

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.098/2023

Giudice delle esecuzioni, dottor **Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento con area pertinenziale e autorimessa.

Aggiornamento 16.02.2026



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Nel Comune di Nerviano (MI), viale XXV Aprile 14, appartamento al primo piano e secondo con area esterna di pertinenza indiretta a giardino al piano terra con accesso da vano scale comune.

Dati catastali: **Foglio 12, Particella o Mappale 23, Subalterno 718**

Categoria A3 (abitazione di tipo economico), zona censuaria ..., classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 73 mq, superficie catastale totale 73 mq, piani T, 1 e 2, rendita catastale 280,18 Euro.

Corpo B

(Il Corpo B è pertinenziale al Corpo A).

Nel Comune di Nerviano (MI), viale XXV Aprile 14, autorimessa al piano terra

Dati catastali: **Foglio 12, Particella o Mappale 23, Subalterno 734**

Categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, consistenza 19 mq, piano T, superficie catastale totale 24 mq, rendita catastale 49,06 Euro.

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, libero.

Corpo B al sopralluogo, libero ai fini della procedura, libero.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

– Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni del Lotto unico, tenendo conto che il sottotetto non risulta abitazione, Euro 156.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni sono avvenuti in presenza della proprietaria e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.**Appartamento con autorimessa.****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.****Corpo A****1.1 Descrizione del bene.**

Nel Comune di Nerviano (MI), viale XXV Aprile 14, Nel Comune di Nerviano (MI), viale XXV Aprile 14, appartamento al primo piano e secondo con area esterna di pertinenza indiretta a giardino al piano terra da cui si accede con accesso da vano scale comune e con autorimessa pertinenziale; la pertinenzialità è indicata espressamente nell'atto di provenienza (Corpo B).

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- [REDACTED]
[REDACTED] 4, piena proprietà per la quota intera; l'unità immobiliare è stata acquistata in regime di separazione dei beni.
- Comproprietari, nessuno.

1.1 Identificazione al catasto Fabbricati.

- [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per la quota intera; l'unità immobiliare è stata acquistata in regime di separazione dei beni.

Dati catastali: Foglio 12, Particella o Mappale 23, Subalterno 718

Categoria A3 (abitazione di tipo economico), zona censuaria ..., classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 73 mq, superficie catastale totale 73 mq, piani T, 1 e 2, rendita catastale 280,18 Euro.

Indirizzo: viale XXV Aprile 14, appartamento al primo piano.

Dati derivanti da: Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).

1.2 Coerenze.

- Piano terra (area a giardino) da Nord in senso orario, area a giardino di altra proprietà, cortile comune su tre lati.
- Piano primo e secondo, in corpo unico sui due piani e in linea di contorno, da Nord in senso orario: Mappale 22, vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune su due lati

1.3 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

Corpo B**1.4 Descrizione del bene.**

Nel Comune di Nerviano (MI), viale XXV Aprile 14, autorimessa al piano terra.

Il Corpo B è pertinenziale al Corpo A.

1.5 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- S [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per la quota intera; l'unità immobiliare è stata acquistata in regime di separazione dei beni.
- Comproprietari, nessuno

1.6 Identificazione al catasto Fabbricati.

- [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per la quota intera; l'unità immobiliare è stata acquistata in regime di separazione dei beni.

Dati catastali: Foglio 12, Particella o Mappale 23, Subalterno 734

Categoria C6, zona censuaria ..., classe 5, piano T, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita catastale 49,06 Euro.



Indirizzo: viale XXV Aprile 14, autorimessa a piano terra

*Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D)**, **Visura storica per immobile (Allegato E)**.*

1.7 Coerenze.

- Piano terra, in corpo unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: disimpegno comune, autorimessa di altra proprietà, cortile comune su due lati.

1.8 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e Corpo B.

2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

Nerviano è un comune collocato a Nord- Ovest di Milano, lungo l'antica strada consolare del Verbano, ora S.S. del Sempione; ha una superficie di circa 13 kmq ed è attraversato dal Canale Villoresi e dal fiume Olona.

Le origini del nome Nerviano sono incerte, ma senza dubbio hanno origini romane. Le origini del comune sono, dunque, antichissime, come testimoniato da reperti archeologici; qui, senza alcun dubbio, la presenza del fiume ha innescato lo sviluppo economico e demografico della zona.

Il borgo in epoca medievale era già molto importante per la presenza di una delle più antiche diocesi cattoliche italiane. Negli ultimi anni, seguendo un fenomeno che ha interessato l'intera realtà economica e produttiva lombarda, Nerviano ha avuto un rapido sviluppo che ha portato ad importanti modifiche nel proprio territorio, con la nascita di numerose attività: terziarie, commerciali, dei servizi e delle comunicazioni. Il rapido sviluppo del comune ha portato alla creazione di servizi dedicati alla vita sociale e civile, che hanno portato ad un aumento della qualità di vita locale.

I Comuni limitrofi presentano caratteristiche molto simili a Nerviano, anch'essi dotati di tutti i servizi, sono ben collegati tra loro e alla città di Milano, e circondati da spazi dedicati all'agricoltura.

Nerviano è caratterizzata da un centro storico ben curato e centro della vita sociale cittadina, una periferia destinata per lo più a residenze e attività terziarie. La città è dotata di tutti i servizi, scuole di ogni grado, un centro sportivo, un grande cinema multisala e numerose attività commerciali e un ampio parco: il Laghetto di Nerviano.

Il comune potenzialmente è un ambito urbano controllato e gestito a livello unitario, aspetto che lo renda interessante rispetto ad altre realtà anche di dimensioni più contenute; inoltre, la città è poco distante da Milano ed è ideale per chi desidera vivere in un contesto più ristretto ma, al contempo, ben connesso alla città di Milano anche se effettivamente non vicinissimo.

Fascia/zona: centrale

Destinazioni prevalenti: residenziale, commercio di vicinato.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in palazzi ed edifici a corte.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

2.2 Principali collegamenti pubblici.

Nerviano è ben collegata alla città di Milano tramite la Strada Statale de Sempione (SS 33), che consente il collegamento con le città a Nord-Ovest di Milano da un lato e con il centro della città e l'autostrada A4 dall'altro.

Mobilità urbana

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Parabiago, a circa 3 km da Nerviano e permette di raggiungere la città metropolitana in circa 40 minuti, tramite treno.



2.3 Breve descrizione della zona.

Il bene in oggetto è ubicato a Nerviano (MI) in una zona centrale facilmente raggiungibile dalla rete stradale principale. L'appartamento fa parte di un complesso residenziale avente accesso dalla pubblica via attraverso un androne carrabile.

2.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico, Allegato A e Atti di fabbrica, Allegato G).

Si tratta di un fabbricato che, a livello tipologico, si configura come un complesso a corte al cui interno sono presenti quattro scale che distribuiscono ai diversi piani.

Il fabbricato presenta tre piani fuori terra, due abitabili (terra e primo) e uno a sottotetto (in alcune parti, non ufficialmente abitabile).

Il fabbricato appare dall'esterno in uno stato di conservazione ottimo, essendo stato ristrutturato integralmente negli anni 2008 / 2009.

Il lotto è trasformato in un giardino condominiale con alcune porzioni di proprietà esclusiva. La pavimentazione delle parti esterne è in ciottoli consolidati. Le facciate presentano il paramento murario intonacato e tinteggiato nei colori bianco e giallo, su cui spiccano alcune porzioni con rivestimento tipo mattoni faccia a vista in corrispondenza dei pilastri. La copertura è a falde con struttura in legno e con manto in cotto.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: muratura portante e pilastri all'interno delle murature perimetrali.	non verificabile; verosimilmente pilastri in c.a.
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti realizzati verosimilmente con muratura piena; il paramento esterno risulta parzialmente intonacato e tinteggiato e parzialmente rivestito con effetto mattoni a vista.	le facciate sono in ottime condizioni
Copertura	Copertura a falde	in ottime condizioni
Portone di ingresso	Cancello di ingresso in legno; secondo cancello interno in ferro. Portoncino di ingresso alla scala con intelaiatura metallica e specchiatura in vetro.	in ottime condizioni e funzionanti.
Parti comuni interne ed esterne	Percorsi esterni in ciottoli consolidati; androne di ingresso alla scala pavimentato in pietra naturale.	in ottime condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	Non presente	
Antenna collettiva	Assente	



Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio / video	funzionante
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica condominiale è mancante. Allegata all'atto di provenienza vi è quella per l'unità oggetto di relazione.	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Assente	
Riscaldamento	Condominiale con radiatori in acciaio.	funzionante
Condizionamento	a split (solo per una camera)	funzionante

2.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

Si tratta di un appartamento disposto su due livelli; al primo livello trovano posto un bel soggiorno con integrato spazio cottura separato da un tramezzo che lo protegge alla vista, e un bagno – lavanderia.

Al secondo livello (formalmente non abitabile) vi sono due stanze e un secondo bagno pure aerato e illuminato direttamente.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è dappertutto in legno tipo rovere sbiancato tranne che nel bagno al secondo livello e le pareti realizzate, sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei bagni, ove vi sono rivestimenti di tipo ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.

Per quanto concerne la parte impiantistica, risulta essere verosimilmente rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della ristrutturazione del complesso residenziale che è piuttosto recente.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio.

L'appartamento dispone di una piccola area all'esterno a piano cortile.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari (al primo livello) e di circa 235 cm di media, con altezza massima di circa 325 cm e minime di 200 cm e di 148 m al sottotetto.
- doppia esposizione non contrapposta, (escludendo le finestre a tetto e le porte - finestre del sottotetto)
- bagni aerati e illuminanti naturalmente.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: simil - legno e ceramica
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: in legno con vetro doppio e oscuramento mediante persiane cieche.
- porte interne tamburate con finitura legno;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: condominiale con caloriferi in acciaio con valvole termostatiche
- impianto di condizionamento presente, con moto condensante sulla balconata e split interni al sottotetto.
- acqua calda sanitaria: condominiale
- contatore del gas per l'unità: non presente
- contatore elettrico all'esterno dell'unità
- citofono audio / video.



Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione ottime.

2.6 Attestato di prestazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è presente allegato all'Atto di provenienza (**Allegato D**).

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

Corpo B.

Si tratta di una autorimessa posta al piano terra. Ha dimensione medie e risulta pavimentata in battuto di cemento.

La serranda ha apertura manuale.

3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04.07.2024 nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura, libero e arredato. Successivamente è stato fatto un accesso il 13.02.2026. L'immobile era stato parzialmente sgomberato.

Corpo B

Risulta libero e libero ai fini della procedura, parzialmente ingombro di cose.

2.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione per le unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (**Allegato D**).

3.1 Attuali proprietari dal 13.05.2011

—

_____ piena proprietà per la quota intera; le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.

Con atto di compravendita di cui alla trascrizione del 13.05.2011, Registro particolare, 82.631, Registro generale 54.644, Pubblico ufficiale Roberto Bossi, numero di Repertorio 197.700 a favore di _____

_____, piena proprietà per la quota intera e contro la società _____ le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.

3.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, i beni sono stati di proprietà di:

Dal 24.11.2005 al 13.05.2011

—

_____ Con atto di cui alla trascrizione del 28.11.2005, Registro particolare, 90.060, Registro generale 177.457, Pubblico ufficiale Roberto Bossi, numero di Repertorio 184.924 a favore di _____ 7, piena proprietà per la quota intera e contro _____



Dal 08.07.1993 al 24.11.2005

– I [REDACTED]
[REDACTED]

Con atto di cui alla trascrizione del 24.07.1993, Registro particolare, 58.305, Registro generale 40.877, Pubblico ufficiale Artidoro Solaro, numero di Repertorio 100.259 a favore di [REDACTED] e contro i proprietari precedenti il ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 17.01.2024 a firma del notaio Fabrizia Gangemi in Somma Lombardo, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna da quanto rilevato.
- Misure penali.
Nessuna da quanto rilevato.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
In data 13.11.2024 a seguito di specifica richiesta del c.t.u., l'amministrazione di Nerviano ha trasmesso la trascrizione delle convenzioni già citate all'art. della presente relazione, da cui si evince che le stesse fanno riferimento.
 - al vincolo pertinenziale di aree a parcheggio alle unità immobiliari in corso di realizzazione;
 - ad una liberatoria da parte del costruttore, e poi dei proprietari anche futuri, rispetto all'eventuale esondazione del fiume Olona e ad eventuali danni agli immobili conseguenti alla stessa.
- Eventuali note.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura validi per i due corpi.

Iscrizioni

- **Iscrizione** di cui ai numeri **36.698/5.862** del 20.03.2023 tipo **ipoteca giudiziale** nascente da Decreto ingiuntivo del 20.01.2023, numero di Repertorio 2.367 a favore del Condominio Corte Vittorio Emanuele a Nerviano, C.f. 93541340159 e contro [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota intera; le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.

Totale Euro 15.000 gravante sugli immobili oggetto di valutazione e pignoramento di cui capitale Euro 10.236,81
- **Iscrizione** di cui ai numeri **150.614/28.008** del 12.12.2017 tipo **ipoteca** nascente da provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 11.12.2017, numero di Repertorio 11.336 a favore dell'Agenzia delle Entrate - riscossione, C.f. 93541340159 e contro [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota intera; le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.

Totale Euro 53.387 gravante sugli immobili oggetto di valutazione e pignoramento di cui capitale Euro 26.693,55



- **Iscrizione** di cui ai numeri **69.759/12.650** del 12.06.2017 tipo **ipoteca giudiziale** nascente da Decreto ingiuntivo del 20.01.2023 del Giudice di pace di Rho, numero di Repertorio 2.367 a favore del Condominio Corte Vittorio Emanuele a Nerviano, C.f. 93541340159 e contro S [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per la quota intera; le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.

Totale Euro 4.872 gravante sull'immobile oggetto di valutazione e pignoramento di cui capitale Euro 3.736,09

- **Iscrizione** di cui ai numeri **164.739/32.774** del 30.10.2008 tipo **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 28.10.2008, numero di Repertorio 192.279 a favore di Cassa di risparmio di Parma e Piacenza con sede in Parma in via Università 1 e contro [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota intera; le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.

Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento per un totale di Euro 450.000 di cui Euro 300.000 di capitale.

Pignoramenti.

- **Trascrizione** contro di cui ai numeri **161.520/113.130** del 29.11.2003 nascente da verbale di **pignoramento** immobili, numero di Repertorio 3.169 del 18.10.2023 a favore di Condominio Corte Vittorio Emanuele a Nerviano, C.f. 93541340159 e contro [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota intera; le unità immobiliari sono state acquistate in regime di separazione dei beni.
- Il pignoramento gravava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione.

5.3 Trascrizioni.

- **Trascrizione di vincolo pertinenziale** del 05.12.2007 a favore del comune di Nerviano e contro [REDACTED]
[REDACTED], numero di Repertorio 20.228
- **Trascrizione di vincolo pertinenziale** a favore del comune di Nerviano e contro la società [REDACTED]
[REDACTED] del 26.10.2009, ai numeri **142.987/90.920**

In data 13.11.2024 a seguito di specifica richiesta del c.t.u., l'amministrazione di Nerviano ha trasmesso la trascrizione delle convenzioni già citate all'art. 5.1 della presente relazione da cui si evince che le stesse fanno riferimento

- al vincolo pertinenziale di aree a parcheggio alle unità immobiliari in corso di realizzazione;
- ad una liberatoria da parte del costruttore e poi dei proprietari anche futuri rispetto all'eventuale esondazione del fiume Olona e ad eventuali danni agli immobili conseguenti alla stessa.
- **Trascrizione** a favore del 13.05.2011, Registro particolare, 82.631, Registro generale 54.644, Pubblico ufficiale Roberto Bossi, numero di Repertorio 197.700, compravendita.

5.4 Eventuali note/osservazioni.

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione fa parte del Condominio Corte Vittorio Emanuele a Nerviano, C.f. 93541340159, amministrato dallo studio **Gestioni Immobiliari snc di Lavanga M. e V.** via Fabio Filzi 4 bis, 20005 a Pogliano Milanese, tel. +39 02 9325 7515 - int. 2 - e-mail: cinzia@gestionisnc.it
Millesimi di proprietà per l'unità immobiliare; **appartamento m/m 11,428.**

- Spese ordinarie annue medie di gestione immobili; previsione per l'anno 2024 2025, **circa Euro 2.300,00 (1.03.2024 – 28.02.2025)**



- **Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023), totale circa Euro 3.650 circa.**
- **Arretrati complessivi a carico della proprietà**, compresi lavori di manutenzione della facciata, **Euro 3.000 circa.**
- Spese straordinarie annue di gestione immobili, anni 2021/2023, nessuna.
- Sono in corso cause tra il condominio e i condomini.

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 comuni 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 delle parti comuni.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato è accessibile. L'unità immobiliare attualmente è adattabile (per la parte abitabile).



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967 e, precisamente, alla fine degli anni Novanta, prolungandosi fino al 2006/2007.

Con Delibera consiliare 24 del 27.03.2021, gli atti di PGT sono stati definitivamente approvati e sono vigenti dal 14.07.2021, data di pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e concorsi, numero 28.

Il fabbricato si colloca nell'ambito A - Nuclei di antica formazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 24.04.2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti che è stata evasa dagli uffici il 10.07.2024 quando si sono visionati i fascicoli edilizi. Il fabbricato è stato edificato "ante 1967" come da documentazione acquisita dal Comune di Nerviano e completamente ristrutturato nel 2008 / 2009.

- Permesso di costruire 72/2007 del 12.10.2007 e successive varianti.
- Varianti tipo D.i.a. 18/2009, 206/2009, 259/2009.

Viene allegato anche il Certificato di agibilità 22.848 del 22.07.2010, ottenuto per silenzio assenso.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle della sua realizzazione (considerando il sottotetto non abitabile).

7.3 Conformità edilizia.

Il comune di Nerviano ha fornito le tavole di progetto relative ai documenti autorizzativi già richiamati.

Il Corpo A appare non conforme rispetto alla tavola allegata alla Variante del 21.01.2010 (lievi differenze nella rappresentazione del piano abitabile (analogamente a quanto avviene rispetto alla planimetria catastale).

Tra lo spazio cottura, che è annesso e compreso nello spazio dell'unico locale e quest'ultimo, sono presenti "quinte" in muratura o cartongesso, con funzione estetica, analoghe a partizioni in arredo (cioè, lo spazio cottura non presenta chiusure effettive rispetto all'unico locale). Le due porte finestre affacciano su una balconata di profondità 110 cm fino alla balaustra in ferro (non rappresentata); le alzate della scala sono 16 (rappresentate 15); tali differenze richiedono una sanatoria per opere interne e anche per opere esterne (verosimilmente previa verifica della compatibilità paesaggistica).

Si segnala, come già indicato in altri punti della relazione, che il sottotetto utilizzato come ampliamento del piano primo, non risulta abitabile, a quanto si è potuto apprendere.

Al sottotetto sono presenti chiusure nelle due "stanze" ad altezza 200 cm e 150 cm circa (locale adiacente al bagno) e non di altezza 1,80 come indicato.

Al sottotetto è presente un bagno completo con vasca e non una lavanderia come rappresentato, di dimensioni pari a 220 cm (al di sopra i rivestimenti) per 330 cm dalla parte più bassa sino alla nicchia della vasca.

La difformità di utilizzo del sottotetto (di fatto residenziale) potrebbe oggetto di sanatoria (da verificare anche il tempo trascorso dalla realizzazione ad oggi), ma occorre verificare il caso specifico (Regolamenti comunali, appartenenza ai centri storici, verifiche in ordine ai requisiti minimi per l'abitabilità, tra cui l'altezza media ponderale di cui, ad esempio, rispetto al tempo della costruzione sono stati modificati i limiti minimi).

Il Corpo B appare conforme rispetto alla tavola allegata alla Variante 28.12.2009.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, il Corpo A risultava non conforme alla planimetria catastale (**Allegato F**). Il Corpo B appare conforme.

Nota bene.

La rappresentazione catastale è coerente con la rappresentazione della tavola della variante edilizia del 2010.

Entrambe non sono coerenti con la realtà dei fatti.



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

	Superficie lorda	Superficie utile abitabile	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
Appartamento con balconata	54,03	38,15	13,39	20%	54,03
sottotetto			56,48	30%	16,94
area esterna			14,40	25%	3,60
					74,57
Corpo B					
autorimessa		19,00			19,00
					19,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità,



adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo, nonché delle caratteristiche del piano sottotetto.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 1.050 a Euro/mq 1.400** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale
- Camera di commercio di Milano, **da Euro/mq 1.350 a Euro/mq 1.500** per appartamenti recenti
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.285 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: alcuni immobili comparabili (segmento di mercato, comunque piuttosto dinamico, con prezzi in leggero calo nell'ultimo anno).

9.2 Valutazione.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo A			
Appartamento con balconata	54,03		
sottotetto	16,94		
area esterna	3,60		
	74,57	2.100,00	156.591,54

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore a corpo (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo B			
autorimessa	19,00		
	19,00		17.000,00

9.3 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 in questa relazione.

Valore stimato	173.591,54
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	8.679,58
Regolarizzazione catastale e edilizia (stima: 100 Euro diritti di segreteria, 1.000 Euro di sanzione, 1.950 Euro di spese tecniche)	5.250,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	3.650,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	156.011,96
<u>arrotondato</u>	156.000,00



Nota bene. Si tratta di un 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.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato



12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- **Si segnala che il sottotetto non risulta abitabile.**
- Il Corpo B è pertinenziale al Corpo A
- In data 13.11.2024 a seguito di specifica richiesta del c.t.u., l'amministrazione di Nerviano ha trasmesso la trascrizione delle convenzioni già citate all'art. della presente relazione da cui si evince che le stesse fanno riferimento
 - al vincolo pertinenziale di aree a parcheggio alle unità immobiliari in corso di realizzazione;
 - ad una liberatoria da parte del costruttore e poi dei proprietari anche futuri rispetto all'eventuale esondazione del fiume Olona e ad eventuali danni agli immobili conseguenti alla stessa.
- Dopo un secondo sopralluogo, che ha beneficiato della possibilità di verificare la variante del 2010, si sono riscontrate alcune difformità nella rappresentazione edilizia e catastale (riepilogate nel corso di svolgimento della presente relazione ai relativi paragrafi) che, tra loro, sono coerenti.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 9 febbraio 2026



L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetrie catastali.
- G. Atti di fabbrica.
- H. Documentazione condominiale.
- I. Verifica esistenza APE.
- J. Note di chiarimento relative alla pertinenzialità urbanistica e al sottotetto.



Allegato J.**1. Note di chiarimento per il giudice che ha chiesto di verificare la pertinenzialità urbanistica e non solo fiscale (desunta dall'Atto di provenienza).**

A seguito dell'ultima udienza (Verbale **Allegato 0**) la necessità di verificare se il pignoramento che origina l'esecuzione abbia colpito effettivamente due immobili (appartamento e autorimessa) legati da vincolo di pertinenzialità e **se la pertinenzialità è coerente a livello urbanistico e catastale (cioè, fiscale).**

Il giudice, nello specifico, chiedeva:

A domanda del Giudice, l'esperto stimatore resta disponibile ad un approfondimento in ordine al vincolo pertinenziale urbanistico tra l'appartamento e il box pignorati; il Giudice invita il medesimo esperto al deposito di una sintetica nota indicante il fatto che l'appartamento (sub. 718) e il box (sub. 734) sono avvinati da vincolo di pertinenzialità urbanistica sulla base di una delle convenzioni comunque già in atti con riferimento ai precedenti identificativi catastali.

Si è reperita la **convenzione 20.228 /14.669 del 2007** sia da parte del Comune, che da parte del notaio Giuseppe De Rosa di Milano; alla stessa convenzione risulta, nell'archivio del notaio, allegata una tavola identificata come Allegato A (qui allegata); in essa si parla di posti auto e non di box o autorimesse; sono presenti **unità conteggiate dalla 1 alla 6 comprese: 1 2 3 4 5 6** che trovano riscontro grafico. Sono rappresentati **i posti auto del 6 al 10 compresi: 6 7 8 9 10. Non è rappresentata l'unità oggetto di valutazione;** il progetto interessava porzioni di fabbricato diverse non compatibili con l'unità oggetto di valutazione.

Si è reperita la **convenzione 22.334 /16.426 del 2009** sia da parte del Comune che da parte del notaio Giuseppe De Rosa; alla stessa convenzione risultano, nell'archivio del notaio, allegate le tavole identificate come **Allegato A, Allegato B e Allegato C** (qui allegate); in essa si parla di posti auto pertinenziali e non di box o autorimesse; sono rappresentate **unità conteggiate dalla 1 alla 10 comprese, escluse la 9, aggiunta la 6a e la 6b: 1 2 3 4 5 6 6a 6b 7 8 10.** Sono rappresentati **i posti auto 6b 7 8 e 10 tratteggiati in blu.**

Non è rappresentata l'unità oggetto di valutazione.

Poiché, nei corrispondenti atti di fabbrica, l'unità oggetto di valutazione è identificata con il numero 7, volendo togliersi anche il dubbio che ad essa competa un posto auto (nello specifico quello con il numero 7) si riscontra che in convenzione il posto auto contraddistinto con il numero 7 è pertinenziale all'unità numero 7 che identifica una unità che affaccia sulla pubblica via e, pertanto, si esclude che l'unità oggetto di valutazione abbia un posto auto pertinenziale a livello urbanistico poiché l'unico possibile sembra già "assegnato" ad una diversa unità.

A parere della sottoscritta:

stanti le differenze tra le tavole degli atti edilizi e gli allegati alle convenzioni, **si fa riferimento solo a quelli allegati alle convenzioni** e, in particolare, alla convenzione del 2009 (nel 2007 il progetto interessava porzioni di fabbricato diverse non compatibili con l'unità oggetto di valutazione) e **non si tiene conto degli Atti di fabbrica per l'identificazione numerica delle unità.**

Premesso che le convenzioni non stabiliscono una pertinenzialità urbanistica che leghi l'unità oggetto di valutazione ad una autorimessa (cioè: le autorimesse non sono oggetto di convenzione), dei posti auto di cui alle convenzioni, nessuno sembra essere legato all'unità oggetto di valutazione. Si precisa per completezza che i posti auto descritti in convenzione nella realtà, non sono delimitati in cortile, né identificati, cioè apparentemente non esistono.

2. Con l'occasione si è corretto il valore poiché si è appurato che il sottotetto non risulta abitabile.

Milano 24 gennaio 2025

