

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. 1097/2021**

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

**RELAZIONE DI STIMA**

Appartamento al piano terra (rialzato) con cantina e autorimessa:

Comune di Nerviano (MI), Piazza Filippo Brunelleschi n. 1



**perito alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Codice fiscale:** DLFPLA65R11F205Y  
**Studio in:** Corso Sempione n.51 - 20145 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

**LOTTO UNICO**

**Corpo A** (appartamento al piano terra ( rialzato) con cantina)

**Corpo B** (autorimessa)

---

Dati Catastali

Beni siti in Comune di Nerviano (MI) - Piazza Filippo Brunelleschi n. 1

**Corpo A: appartamento piano terra (A/3)**

Dati identificativi: **Foglio 15 – particella 304 – subalterno 1**

**Corpo B: autorimessa (C/6)**

Dati identificativi: **Foglio 15 – particella 344 – subalterno 3**

**Quote e tipologia del diritto pignorato.**

Pignoramento gravante sulla **quota di**

- **1/2 di proprietà**
- **1/2 di proprietà**

Si precisa che catastalmente gli immobili è intestate a (dante causa degli esecutati).

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'intero immobile, si è constatato **che il bene è attualmente occupato dagli esecutati.**

**Comproprietari.**

- **Quota di 1/2 di proprietà**
- **Quota di 1/2 di proprietà**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Lotto unico, da libero      € 161.000,00**



## LOTTO UNICO

### ➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### Appartamento posto al piano terra (rialzato) con cantina e autorimessa

##### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Nerviano in complesso condominiale sito in Piazza Filippo Brunelleschi n. 1, appartamento posto al piano terra (rialzato) composto da ingresso/disimpegno, soggiorno e cucina per la zona giorno e due camere, due bagni e piccolo ripostiglio per la zona notte; l'immobile dispone di balcone con accesso da camera da letto. Pertinenziata all'immobile cantina posta al piano seminterrato e con accesso da corridoio comune.

Completa la proprietà un'autorimessa posta al piano seminterrato con accesso da corsello di manovra comune.

##### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

- 1/2 di proprietà
- 1/2 di proprietà

##### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano (Allegato 1)

Intestati a:

#### **CORPO A: appartamento posto al piano terra con cantina (A/3)**

Dati identificativi: **Foglio 15 – particella 304 – subalterno 1**

**PIAZZA FILIPPO BRUNELLESCHI n. 1**, piano T-S1, Comune di **NERVIANO**, categoria **A/3**, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m<sup>2</sup>, rendita € 440,28

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del classamento (n. C00681/1990) del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 e impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **CORPO B: autorimessa (C/6)**

Dati identificativi: **Foglio 15 – particella 344 – subalterno 3**

**PIAZZA FILIPPO BRUNELLESCHI n. 1**, piano T, Comune di **NERVIANO**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, rendita € 26,65

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del classamento (n. C00767/1990) del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 e impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 1.4 Coerenze.

- dell'appartamento da nord ed in senso orario: altra U.I.; piazza Brunelleschi; altra U.I. e vano scala comune; cortile comune
- della cantina da nord e in senso orario: corridoio comune, altra U.I.; parti comuni; altra U.I.
- dell'autorimessa da nord e in senso orario: altra U.I.; corsello di manovra; altra U.I.; altra proprietà al mappale 276



Il tutto salvo errori e come meglio di meglio

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

Si segnala che catastalmente l'immobile è intestato alla società (dante causa degli esecutati). Si precisa altresì che con atto di compravendita del 30/04/1981 n. rep. 24465 notaio Artidoro Solaro di Nerviano, trascritto in data 23/05/1981 ai nn. 32533/25485, la società  
Nel citato atto d'acquisto il sig.

## ➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile è sito nel comune di Nerviano, posto nella periferia nord ovest di Milano tra i comuni di Parabiago e Rho. Il comune fa parte della città metropolitana di Milano.

Fascia/zona: Comune di Comune di NERVIANO zona Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: L'immobile è sita in zona residenziale in prossimità del fiume Olona e del laghetto di Nerviano

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona, di espansione negli anni '80, dispone di servizi alla persona.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Parabiago posta nel vicino comune

Collegamento alla rete autostradale: E62 Autostrada dei laghi (9,00 Km)

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 3 piani fuori terra oltre seminterrato

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

#### CORPO A: Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e per la cucina
- pavimenti: pavimento in legno ad eccezione di bagni e cucina
- infissi esterni: realizzati in legno vetro doppio con persiane a protezione
- porta d'accesso: ad anta singola di tipo blindato
- porte interne: ad anta singola in legno tamburato ed alcune con inserti in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto di condizionamento con split a muro
- impianto termico: autonomo
- aria condizionata con split
- servizio igienico: sono presenti n.2 bagni areati ed illuminati naturalmente. Un bagno dispone di lavello, wc, bidet doccia/vasca da bagno, mentre il secondo bagno dispone di lavello, wc ed attacchi lavatrice.
- altezza dei locali: circa 2.70 mt;
- condizioni generali dell'appartamento: L'immobile si presenta in buone condizioni di mantenimento

#### CORPO B: autorimessa

Posta sul retro dell'immobile condominiale dispone di accesso da corsello di manovra comune ed è protetta da basculante non motorizzata. Internamente è presente pavimento ceramic. – dimensioni interne 2.50x5.20



**2.4 Certificazioni energetica:**

Non reperita e non redatta

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.**

Non reperita

**2.6 Certificazioni di idoneità statica.**

Non reperita.

➤ **STATO OCCUPATIVO.**

---

**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'intero immobile, si è constatato **che il bene è attualmente occupato dagli esecutati.**

L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Alfonso Martucci in forza di nomina del Tribunale di Milano

**3.2 Esistenza contratti di locazione (allegato 4)**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere e relativi agli immobili in oggetto di valutazione in data 17/01/2021 dall'ufficio Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Rho.

L'ufficio preposto non ha, ad oggi, provveduto all'evasione della richiesta.

➤ **PROVENIENZA (Allegato 5)**

---

**4.1 Attuali proprietari e precedenti.**

**Dal 30/04/1981 ad oggi (attuali proprietari)**

atto di compravendita del 30/04/1981 n. rep. 24465 notaio Artidoro Solaro di Nerviano, trascritto in data 23/05/1981 ai nn. 32533/25485, la società.

Nel citato atto d'acquisto

**Ante ventennio) al 30/04/1981**

In forza di atto di compravendita dell'area da edificarsi in data 31/03/1973 nn. 5336/652 di rep. Notaio Artidoro Solaro di Nerviano, Trascritto a Milano 2 il 19/04/1973 ai nn. 26770/22293

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)**

---

Dal certificato ipotecario redatto dal dott.ssa Giordano Francesca Romana, notaio in Milano in data 29/10/2021, allegato agli atti di causa, implementata dall'atto d'acquisto e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) si evince che:

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Nessuna

**Misure penali:** Nessuna

**Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ....:** nessuna

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



**Eventuali note:** nessuna

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

**Iscrizioni.**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2

a favore

a carico

Gravate sull'immobile identificato al foglio 15 - mappale 304 - sub. 1 (appartamento con cantina) e sull'immobile identificato al foglio 15 - mappale 344 - sub. 3 (autorimessa)

**Ipoteca giudiziale:**

a favore

a carico

Gravate sull'immobile identificato al foglio 15 - mappale 304 - sub. 1 (appartamento con cantina) e sull'immobile identificato al foglio 15 - mappale 344 - sub. 3 (autorimessa) oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione di stima.

**Ipoteca legale:** nessuna

**Pignoramenti.**

**Pignoramento**

a favore

a carico

Gravate sull'immobile identificato al foglio 15 - mappale 304 - sub. 1 (appartamento con cantina) e sull'immobile identificato al foglio 15 - mappale 344 - sub. 3 (autorimessa)

**Altre trascrizioni.**

**Atto giudiziario** nessuna

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

nessuna

➤ **CONDOMINIO** (allegato 7).

---



L'immobile condominiale è gestito da amministratore

Millesimi di proprietà, sulle parti comuni, come stabilito per legge ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e come di seguito riportati:

- Appartamento: 60,17/1000
- Cantina: 56,66/1000
- Autorimessa: 3,51/1000

#### 6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.000,00
- Spese non evase alla data della perizia per ordinaria manutenzione: non pervenute
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate in questa fase.

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 dal 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.

L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani ma non dispone di servizio portineria.

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

L'immobile dispone di ascensore al servizio di tutti i piani. Al fine di rendere l'immobile fruibile a persone con diversa mobilità sarà necessario predisporre lavori edili con particolare attenzione alla zona bagno oltre alla realizzazione di servoscala per le parti comuni.

### ➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune

L'immobile condominiale è stato edificato in forza della seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Nerviano in data 12/04/1978 n. 166/77 e successiva variante del 16/11/1978 per la realizzazione dei box posti nel cortile comune approvata in data 05/12/1978 prot. n. 7639.
- Agibilità rilasciata in data 08/10/1980 n. 166/1977.

#### 7.2 Conformità edilizia.

Non si segnalano difformità tra lo stato di fatto e quanto dichiarato in pratica edilizia.

#### 7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo gli immobili risultano **conformi** alle schede catastali allegate alla presente relazione.

### ➤ 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 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<b>Appartamento con cantina</b>			<b>97,00</b>
Appartamento	95,50	100%	95,50
Balcone	3,00	25%	0,75



	Cantina	3,00	25%	0,75
<b>Autorimessa</b>		14,00	100%	<b>14,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

## ➤ STIMA

### 9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona B1 – Comune di NERVIANO zona Centrale/CENTRO URBANO

- valore di compravendita per abitazioni civile con finiture normali  
prezzo min. 1.200,00 €/mq / prezzo max. 1.550,00 €/mq
- valore di compravendita per abitazioni civile con finiture ottime  
prezzo min. 1.550,00 €/mq / prezzo max. 1.800,00 €/mq
- valore di compravendita per autorimesse  
prezzo min. 850,00 €/mq / prezzo max. 1.150,00 €/mq

### 9.2 Valutazione Lotto Unico

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina	97,00	1.600,00	155.200,00 €
Autorimessa	12,00	A corpo	15.000,00 €
			<b>170.200,00 €</b>

### 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 dallo scrivente perito

<b>Valore stimato</b>	<b>170.200,00 €</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	<b>8.510,00 €</b>
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	<b>0,00 €</b>
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (161.690,00 €) e arrotondato	<b>161.000,00 €</b>

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.

## ➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Omesso

## ➤ GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.





Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

---

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

