

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 744/2021

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/11/2022 ore 10:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Nerviano (MI), via Peschiera n. 15



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Nerviano (MI) via Peschiera n. 15

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 470, subalterno 14.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 125.000,00

da occupato: € 100.000,00



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI), Via Peschiera n. 15, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da tre locali, servizi, ripostiglio e un vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di codice fiscale per ½ e di codice fiscale proprietà per ½ coniugati in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue:

Intestati: Proprietà ½, Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 9, part. 470, sub. 14**

dati classamento: categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 107 mq, rendita € 480,30

Indirizzo: Via Peschiera n. 15, piano 2-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 22/03/2013, protocollo n. MI01439691 in atti dal 22/03/2013 (n. 22169.1/2013)
- Variazione del 22/03/2012 protocollo n. MI0204482 in atti dal 22/03/2013 – esatta rappresentazione grafica (n. 22727.1/2012)
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune per due lati, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi.

della cantina: proprietà di terzi per due lati, corridoio di accesso comune, proprietà di terzi.



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

Non risulta iscritto il pignoramento sul box di proprietà acquistato unitamente all'appartamento.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

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: farmacia, scuola elementare, scuola media e scuola d'infanzia, supermercato.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a 1,4 Km

Collegamenti stradali: strada provinciale Busto – Garolfo sp 109 e ss 33 a breve distanza

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1975.

- Struttura portante: con travi e pilastri c.a.
- Tetto: con manto in tegole
- facciate: intonaco e rivestimento plastico
- accesso: portoncino in ferro e vetro
- scala interna: a rampe parallele con pianerottolo e gradini in marmo travertino
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da disimpegno d'ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, palladiana e parquet
- infissi esterni: in legno con vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno pieno e in legno e vetro



- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaia murale a condensazione
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: presente
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: in blocchi di cls
- luce interna e presa di corrente

2.4. Certificazioni energetiche:

Certificazione energetica non presente per scadenza di validità.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente e non commissionata dall'Amministratore del condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/05/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto l'esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

_____, codice fiscale _____, e
_____, codice fiscale _____, proprietà per la
quota di ½ ciascuno dal 26/03/2012, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.



Caruso Claudio di Milano in data 26/03/2012, rep nn. 2346/1990 trascritto a Milano 2 in data 29/03/2012, ai nn. 32757/22150.

Venditori: _____ codice fiscale _____
_____, codice fiscale _____

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____, e di _____, per acquisto con atto in autentica Notaio Francesco Novara di Legnano in data 25/05/1994, rep. 80296/16664, trascritto il 31/05/1994 ai nn. 48034/29350.
- Con atto a rogito Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI) in data 10/05/2002 rep. 42408, trascritto il 16/05/2002 ai nn. 60383/35627. _____ hanno venduto a _____ il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario n. MI 178344 del 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni alla data del 01/01/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/03/2012 ai nn. 32776/5255, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Caruso Claudio di Milano in data 26/03/2012, rep. 2347/1991a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____



contro _____, codice fiscale _____, e _____, codice fiscale _____, l. Importo ipoteca € 310.000,00 di cui € 155.000,00 di capitale, durata 30 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura identificato catastalmente in comune di Nerviano al fg. 9, part. 470, sub. 14 ma anche su altro bene (box) non oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 27/02/2018 ai nn. 25756/4007, derivante da atto di riscossione in data 26/02/2018, rep. 11651/6818, a favore _____, con sede in _____, codice fiscale _____ contro _____, codice fiscale _____, Importo ipoteca € 90.811,72 di cui € 45.405,86 di capitale.

Grava sulla quota di 1/2 di proprietà del bene oggetto di procedura, identificato catastalmente in comune di Nerviano al fg. 9, part. 470, sub. 14, ma anche su altro bene (box) non oggetto di pignoramento.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/02/2021. rep. 1183, trascritto il 02/03/2021 ai nn. 26993/18070, contro _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di _____, codice fiscale _____. Grava sulla sola abitazione per 1/1.

Pignoramento del 05/06/2021. rep. 8105 trascritto il 17/06/2021 ai nn. 87499/59448, contro _____, codice fiscale _____, _____, codice fiscale _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di _____, codice fiscale _____. Grava sulla sola abitazione per 1/1.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il creditore precedente non ha pignorato il box acquistato con l'abitazione.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GE. AM. Gennari Amministrazioni con sede in Milano, Via San Michele al Carso n. 11, che ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile = € 2.000,00

Spese condominiali medie degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.000,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gestione 01/01/2020 – 31/03/2020, gravanti sull'immobile per € 1.549,50



Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rinvenute

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano (MI):

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili (costruzione di n. 16 appartamenti)
P.E. 109/73 del 26/10/1973
- Richiesta di variante n. 8722 del 28/11/1974, con allegate n. 3 planimetrie (non rinvenuto il rilascio comunale)
- Autorizzazione di Abitabilità P.E. 109/73 del 09/05/1975

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata alla richiesta di variante del 28/11/1974.

Gli abusi consistono in modifiche sull'accesso al ripostiglio e nella camera L2 che presenta nello stato di fatto, una lunghezza di metri 4,25 contro i metri 4,40, approvati.

Sono sanabili mediante pratica di sanatoria per mezzo di tecnico abilitato.

Costi stimati: euro 2.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme allo stato di fatto e quindi dopo la sanatoria non si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

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 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	102,0	100%	102,0
balconi	mq.	4,9	35%	1,7
cantina	mq.	2,0	25%	0,5
		108,9 mq. lordi		104,2 mq. commerciali

9 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 di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Periferica / Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo normale prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1350,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,60 / prezzo max. 5,10 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo ottimo prezzo min. 1400,00 / prezzo max. 1700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,20 / prezzo max. 6,7 (Euro/mq x mese)



Camera di Commercio Milano

Comune di Nerviano (MI)

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: periferia

Valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare prezzo min. 1000,00 / prezzo max. 1200,00(Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	104,0	€ 1.300,00	€ 135.200,00
				€ 135.200,00

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 perito

Valore LOTTO	€ 135.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.760,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.000,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 122.440,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni arrotondato	€ 125.000,00

NERVIANO (MI) via Peschiera n. 15 piano: 2°-S1 foglio 9 particella 470 subalterno 14	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 125.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

Come evidenziato il pignoramento non è stato esteso al box di proprietà.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 3/01/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 12 fotografie su n. 11 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 14 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 01/10/2022 (n. 10 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 33 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 9 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 2 fogli)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 744/2021-146/2023

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/06/2023 ore 10:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Box in Nerviano (MI), Via Peschiera n. 15



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Nerviano (MI) Via Peschiera

Categoria: C/6 [BOX AUTO]

Dati Catastali: foglio 9, particella 470, subalterno 30.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 13.000,00

da occupato: € 10.000,00



LOTTO UNICO

(Box al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nerviano (MI), Via Peschiera n. 15, box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato, distinto con l'interno n. 4.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di codice fiscale , proprietà per ½ e di codice fiscale proprietà per ½, coniugati in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (MI) come segue:

Intestati: i Proprietà ½, Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 9, part. 470, sub. 30**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 33,57

Indirizzo: Via Peschiera, interno 4, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 28/06/2013, pratica n. MI0339648
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

del box: cortile boxes, locale immondizie comune, intercapedine comune, corridoio cantine, cantina di terzi e box auto di terzi interno 3.

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: Periferica/Periferia

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: farmacia, scuola elementare, scuola media e scuola d'infanzia, supermercato.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a 1,4 Km

Collegamenti stradali: strada provinciale Busto – Garolfo sp 109 e ss 33 a breve distanza.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito nel 1975.

Il box è posto sotto il fabbricato, la soletta dell'abitazione posta al piano primo funge da tetto al box. L'accesso pedonale al box è posto al n. 15 di Via Peschiera mentre l'accesso carraio è posto sulla Via per Villanova.

- struttura portante: con travi e pilastri c.a.
- tetto: con manto in tegole
- facciate: intonaco e rivestimento plastico
- accesso: portoncino in ferro e vetro
- scala interna: a rampe parallele con pianerottolo e gradini in marmo travertino
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne ed esterne

Box singolo ad uso autorimessa privata, posto al piano interrato del fabbricato.

Corpo A:

box:

- esposizione: unica su cortile comune
- pareti: in blocchi di CIs grezzo
- pavimenti: in cls e cemento liscio
- infissi esterni: in legno con vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: basculante manuale in lamiera
- servizi: luce e presa interna
- servitù: tubazioni condominiali in prossimità del soffitto
- condizioni generali: sufficienti.



2.4. Certificazioni energetiche:

nn

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente e non commissionata dall'Amministratore del condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/05/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere al bene e scattare delle fotografie, il box era occupato da uno degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Alla data del sopralluogo non risultavano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

_____, codice fiscale _____ e _____, codice fiscale _____, proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 26/03/2012, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Caruso Claudio di Milano in data 26/03/2012, rep nn. 2346/1990 trascritto a Milano 2 in data 29/03/2012, ai nn. 32757/22150.

Venditori: _____, codice fiscale _____ e _____, codice fiscale _____

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____ e _____ di _____ per acquisto con atto in autentica Notaio Francesco Novara di Legnano in data 25/05/1994, rep. 80296/16664, trascritto il 31/05/1994 ai nn. 48034/29350.

- Con atto a rogito Notaio Palumbo Teresa di Rho (MI) in data 10/05/2002 rep. 42408, trascritto il 16/05/2002 ai nn. 60383/35627, _____ hanno venduto a _____, codice fiscale _____ e _____, codice fiscale _____ il bene oggetto di procedura.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo alla data del 21/03/2023, 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 alla data del 05/05/2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/03/2012 ai nn. 32776/5255, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Caruso Claudio di Milano in data 26/03/2012, rep. 2347/1991 a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____ codice fiscale _____ e _____ codice fiscale _____
 l. Importo ipoteca € 310.000,00 di cui € 155.000,00 di capitale, durata 30 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura identificato catastalmente in comune di Nerviano al fg. 9, part. 470, sub. 30 per la quota di 1/1.

Ipoteca giudiziale iscritta il 27/02/2018 ai nn. 25756/4007, derivante da atto di riscossione in data 26/02/2018, rep. 11651/6818, a favore _____ in _____ codice fiscale _____, contro _____ codice fiscale _____
 Importo ipoteca € 90.811,72 di cui € 45.405,86 di capitale.

Grava sulla quota di ½ di proprietà del bene oggetto di procedura, identificato catastalmente in comune di Nerviano al fg. 9, part. 470, sub. 30.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/02/2023. rep. 1683, trascritto il 20/03/2023 ai nn. 36793/25296, contro _____, codice fiscale _____ e _____



codice fiscale _____ per la
quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di _____, con sede in
_____, codice fiscale _____

Grava sul bene oggetto di procedura identificato catastalmente in comune di Nerviano
al fg. 9, part. 470, sub. 30 per la quota di 1/1.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GE. AM. Gennari Amministrazioni con sede in Milano,
Via San Michele al Carso n. 11, che ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

L'amministratore, alla richiesta dello scriventi di ricevere i costi condominiali del singolo box, ha precisato di non essere in grado di attribuire dei costi al solo box, in quanto nel condominio non è presente una tabella millesimale dei soli boxes e le spese vengono ripartite a tutti i condomini per i millesimi di proprietà di abitazione e box (cfr all.).

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rinvenute

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano (MI):

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili, costruzione fabbricato con appartamenti e box, P.E. 109/73 del 26/10/1973
- Richiesta di variante n. 8722 del 28/11/1974, con allegate n. 3 planimetrie (non rinvenuto il rilascio comunale)
- Autorizzazione di Abitabilità P.E. 109/73 del 09/05/1975



7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box era conforme alla planimetria di progetto rinvenuta presso gli uffici comunali.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box era conforme alla planimetria catastale depositata presso l'ufficio catasto.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale è stata rilevata dalla visura catastale:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 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 di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: Periferica / Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile



Destinazione: residenziale

Valore mercato per box auto in stato conservativo normale prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,00 / prezzo max. 4,00 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Comune di Nerviano (MI)

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: periferia

Valore di compravendita per boxes a corpo min. 11.500,00 / prezzo max. 14.000,00(Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box auto privato	C/6	13,0	€ 1.050,00	€ 13.650,00

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 perito

Valore LOTTO	€ 13.650,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 682,50
Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 12.967,50
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni arrotondato	€ 13.000,00

NERVIANO (MI) via Peschiera n. 15 piano: S1 foglio 9 particella 470 subalterno 30	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 13.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 10.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e



non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 6/05/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 2 fotografie su n. 2 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 14 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 05/05/2023 (n. 2 fogli)
7. Risposta Amministratore del Condominio (n. 33 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 7 fogli)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

