

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 194/25

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Nerviano MI

Via Pasubio n°1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Nerviano MI Via Pasubio 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 612, subalterno 44 (A3) – graffato con foglio 14, particella 638, sub 133

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutata con la propria famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 71.000,00

da occupato: € 53.000,00



LOTTO 001**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nerviano MI Via Pasubio n.1 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e sottotetto, composto da soggiorno al piano secondo e da due camere, terrazzo e bagno al piano sottotetto, comprensivo di cantina.

I due piani sono collegati da scala a chiocciola interna.

L'appartamento è attualmente unito con appartamento sub 45 con il quale costituisce un unico appartamento con impianti unificati.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 10)

Intestati omissis proprietà 100/100

dati identificativi: **fg. 14 part. 612 sub. 44 graffato con fg. 14 part. 638 sub. 133**

dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99€

Indirizzo: Via Pasubio 1

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: a nord: altra proprietà e vano scala comune; a est: altra; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà e proprietà e vano scala comune.

Della cantina: a nord: corridoio comune; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato Carrefour Express in Via Da Vinci a 500m circa, farmacia Rocca in Via Kennedy 52 a 300m circa, Istituto Comprensivo Nerviano in Via Di Vittorio 16 a 500m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z601 (Milano Molino Dorino – Legnano) a 500m circa, linea bus Z603 (Milano – S. Vittore Olona) a 500m circa, linea bus Z619 (Nerviano – Lainate) a 500m circa, linea bus V184 (Gallarate – Barbaiana) a 500m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,0 Km circa svincolo Castellanza A8 (Autostrada dei Laghi).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito nel 1991.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco a vista;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito grigio chiaro con venature;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo e sottotetto, collegati da scala a chiocciola, composta da tre locali oltre servizio, terrazzo e cantina.

Corpo A:**Appartamento:**

- esposizione: singola;
- pareti: gesso normalmente tinteggiato, in piastrelle in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro con persiane in legno;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;



- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: battuto di cemento.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona centrale di Nerviano MI, in prossimità di Via Roma e Via Marzocchi. Non lontano è presente Via Sempione (S.S. 33), Strada Statale del Sempione, che collega Milano con Legnano.

2.5. Certificazioni energetiche

Non disponibile

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'esecutata ha dichiarato di occuparlo personalmente con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis proprietà per la quota di 100/100 dal 19.05.2000.



In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Pesce Giuseppe di Laveno-Ponte - 19.05.2000 rep.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1, 11)

Dalla certificazione notarile prodotta in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia PG alla data del 18.03.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 12.05.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Vincolo di servitù a favore di omissis sul mappale 636, trascritta il 21.12.1994 ai nn. 103904/64684.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

[Ipoteca volontaria](#) iscritta

[Ipoteca giudiziale](#)

- **Pignoramenti**

[Pignoramento](#)

[Pignoramento](#)



- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Legale _____ on sede in Rho MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 9,22

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 800,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 12.291,40€ alla data del 19.06.2025.

Cause in corso: il condominio ha promosso un ricorso per decreto ingiuntivo e successivo pre-cetto proprio nei confronti della Sig.a Uccheddu oltre ad esperimenti infruttuosi di pignoramenti mobiliare e presso terzi.

Per procedere nell'attività già intrapresa il Condominio informa che farà istanza di intervento nell'attuale esecuzione immobiliare promossa da terzi.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1991.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.



6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7, 8 e 9)

- Concessione per esecuzione lavori edili del 14.05.1992 n.147/91/RLM;
- Variante alla concessione edilizia del 09.11.1993 n.26931;
- Domanda di abitabilità del 13.02.1996 n.4146;
- Domanda art. 26, L.47, 29.05.2000 per diversa distribuzione interna.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica presentata, domanda art. 26, L.47, 29.05.2000 per diversa distribuzione interna.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme poiché la planimetria reale dell'appartamento è quella relativa all'ultima pratica depositata in Comune mentre la planimetria catastale è quella originale depositata negli atti di fabbrica.

Oneri Totali:

tecnico abilitato rifacimento e deposito nuova planimetria 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: come anticipato l'appartamento è attualmente unito con appartamento sub 45 con il quale costituisce un unico appartamento con impianti unificati. Specificatamente il soggiorno presenta un angolo attrezzato cucina e la scala a chiocciola che restano nell'appartamento contiguo sub 45.

Al fine di regolarizzare la situazione occorre quindi: predisporre una pratica edilizia SCIA per diversa distribuzione locali interni, rifare l'impianto idraulico ed elettrico per la realizzazione di angolo cucina nel sub 44, forare la soletta per posizionare nuova scala a chiocciola.

Possiamo, solo a livello di preventivo, prevedere un costo di 15.000,00€ per le attività sopra indicate, che comunque devono essere consuntivate a fine lavori od in base ai preventivi ottenuti da imprese del settore.

8 CONSISTENZA**7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:



Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	58,00	1,00	58,00
terrazzo	mq	12,60	0,30	3,78
cantina	mq	3,60	0,25	0,90
TOTALE		74,20		62,68
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA

8.1. Criterio di stima

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

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

Il valore 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.250,00€ a 1.550,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ - 3.000,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2024 (1.100,00€ - 1.400,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	62,68	1.500,00	€ 94.020,00
			Totale	€ 94.020,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Valore lotto € 94.020,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 4.701,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 16.500,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute



nel biennio anteriore alla vendita

€ 1.600,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 71.219,20

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 53.000,00

Nota: 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 locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'appartamento è attualmente unito con appartamento sub 45 con il quale costituisce un unico appartamento con impianti unificati.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 23/09/2025

I'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastali;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Concessione per esecuzione lavori edili del 14.05.1992;



- 8) Domanda di abitabilità del 13.02.1996 n.4146;
- 9) Domanda art. 26, L.47, 29.05.2000 per diversa distribuzione interna;
- 10) Visura storiche;
- 11) Certificato stato civile esecutata.

