

Tribunale di Milano

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

**LEVITICUS SPV SRL E PER ESSA GARDANT LIBERTY
SERVICING SPA**

in danno di

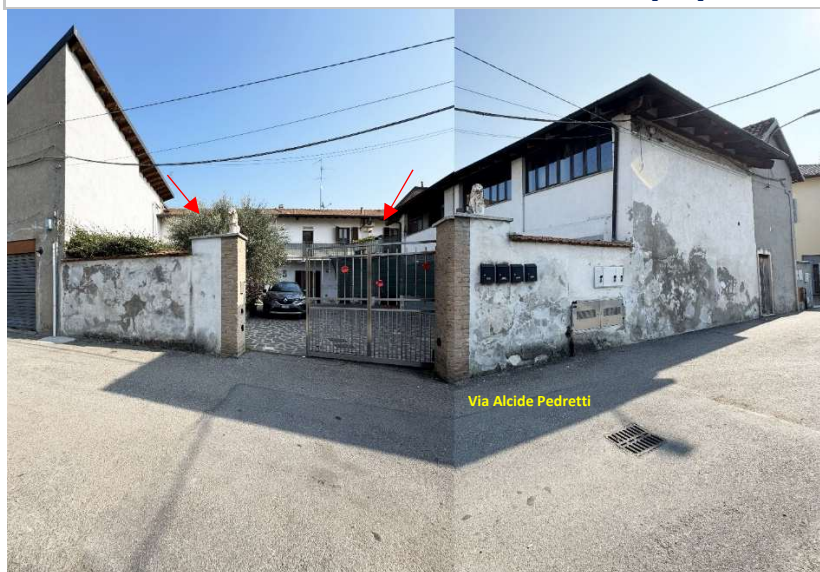
R.G.E. n. **732/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. CARLO STEFANO BOERCI**

RLAZIONE DI STIMA

Lotto Unico

Via Alcide Pedretti n. 3, Nerviano (MI)



Esperto alla stima:

E-mail:

PEC:

INDICE SINTETICO

Dati catastali

Bene in Nerviano (MI), Via Alcide Pedretti n. 3

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati catastali: Catasto Fabbricati **Foglio n. 3, particella n. 67 subalterno n. 703**

graffata con particella n. 71 sub. n. 703

Stato occupativo

Corpo A: occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 216.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Bene in **Nerviano (MI)**
Via Alcide Pedretti n. 3
LOTTO UNICO

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

In Comune di Nerviano (MI) frazione di Sant'Ilario Milanese, alla Via Alcide Pedretti n. 3, **abitazione al piano primo**, composta da sette vani e servizi.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 ciascuno** del diritto di **piena proprietà** dell'immobile di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ e _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: l'immobile in esame, è intestato a:

- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____ ;
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____ .

dati identificativi: Foglio n. **3** particella n. **67** subalterno n. **703** graffata con particella n. 71 sub. n. 703.

dati di classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 145 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 397,67.

Indirizzo: **Comune di Nerviano**, frazione di Sant'Ilario Milanese, Via Alcide Pedretti n. 3, piano primo.

dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 31.08.2011 Pratica n. MI0914630 in atti dal 31.08.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 348587.1/2011).
- variazione nel classamento del 4.11.2006 Pratica n. MI0665999 in atti dal 4.11.2006 Variazione di Classamento (n. 72441.1/2006).
- Frazionamento e fusione del 4.11.2005 Pratica n. MI0733443 in atti dal 4.11.2005 Frazionamento e fusione (n. 123579.1/2005).

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord a sud in senso orario: altre proprietà (mappali nn. 3 e 16), altra proprietà (mappale n. 76), area comune e altre proprietà (mappale n. 66).

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

Nessuna.

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

In Comune di Nerviano, frazione di Sant'Ilario Milanese, Via Alcide Pedretti n. 3.

Fascia/zona: periferia.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile.

Destinazione: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti alcune attività a servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Collegamenti stradali: SP 109 e SS33 a breve distanza.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile in esame, fa parte integrante di un fabbricato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e ubicato nella frazione di Sant'Ilario Milanese alla Via Pedretti n. 3.

La zona è caratterizzata da un contesto urbano prevalentemente a destinazione residenziale e con possibilità di parcheggio sufficiente.



Foto satellitari

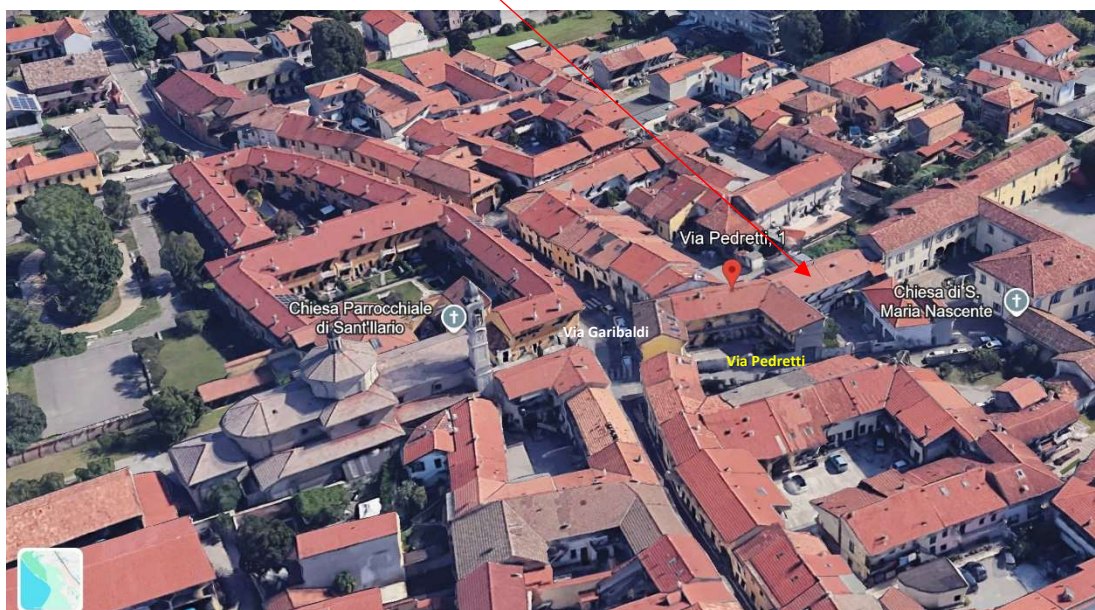
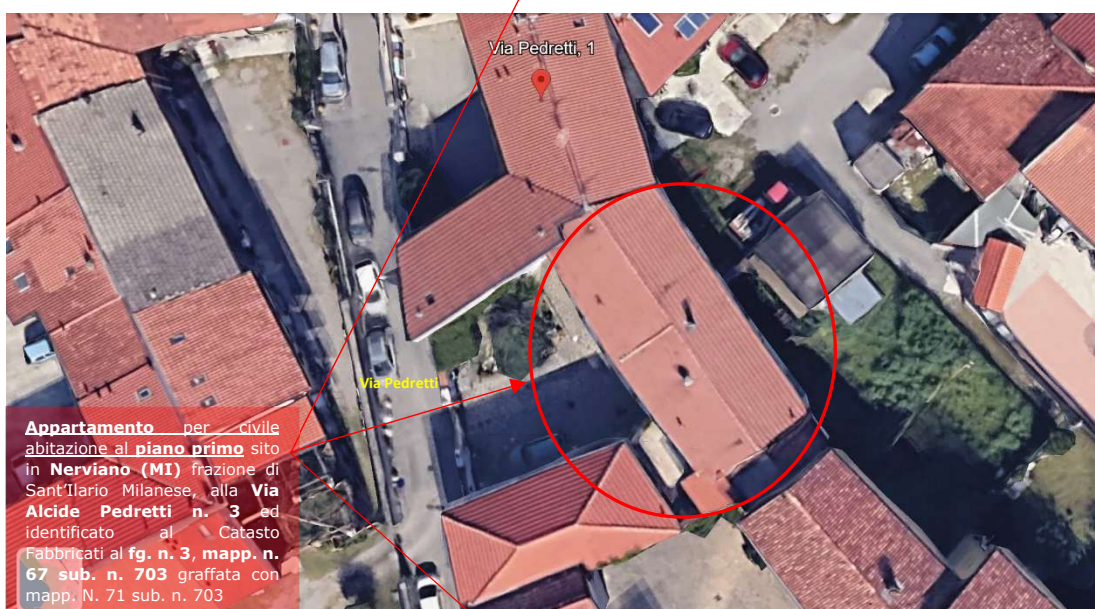
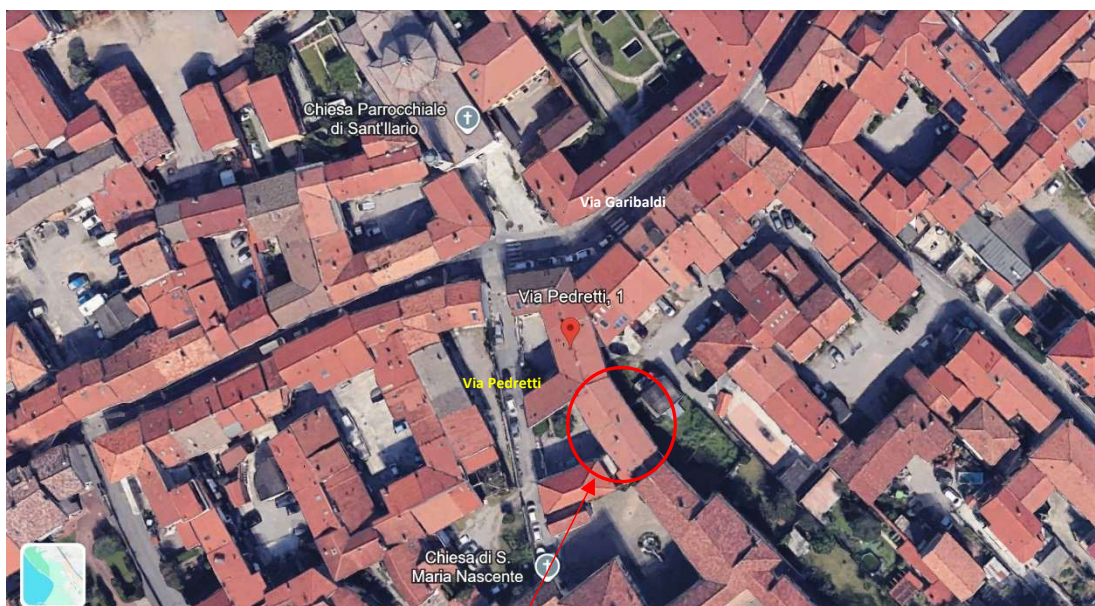


Foto satellitari

Il fabbricato di pianta ad L e di cui fa parte integrante il bene in esame, è composto da due piani fuori terra con affaccio su cortile comune. Il piano terra presenta appartamenti per civile abitazione e box auto e il primo piano è adibito ad appartamento per civile abitazione (oggetto di procedura) e magazzino. L'accesso alle unità immobiliari al piano terra avviene direttamente dal cortile interno mentre l'accesso alle unità immobiliari al piano primo avviene a mezzo di scala esterna comune. Il lotto su cui insiste il fabbricato, è chiuso ad ovest da altro fabbricato (mappale 66) e a sud (su Via Pedretti), da muratura e cancello comune ((pedonale/carrabile). Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano primo) dall'ingresso comune al civico numero 3 della citata via.

Il fabbricato sopra descritto, presenta strutture portante in muratura e solai in latero - cemento; la copertura del tetto è a doppio spiovente con manto di copertura in tegole. La scala esterna comune di collegamento al piano primo è realizzata con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo; presenta alzate e pedate rivestite in marmo; inoltre, al piano primo è coperta da tettoia in legno. Il cortile comune è pavimentato in cemento (con motivo a palladiana) e l'area comune al piano primo è pavimentato in gres per esterni. I prospetti esterni del fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite a intonaco e idropittura per esterni di colore bianco. Il piano primo è chiuso da ringhiera in ferro.



Foto satellitare

Stato generale di manutenzione del fabbricato condominiale: in generale, le condizioni di manutenzione e conservazioni delle parti comuni sono buone. All'esterno, le facciate si presentano in discrete condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'**abitazione** in esame, al **piano primo**, facente parte integrante del fabbricato sopra descritto, è ubicata a destra per chi sale la scala comune. L'immobile allo stato attuale, è composto dal soggiorno, dalla cucina, da due bagni, dal disimpegno e da tre camere da letto. Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dall'ingresso si accede direttamente nel vano soggiorno e proseguendo a destra, si entra nella cucina e nell'attiguo bagno 1. A sinistra dell'ingresso, si entra nella zona notte distribuita dal disimpegno, a sua volta collegato a destra con le camere da letto (L1 e L2) mentre a sinistra, con il bagno 2 e la camera da letto matrimoniale (L3).

PIANTA PIANO TERRA

Altezza 2.85m

Superficie lorda abitazione 134.20mq

Superficie netta abitazione 109.22mq



Appartamento per civile abitazione al **piano primo** (foglio n. 3 mappale n. 67 **sub. n. 703**), sito in Nerviano (MI) frazione di Sant'Ilario Milanese, alla Via Alcide Pedretti n. 3 – **Pianta Piano Primo. Stato dei luoghi**
Rilievo metrico a cura del CTU

L'abitazione è interamente pavimentata in gres. Le pareti dell'unità immobiliare, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige, bianco e rosa (camera da letto matrimoniale); il solaio è tinteggiato di colore bianco. La cucina presenta pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Il bagno 1, dotato del servizio igienico e del lavabo, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica. Il bagno 2, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno e vetro opaco. Gli infissi sono in legno con vetrocamera chiusi da persiane in legno e zanzariere. La porta di ingresso dell'abitazione è di tipo blindato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (certificazioni non fornite). L'impianto di riscaldamento (autonomo) con radiatori in ghisa e impianto acqua calda sanitaria autonomo con caldaia (certificazioni non fornite). Presenti impianto idrico sottotraccia, impianto a gas ed impianto citofonico. Altezza interna netta dei locali è di 2.85 m.





Stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare: buono.

2.4. Certificazioni energetiche

Certificazione energetica non presente.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18.10.2025, il bene pignorato risultava occupato dagli stessi esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati, relativamente all'immobile in esame.

4. PROVENIENZA

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente e costituita dalla relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 6.08.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, risulta quanto segue:

4.1. Attuale e precedente proprietà:

"... A nato a in data C.F.
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni, nata a in data C.F.
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni, gli immobili già identificati al NCEU **Foglio 3 Particella 67**, graffato
con **Foglio 3 particella 72**, NCEU **Foglio 3 Particella 71 subalterno 101**, graffato con
Foglio 3 Particella 73 Subalterno 101, NCEU **Foglio 3 Particella 71 Subalterno 102**,
graffato con **Foglio 3 Particella 73 Subalterno 102** sono pervenuti per atto di
compravendita del Notaio CAPASSO Michele del 29.11.1999 repertorio n. 99869 e
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data
1.12.1999 al numero di registro generale 114554 e numero di registro particolare
77763 da nato a in data C.F.
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nerviano
(MI), e successivo atto di compravendita in rettifica del Notaio IVALDI Riccardo del
16.06.2009 repertorio n. 237885/18563 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18.06.2009 al numero di registro generale
73868 e numero di registro particolare 44220 da nato a in
data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
degli immobili siti nel comune di Nerviano (MI), nella quale si rettifica la data di
nascita della Signora indicata per errore materiale

generalizzata come nata il 22.01.1964 anziché esattamente il 22.02.1964 ...".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente e costituita dalla relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 6.08.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Nerviano (MI) frazione di Sant'Ilario Milanese, alla Via Alcide Pedretti n. 3, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

5.1.2. Misure penali

Nessuna.

5.1.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

5.1.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

5.1.5. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

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

5.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di **BANCA DI LEGANO SPA** con sede in Legnano (MI) C.F. 09492720157 e contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio BARBAGALLO Rosario di Busto Arsizio (MI) del 21.12.2007 repertorio n. 132083/13622, iscritta a Milano 2 in data 28.12.2007 ai numeri 196234/51781. Finanziamento della durata di 14 anni e 9 mesi.

Importo ipoteca: **€ 440.000,00**;

Importo capitale: **€ 220.000,00**.

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 3 ptc. n. 67 sub. n. 703 graffata con ptc. n. 71 sub. n. 703).

Ipoteca giudiziale a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Aosta (AO) del 25.11.2011 repertorio n. 1292, iscritta a Milano 2 in data 12.01.2016 ai numeri 1549/242.

Importo ipoteca: **€ 8.458,55**;

Importo capitale: **€ 4.988,22**.

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 3 ptc. n. 67 sub. n. 703 graffata con ptc. n. 71 sub. n. 703) e su altri beni **non** oggetto di procedura.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di **AGENZIA DELLE**

ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002 e contro
nato a _____ il _____ C.F. _____
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante
da altro atto emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data
22.10.2018 repertorio n. 12999/6818 e iscritta a Milano 2 in data 25.10.2018
ai numeri 135131/24885.

Importo ipoteca: **€ 415.623,74;**

Importo capitale: **€ 207.811,87.**

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 3 ptc. n. 67 sub. n. 703
graffata con ptc. n. 71 sub. n. 703) e su altri beni **non** oggetto di
procedura.

5.2.2. **Pignoramenti**

Trascrizione a favore di **LEVITICUS SPV SRL** con sede in Roma (RM) C.F.
14978561000 e contro _____ nato a _____
il _____ C.F. _____ per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni **e**
_____ nata a _____ il _____ C.F. _____, per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei
beni, nascente da atto esecutivo o cautelare- **verbale di pignoramento**
immobili notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Milano
in data 14.07.2025, repertorio n. 14288 e trascritto a Milano 2 il 6.08.2025 ai
nn. 119900/82634.

Note: gravante sul bene in esame (foglio n. 3 ptc. n. 67 sub. n. 703 graffata
con ptc. n. 71 sub. n. 703).

5.2.3. **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.2.4. **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile in data
4.01.2026 e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori
formalità/gravami.

6. **CONDOMINIO**

Non risulta costituito alcun condominio.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute
al momento della perizia: non specificato.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: non
specificato.

Millesimi di proprietà: non specificato.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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

Nessuno.

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

No.

7. **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in esame, risulta azionato da vigente PGT
del Comune di Nerviano in Nuclei di antica formazione ed è soggetto all'art. 12 delle
Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e "... che per le opere di manutenzione straordinaria è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria il 22.05.1993 prot. 15491 pratica n. 29/1993 ...", così come si indicato sul titolo di provenienza del 29.11.1999. La scrivente CTU ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Nerviano per il citato titolo edilizio e per altre pratiche edilizie (PdC in Sanatoria n. C52/2000 del 17.06.2000 prot. n. 16420, Condono n. 482/2003 del 2.12.2009 e Condono n. 484/2003 del 2.12.2009) rinvenienti dal portale del comune (cportal). Si resta in attesa di ricevere la documentazione richiesta e si provvederà ad immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito. La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto.

7.2. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per i motivi indicati al punto precedente (7.1.).

7.3. Conformità catastale

Nessuna difformità.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogenizzata
appartamento	mq	134,20	100%	134,20
TOTALE		134,20		134,20
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotondato a 134,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

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 di informazione:

- **Agenzie immobiliari** della zona, il cui valore unitario per immobili simili a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse (Sant'Ilario Milanese), varia da un minimo di €/mq 1.300,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.700,00;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2025
Comune: Nerviano
Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA
Codice zona: D1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Tipologia: Abitazioni civili
Valore mercato prezzo min. 1.550,00/prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste

Considerando l'ubicazione dell'immobile in esame, le condizioni di conservazione e manutenzione (buone), l'età della costruzione (anteriore al '67), il grado di finitura (buono), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene opportuno assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.700,00**.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
Abitazione al piano primo	134,00	€ 1.700,00	€ 227.800,00
			€ 227.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% comoda 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

Valore (abitazione)	€ 227.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 11.390,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dagli amministratori	-€ 0,00
	€ 216.410,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 216.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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 è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

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 osservanza

Milano, 5.01.2026

l'Esperto nominato

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNICO:

- 1.** Verbale di sopralluogo;
- 2.** Estratto di mappa;
- 3.** Planimetria catastale;
- 4.** Rilievo grafico;
- 5.** Rilievo fotografico;
- 6.** Visura storica catastale;
- 7.** Titolo di provenienza;
- 8.** Visure ipotecarie;
- 9.** Richiesta accesso agli atti amministrativi.

Attestazione invio della perizia di stima alle parti.