità immobiliari **LOTTO 1 CORPO A** **LOTTO 2 CORPO B** **LOTTO 3 CORPO C, D** di:
 signor **xxxx xxxx** (alla data dell'atto ha dichiarato di essere coniugato in regime di
 separazione dei beni)
 nato a xxxxxx – (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato: **xxxx xxxx**

nato a xxxxxxxx – (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

proprietà, di tutti i beni di cui al punto precedente, per **1/1** in regime di
 separazione dei beni.

Dati identificativi:

LOTTO 1 CORPO A via Don Antonio Cavallotti 12

foglio **3**, particella **2**, subalterno **717**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 6 vani; superficie catastale 119 mq;
 Escluse aree scoperte 115 mq; rendita € 402,84 (variazione del classamento del
 22/11/2017 pratica n. MI0506126 (n. 145805.1/2017).

indirizzo catastale: Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti 12 - piano 1;

dati derivanti da:

* Compravendita del giorno 13/02/2018 del notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va)
 repertorio 8038

* variazione del classamento del 22/11/2017 con conferma del classamento proposto
 pratica n. MI0506126 (n. 145805.1/2017)

* variazione per FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del giorno 22/11/2016
 protocollo n. MI0663150 (n. 298659.1/2016).

foglio **3**, particella **2**, subalterno **717** (nasce dalla fusione del sub. 7 con sub. 502)

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 6 vani; rendita € 402,84

* Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del giorno 09/04/2016. Successione di xxxx
 xxxx voltura n. 31323.1/2016. Pratica n. MI0257746 del 27/05/2016.

LOTTO 2 CORPO B via Don Antonio Cavallotti 6

foglio **3**, particella **2**, subalterno **718**

dati classamento: cat. **C/1**; classe 4; consistenza 90 mq; superficie catastale 106 mq;
 rendita € 1.585,01 (variazione del classamento del 24/11/2017 pratica n. MI0510330 (n.
 146820.1/2017).

indirizzo catastale: Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti 6 - piano terra;

dati derivanti da:

* Compravendita del giorno 13/02/2018 del notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va)
 repertorio 8038

* variazione del classamento del 24/11/2017 con conferma del classamento proposto
 pratica n. MI0510330 (n. 146820.1/2017)

* variazione per FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del giorno 23/11/2016 protocollo n. MI0665269 (n. 300020.1/2016).

foglio **3**, particella **2**, subalterno **718** (nasce dalla fusione del sub. 708 con sub. 501)
dati classamento: cat. **C/1**; classe 4; consistenza mq 90; superficie catastale 106 mq;
rendita € 1.585,01

* Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del giorno 09/04/2016. Successione di xxxx
xxxx voltura n. 31323.1/2016. Pratica n. MI0257746 del 27/05/2016.

foglio **3**, particella **2**, subalterno **718** (nasce dalla fusione del sub. 501 con sub. 708)
dati classamento: cat. **C/1**; classe 4; consistenza mq 90; superficie catastale 106 mq;
rendita € 1.585,01

LOTTO 3 CORPO C, D via Don Antonio Cavallotti 12

CORPO C: foglio **3**, particella **15**, subalterno / (dati derivanti da Frazionamento della particella 2 sub. 7, particella 13 e particella 15 del 30/03/1993 in atti dal 01/10/1999).
dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 24 mq; superficie catastale 33 mq;
rendita € 61,97.

indirizzo catastale: Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti 12 - piano terra;

CORPO D: foglio **3**, particella **16** (dati derivanti da Frazionamento del 30/03/1993 in atti dal 01/10/1999)

dati classamento: cat. **F/1**; consistenza 260 mq; rendita € /.

indirizzo catastale: Comune di Nerviano via Don Antonio Cavallotti 12 - piano terra;

In data 30/06/1987 l'identificazione era:

foglio **3**, particella **2** graffata con particella **16**, subalterno **1**, cat. **C/1**; classe 1; consistenza 49 mq

indirizzo catastale: Comune di Nerviano via Garibaldi 26 - piano terra;

dati derivanti da:

* Compravendita del giorno 13/02/2018 del notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va)
repertorio 8038. Acquisto da parte di xxxx xxxx dai sigg.

xxxx xxxx (prop. 1/3),

xxxx xxxx (prop. 1/3),

xxxx xxxx (prop. 1/3).

* Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del giorno 09/04/2016. Successione di xxxx
xxxx voltura n. 31323.1/2016. Pratica n. MI0257746 del 27/05/2016.

foglio **3**, particella **15 e 16**

* Proprietà in data 05/03/1975 dei sigg.

xxxx xxxx,

xxxx xxxx,

xxxx xxxx,

xxxx xxxx.

1.4. Coerenze LOTTO 1 CORPO A LOTTO 2 CORPO B LOTTO 3 CORPO C, D

CORPO A

Coerenze appartamento da Nord:

- via Cavallotti,
- altra u.i.u.
- parti comuni (cortile comune mapp. 3),
- altra u.i.u.

CORPO B

Coerenze negozio da Nord:

- via Cavallotti,
- altra u.i.u.
- parti comuni (cortile comune mapp. 3),
- altra u.i.u.

CORPO C

Coerenze box da Nord:

- parti comuni su due lati (cortile comune mapp. 3)
- area urbana su 2 lati (mapp. 16)

CORPO D

Coerenze area urbana da Nord:

- parti comuni (cortile comune mapp. 3), altra u.i.u. (mapp. 15),
- altra u.i.u. (mapp. 15), parti comuni (cortile comune mapp. 3),
- area (mapp. 34), altra u.i.u. su mappale 76,
- altre u.i.u. su mappali 71 e 76

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

I beni del LOTTO 1, 2, 3 CORPO A, B, C, D sono identificati correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 52974 part. n. 36562 del 16/04/2025);

2. LOTTO 1,2,3 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di NERVIANO, frazione Sant'Ilario – nucleo di antica formazione -

Tipologia prevalente: edifici a cortina di uno o due piani fuori terra

Destinazione: residenziale con attività commerciali e di interesse pubblico

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

xxPrincipali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità (autobus Z606, Z612, Z6C3, Z619)

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A8(E62)/A9, della SS33 e della SP109 e SP 101

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 1 Corpo A, LOTTO 2 Corpo B e LOTTO 3 Corpi C, D

CORPO A

Il fabbricato è "a cortina" verso strada ed è costituito da poche unità immobiliari.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra (Alloggio al piano 1°).

Alla corte interna si accede tramite l'androne (accesso pedonale e carraio).

Dalla corte interna, tramite una scala esterna, si giunge al balcone dal quale si accede all'alloggio

L'accesso al fabbricato sia pedonale che carraio avviene dal cortile comune.

Lo stato di manutenzione è discreto e compatibile con l'età del fabbricato.

Caratteristiche:

- struttura: in muratura in laterizio;
- facciate: rivestimento intonaco in condizioni di manutenzione discrete
- copertura: a doppia falda con copertura in tegole;
- accesso: n° 2 porte d'accesso;

- scala esterna: esclusiva in discreto stato di manutenzione
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: ---
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: – discreto (compatibile con l'età del fabbricato)

CORPO B Il fabbricato è il medesimo del Corpo A. L'accesso al negozio avviene dalla strada (due serrande avvolgibili lato strada) ed ha un accesso posteriore con porta sul cortile interno.

CORPO C Il fabbricato è isolato e retrostante al fabbricato in cui vi sono il Corpo A e B. L'accesso alla rimessa/box - pedonale e carrabile - avviene dal cortile interno e comune. Il CORPO C ha il portone d'accesso sul cortile interno.

Vi sono delle pensiline in ondulina a protezione dell'ingresso e lateralmente.

Le condizioni generali del piccolo fabbricato sono scarse.

CORPO D Il terreno è adiacente al Corpo C. L'accesso al terreno – pedonale e carrabile - avviene dal cortile interno e comune. Sul lato verso l'edificio principale, tra il box e l'edificio adiacente, esiste una recinzione in muratura (in continuità con il box identificato con il mapp. 15). Su altri due lati vi è una recinzione in rete metallica in pessime condizioni. Il terreno è attualmente incolto.

Sull'atto d'acquisto, il Corpo D, viene indicato come area destinata ad orto e di pertinenza del Corpo C.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO corpo A, B, C, D)

Unità immobiliari site nel Comune di Nerviano in via Don Cavallotti n.12 e n. 6

CORPO A abitazione distribuita al piano 1° con due balconi lato strada ed uno lato corte raggiungibile dalla scala rettilinea esterna

- esposizione doppia (Sud-Est, Nord-Ovest).
- porte di accesso (2) non blindate (sul balcone lato corte)
- infissi esterni: a battente - in legno con doppio vetro
colore legno esterno ed interno, in condizioni di manutenzione discreta;
- infissi interni: in legno – in discrete condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili
- sicurezza: --
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni normali
- pavimenti: in ceramica ed in graniglia in discrete condizioni;
- impianto citofonico: no
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizi igienici: - n°1 dotato di 4 sanitari, in discrete condizioni
- impianto di condizionamento: no;
- altezza: piano primo cm 320 circa
- condizioni generali: discreta

CORPO B negozio

- accessi: serrande avvolgibili metalliche poste esternamente al serramento in alluminio e vetro e porta sul retro anch'essa in alluminio e vetro
- serramenti: lato cortile in alluminio e vetro con avvolgibili esterni
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni normali

- porzione limitata della muratura, a confine con le altre unità, è in "mattoni a vista"
- pavimento: in piastrelle con parte mancante per preesistente arredo per bar (bancone) ed in parte in graniglia
- impianto elettrico: si
- impianto idrico: si
- impianto termico: no
- altezza dei locali: 320 e 295 cm nella zona con controsoffitto;
- condizioni generali: discrete

CORPO C rimessa/box

- porta di accesso: portone in legno a doppia anta scorrevole
- pareti: in muratura intonacata
- pavimento: in cemento
- impianto elettrico: si a vista
- impianto idrico: /
- impianto termico: /
- altezza vano: 340 cm
- tetto: piano con guaina bituminosa
- condizioni generali: scarse

CORPO D terreno/area urbana

- accesso: dal cortile interno e comune
- condizioni generali: incolto e con presenza di alcuni oggetti/ciarpame vario (esempio elettrodomestici dismessi).

2.4. Certificazioni energetiche (allegate all'atto d'acquisto - all. 5)

CORPO A sub. 717

l'unità immobiliare- abitazione – risulta censita al catasto energetico codice identificativo n. 1515400028216 del 24/11/2016; classe energetica G, 319,77 kWh/m²anno.

CORPO B sub. 718

l'unità immobiliare- negozio – risulta censita al catasto energetico codice identificativo n. 1515400028116 del 24/11/2016; classe energetica D, 693,07 kWh/m²anno.

CORPO C e D

non necessaria.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite per nessun Corpo.

2.6. Certificazioni di idoneità statica: per nessun Corpo, non fornito e non presente nelle pratiche edilizie visionate.

3. LOTTO 1, 2, 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 28/07/2025.
La scrivente ha visitato i CORPI A, B, C e D.

Il CORPO A non è occupato, risulta parzialmente arredato ma non abitato.
 Il CORPO B è utilizzato come deposito.
 Il Corpo C è utilizzato come deposito.
 Il Corpo D è in stato di semi abbandono (area incolta).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore eseguita come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 03/07/2025 (**all. 4**).

4. LOTTO 1, 2, 3 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella
 - certificazione notarile 24/04/2025 agli atti (**all. 6**),
 - implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)
 risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 13/02/2018 (**all. 5**)

Beni del LOTTO 1, 2, 3 CORPO A, B, C, D

Proprietà per **1/1** di:

xxxx xxxx nato a xxxx – (xx) il xx/xx/xxxx. C.F. xxxxxxxxxxxxxx proprietà per **1/1**.

Sull'atto d'acquisto ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Trascritto a MILANO 2 il **19/02/2018 n. 20678/13456** - compravendita –

Beni:

LOTTO 1 **Corpo A** (alloggio) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **717**

LOTTO 2 **Corpo B** (negozio) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **718**

LOTTO 3 **Corpo C** (box/rimessa) Dati Catastali: foglio **3**, particella **15**
Corpo D (area urbana/orto) Dati Catastali: foglio **3**, particella **16**

atto di **compravendita** del notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va) repertorio 8038/7223.

I 3 Lotti sono stati acquistati a € 220.000,00.

4.2. Precedenti proprietari

Beni del LOTTO 1, 2, 3 CORPO A, B, C, D

Dal 09/04/2016 al 13/02/2018

xxxx xxxx (prop. 1/3) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxx

xxxx xxxx (prop. 1/3) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxx

xxxx xxxx (prop. 1/3) nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxx

Successione di xxxx xxxx deceduta il xx/xx/xxxx

Trascritto a MILANO 2 il **22/06/2016 n. 71466/45120** - atto per causa di morte - Successione **Accettazione tacita di eredità** come da atto del notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va) repertorio 8038/7223 del 13/02/2018.

Trascritto a MILANO 2 il **19/02/2018 n. 20679/13457** - atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Beni:

LOTTO 1 **Corpo A** (alloggio) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **717** (in successione riferimento subb. **502** e **7**)

LOTTO 2 **Corpo B** (negozi) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **718** (in successione riferimento subb. **501** e **708**)

LOTTO 3 **Corpo C** (box/rimessa) Dati Catastali: foglio **3**, particella **15**
Corpo D (area urbana/orto) Dati Catastali: foglio **3**, particella **16**

Dal 21/07/1974 al 09/04/2016

xxxx xxxx (nuda proprietà 1/9) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxx
 xxxx xxxx (nuda proprietà 1/9) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxx
 xxxx xxxx (nuda proprietà 1/9) nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxx
 xxxx xxxx (usufrutto uxorio di 3/9 per successione di xxxx xxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduto a xxxxxx il xx/xx/xxxx) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxx

Successione Trascritta a MILANO 2 il 21/07/1975 n. 25973/22585

Dal Certificato notarile in atti NON risulta trascritta nessuna Accettazione di eredità

Da ispezione eseguita il 14/10/2025 dallo scrivente, risulta che solo nel 2025 è stata Trascritta **l'accettazione tacita di eredità** a seguito della morte di xxxx xxxx in data xx/xx/xxxx della sua quota di proprietà pari ad 1/3 (successione legittima).

Trascritto a MILANO 2 il **09/06/2025 n. 80549/55545**.

Preciso che:

- tale trascrizione indica tutti i subalterni attuali oggetto del presente pignoramento (e non quelli esistenti alla data del decesso)
- indica come eredi i tre figli xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx e non la moglie xxxx xxxx (deceduta nel xxxx)
- le quote di proprietà indicate per ciascun erede (3 figli) sono:
 2/27 di proprietà e 1/27 nuda proprietà (non viene indicato a chi rimane la quota di usufrutto che era della signora xxxx xxxx – moglie deceduta xx/xx/xxxx -)

xxxx xxxx (proprietà di 6/9) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Trascritto a MILANO 2 il **27/03/1975 n. 11727/10264** - compravendita del 05/03/1975 notaio Lorenzo Fenaroli rep. 8164.

Beni in oggetto **LOTTO 1** **LOTTO 2** **LOTTO 3**

5. LOTTO 1, 2, 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile in atti, che fa stato fino al 16/04/2025 (**all. 6**),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 14/10/2025 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni /
- Misure Penali /
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /
- atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria IScritta il **19/02/2018** ai nn. **20681/3302**

MUTUO FONDIARIO atto Notaio dott. Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va) repertorio 8039/7224 del 13/02/2018

a favore di: CREDITO VALTELLINESE s.p.a. con sede a Sondrio (So)
c.f. 00043260140

contro: xxxx xxxx e xxxx xxxx (debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca € 316.800,00 di cui € 176.000,00 di capitale

Durata: 19 anni e 11 mesi

Beni:

LOTTO 1 **Corpo A** (alloggio) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **717**

LOTTO 2 **Corpo B** (negozi) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **718**

LOTTO 3 **Corpo C** (box/rimessa) Dati Catastali: foglio **3**, particella **15**

Corpo D (area urbana/orto) Dati Catastali: foglio **3**, particella **16**

• Pignoramenti

Pignoramento del 03/04/2025 Atto giudiziario rep. 1110

TRascritto il **16/04/2025** ai nn. **52974/36562**

Contro: signor xxxx xxxx

nato a xxxxxxxx – (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx

proprietà per **1/1**.

a favore: CREDIT AGRICOLE ITALIA s.p.a. con sede a Parma (Pr)

c.f. 02113530345

Grava sui beni in oggetto

LOTTO 1 **Corpo A** (alloggio) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **717**

LOTTO 2 **Corpo B** (negozi) Dati Catastali: foglio **3**, particella **2**, subalterno **718**

LOTTO 3 **Corpo C** (box/rimessa) Dati Catastali: foglio **3**, particella **15**

Corpo D (area urbana/orto) Dati Catastali: foglio **3**, particella **16**

• Altre trascrizioni: /

• Eventuali note/osservazioni: /

▪ Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per identificativo catastale e per nominativo (**all. 8**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 6**) ha rilevato ulteriori formalità/gravami e, più precisamente:

Accettazione tacita di eredità come da atto del notaio Atzori Flaviano di Busto Arsizio (Va)

repertorio 8038/7223 del 13/02/2018.

Trascritto a MILANO 2 il **09/06/2025** n. **80549/55545** - atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità di xxxx xxxx deceduto il xx/xx/xxxx.

5.3. Verificare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata: tutti i corpi sono stati realizzati ante 1967 da privati.

6. LOTTO 1, 2, 3 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le quattro unità immobiliari in oggetto non fanno parte di alcun Condominio.
 Il riscaldamento dell'unità abitativa (Corpo A) è autonomo.
 Non vi è il riscaldamento dell'unità commerciale (Corpo B).
 L'ingresso di ogni unità è dallo spazio comune (cortile mapp.3) o direttamente dalla strada.

6.1. Spese di gestione condominiale: /

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'unità immobiliare al 1° piano (Lotto 1 Corpo A-alloggio-) NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

Le altre unità immobiliari (Lotto 2 e 3) sono accessibili.

7. LOTTO 1, 2, 3 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione degli immobili è avvenuta ante 01/09/1967.

7.1. Pratiche edilizie (all. 9-all. 10):

L'edificio in cui vi sono i LOTTI 1 e 2 CORPI A, B è stato edificato a seguito del

- NULLA OSTA n. 122/1959 del 13/08/1959

Successivamente sono state presentate ulteriori pratiche edilizie:

- Nulla osta n. 3/1969 del 21/01/1969
- Autorizzazione n. 39/1975 del 26/06/1975
- Autorizzazione n. 138/1993 del 23/09/1993

L'ufficio comunale ha messo a disposizione le recenti pratiche edilizie:

- Permesso in sanatoria N. 167/2015 per regolarizzare le difformità interne ed esterne dei LOTTI 1 e 2 CORPI A e B
- SCIA N. 303/2023 che prevede la demolizione del cordolo esterno al piano terra perché costruito sullo spazio comune e la modifica dei vani finestra LOTTO 2 CORPO B.
Tali modifiche non sono ancora state realizzate.

LOTTO 3

CORPO C è stato edificato ante 01/09/1967, il Comune non ha messo a disposizione alcuna pratica edilizia.

CORPO D allego il certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 11/09/2025 dal quale si evince che, l'area urbana mapp. 16, ha destinazione urbanistica di: *aree per servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico generale ed in parte in zona A Nuclei di antica formazione. Tutto all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione.*
 Si vedano le prescrizioni di N.T.A art. 12.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 28/07/2025 con il custode giudiziario nominato il:

CORPO A – risulta conforme all'ultima pratica edilizia in sanatoria

CORPO B – risulta conforme all'ultima pratica edilizia in sanatoria.

Si fa però presente che nel 2023 è stata presentata la SCIA n. 303/2023.

Le opere che la pratica SCIA prevede non sono ancora state realizzate. Si tratta della demolizione del cordolo perché realizzato su spazio comune e di modifiche di facciata (adeguamento dimensioni finestra zona bagni del negozio).

Per quanto sopra, il corpo B, **risulta non conforme alla SCIA di cui sopra.**

Spese per la regolarizzazione stimate in:

- opere edili per la demolizione del cordolo, trasporto, smaltimento ed oneri di discarica nonché ripristino della superficie interessata	€ 4.000,00 circa
- adeguamento aperture lato cortile	€ 1.200,00 circa
Totale	€ 5.200,00 circa

CORPO C – non ho alcun elemento per dichiarare la conformità edilizia

CORPO D – AREA URBANA libera conforme allo strumento urbanistico (si veda all. 10)

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando le schede catastali delle unità immobiliari – mapp. 2 subalterni 717 e 718 e mapp.15 – allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A: nella rappresentazione grafica del subalterno 717 vi è una imprecisione nella rappresentazione del disimpegno in quanto la parete tra cucina e servizio igienico è lineare e non presenta discontinuità.

La consistenza rappresentata è corretta ed anche l'indicazione della destinazione d'uso.

Non vi è la conformità catastale.

E' necessario ripresentare la scheda catastale per migliore identificazione grafica. Si stima l'importo di € 800,00 quale compenso professionale e diritti di presentazione.

CORPO B: la rappresentazione grafica del subalterno 718 è pressoché corretta. La posizione della finestra lato cortile del servizio igienico non è esattamente corrispondente alla realtà/progetti. Si precisa inoltre che nelle pareti a confine vi sono delle nicchie nello spessore della muratura.

La consistenza è corretta ed anche la destinazione d'uso è corretta.

Vi è la conformità catastale.

CORPO C: nella rappresentazione grafica del mapp 15 la consistenza è corretta.

Vi è la conformità catastale.

CORPO D: non vi è la scheda catastale del mapp 16.

Il mappale 16 è rappresentato solo sull'estratto mappa.

Manca la scheda catastale dell'area urbana.

E' necessario ripresentare la scheda catastale per identificazione dell'area.

Si stima l'importo di € 800,00 quale compenso professionale e diritti di presentazione.

Le visure catastali:

LOTTO 1, 2, 3 CORPO A, B, C, D: i passaggi di proprietà e l'intestazione all'attualità sono corretti

8. LOTTO 1, 2, 3 – CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

LOTTO 1 Corpo A (abitazione - piano primo)					
LOTTO 2 Corpo B (negozio – piano T)					
LOTTO 3 Corpo C, D (box/rimessa – piano T – area urbana – piano T)					

LOTTO 1 CORPO A - ABITAZIONE

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Abitazione (h cm 320)	1	mq	115,0	1,00	mq 115,0
balconi	1	mq	13,0	0,50	mq 6,5
totale		mq	128,0		mq 121,5
			Superficie lorda		Superficie commerciale

LOTTO 2 CORPO B – NEGOZIO

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Negozi (h cm 320/295)	T	mq	115,0	1,00	mq 115,0
totale		mq	115,0		mq 115,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

LOTTO 3 CORPO C – BOX-RIMESSA

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Box/Rimessa (h cm 340)	T	mq	33,0	1,00	mq 33,0
totale		mq	33,0		mq 33,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

LOTTO 3 CORPO D – AREA URBANA/TERRENO

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Area urbana/Terreno	T	mq	260,0 Superficie indicata sulla visura catastale	1,00	mq 260,0
totale		mq	260,0		mq 260,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

9. LOTTO 1, 2, 3 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 dei prezzi 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2025 – Nerviano zona D1 –

quotazioni delle abitazioni civili stato conservativo normale
da € 1.150,00/mq a € 1.500,00/mq

quotazioni dei negozi stato conservativo normale
da € 900,00/mq a € 1.300,00/mq

quotazioni dei box stato conservativo normale
da € 650,00/mq a € 950,00/mq

- Annunci immobiliari nel mese di Ottobre 2025 nella zona di San Ilario - Nerviano

abitazioni economiche stato di conservazione simile al Corpo A
da € 1.000,00/mq a € 1.550,00/mq

negozi stato di conservazione simile al Corpo B
da € 550,00/mq a € 900,00/mq

box stato di conservazione buono
da € 530,00/mq a € 900,00/mq

quotazioni di mercato di aree urbane - non edificabili - all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione e di ridotta superficie da € 80,00 a € 100,0/mq.

Come noto, i valori indicati negli annunci sono poi soggette a trattativa al ribasso.

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione riscontrato nei vari corpi, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valutato il:

Corpo A - abitazione -	€ 1.150,00/mq
Corpo B – negozio -	€ 700,00/mq
Corpo C – box/rimessa -	€ 500,00/mq
Corpo D – area urbana -	€ 80,00/mq

9.3 Valutazione:

LOTTO 1, 2, 3 abitazione - piano primo - CORPO A negozio - piano terreno - CORPO B box/rimessa - piano terreno - CORPO C con area urbana corpo D					
--	--	--	--	--	--

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
LOTTO 1 CORPO A abitazione	A/3	mq	121,5	€ 1.150,00	€ 139.725,00
LOTTO 2 CORPO B negozio	C/1	mq	115,0	€ 700,00	€ 80.500,00
LOTTO 3 CORPO C box/rimessa	C/6	mq	33,0	€ 500,00	€ 16.500,00
CORPO D area urbana/terreno	F/1	mq	260,0	€ 80,00	€ 20.800,00
Totale					€ 257.525,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente

LOTTO 1

Valore (**CORPO A**) € 139.725,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 6.986,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative: -€ 800,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato - -€ 0,00

€ 131.938,75

Prezzo base d'asta LOTTO 1
al netto delle decurtazioni

LIBERO € 132.000,00
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato
 (Non ricorre il caso) € 0,00

LOTTO 2

Valore (**CORPO B**) € 80.500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 4.025,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative: -€ 5.200,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato - -€ 0,00

€ 71.275,00

Prezzo base d'asta LOTTO 2
al netto delle decurtazioni

LIBERO € 71.000,00
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato
 (Non ricorre il caso) € 0,00

LOTTO 3		
Valore (CORPO C e D) € 16.500,00 + € 20.800,00		€ 37.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€	1.865,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€	800,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato -	-€	0,00
		€ 34.635,00
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	LIBERO	€ 35.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)		€ 0,00

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.

10 . LOTTO 1, 2, 3 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1, 2, 3 CORPO A, B, C, D: gli immobili sono da considerarsi liberi.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO 1, 2, 3 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1, 2, 3 CORPO A, B, C, D: i subalterni, di proprietà dell'esecutato, sono oggetto del presente Pignoramento per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO 1 - CRITICITA' DA SEGNALARE

Da ispezione eseguita il 14/10/2025 dallo scrivente, risulta che solo nel 2025 è stata Trascritta l'**accettazione tacita di eredità** a seguito della morte di xxxx xxxx in data xx/xx/xxxx della sua quota di proprietà pari ad 1/3 (successione legittima).

Trascritto a MILANO 2 il **09/06/2025 n. 80549/55545**.

Preciso che:

- tale trascrizione indica tutti i subalterni attuali oggetto del presente pignoramento (e non quelli esistenti alla data del decesso)
- indica come eredi i tre figli xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx e non la moglie xxxx xxxx (deceduta nel xxxx)
- le quote di proprietà indicate per ciascun erede (3 figli) sono:
2/27 di proprietà e 1/27 nuda proprietà (non viene indicato a chi rimane la quota di usufrutto che era della signora xxxx xxxx - moglie deceduta xx/xx/xxxx -)

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- al proprietario a mezzo e-mail
- al custode giudiziario nominato.

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

Milano, 17/10/2025

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale LOTTO **1** CORPO A abitazione
planimetria catastale LOTTO **2** CORPO B negozio
planimetria catastale LOTTO **3** CORPO C box rimessa
- all. 3.** visura storica catastale LOTTO **1** CORPO A abitazione
visura storica catastale LOTTO **2** CORPO B negozio
visura storica catastale LOTTO **3** CORPO C box/ rimessa
visura storica catastale LOTTO **3** CORPO D area urbana
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza con APE per i corpi A e B
- all. 6.** certificazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO **1, 2, 3** CORPI A, B, C, D
- all. 8.** ispezione ipotecaria per unità immobiliare e per nominativo
- all. 9.** progetti edilizi LOTTO 1 e 2 CORPO A e B
- all. 10.** Certificato di destinazione urbanistica relativamente al LOTTO 3 Corpo D.