

# TRIBUNALE DI MILANO

## III Sez. Civile

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 1659/2014 promossa da:

Banco di Brescia San Paolo CAB Spa

contro: \*\*\*

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/01/2022 ore 10.00



VILLA BIFAMILIARE IN NERVIANO (MI) -VIA SAN MARTINO 2

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

Email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it) C.T.U.

Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558/ 2014



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali Corpo A

Beni in Nerviano Via San Martino n. 2

Categoria: A7 [Villino] – C6 (Box)

Dati Catastali: foglio 13, particella 63, subalterni 2 e 3

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore della piena proprietà a seguito di ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà

da libero: € 315.000,00 da occupato: € 252.000,00

## LOTTO UNICO

(VILLA BIFAMILIARE CON GIARDINO E ANNESSO BOX)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

#### 1.1. Descrizione del bene



In Comune di Nerviano (MI) Via San Martino n. 2, porzione di villa bifamiliare con giardino composta da appartamento ad uso abitazione al piano rialzato, cantina al piano interrato, sottotetto non abitabile al piano primo e annesso box al piano cantinato.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato per i subalterni 2 e 3

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile di \*\*\* nuda proprietà acquisita a seguito di donazione.

Note: nell'atto di provenienza (donazione) il nominativo dell'esecutato è \*\*\*.

Usufruttuari:

- \*\*\*
- \*\*\*

Con la morte di entrambi gli usufruttuari, l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà ed il bene oggetto di procedura deve essere considerato di piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

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

**Porzione di Bifamiliare sub. 2** Intestati:

- \*\*\*, nuda proprietà per **1/1**
- \*\*\*, usufruttuari dati identificativi: **fg. 13, part. 63, sub. 2**

dati classamento: cat. A/7, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 171 mq, rendita euro 668,81

Indirizzo: Via San Martino n. 2, piano T-1-S1 Dati

derivanti da:

- classamento automatico del 29/12/1987
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- costituzione in atti dal 10/09/1990

**box sub. 3** Intestato:

- \*\*\*, nuda proprietà per **1/1**
- \*\*\*, usufruttuari dati identificativi: **fg. 13 part. 63 sub. 3**

dati classamento: cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, rendita euro 57,33

Indirizzo: Via San Martino n. 2, piano T-1-S1 Dati

derivanti da:

- classamento automatico del 29/12/1987
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- costituzione in atti dal 10/09/1990

## 1.4. Coerenze



Dell'intero bene pignorato da nord: Via San Martino, mappale 64, foglio 13, mappale 354 e 346 del foglio 13, porzione di fabbricato mappale 63, sub.1 e 4.

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

Nulla da evidenziare per il bene pignorato. Si rileva che nel pignoramento compare un codice fiscale diverso da quello dell'atto di acquisto per la presenza di un secondo nome dell'esecutato.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nerviano (MI)

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Villette

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, elementare, negozi a breve distanza Principali

collegamenti pubblici: bus Z601- Z603

Collegamento alla rete autostradale: Strada Statale 33 (strada del Sempione)

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Lo scrivente premette che l'immobile in sede di sopralluogo non era completamente accessibile all'esterno per la presenza di rampicanti, rovi, alberi e diverse essenze verdi che, prive di manutenzione da diversi anni, hanno assunto dimensioni tali da impedire di raggiungere in sicurezza tutti i luoghi rendendo financo difficoltoso l'accesso alla porta d'ingresso dopo aver varcato il cancelletto d'ingresso.

Il bene oggetto di procedura è costituito da una villa bifamiliare con giardino ed annesso box, di due piani fuori terra e un piano seminterrato.

- struttura: c.a. e solai in laterizio armato, tetto in c.a. con manto di copertura in tegole
- facciate: mattoni a vista
- accesso: carraio e pedonale in ferro
- scala interna: in c.a., rivestita in legno al piano terra
- serramenti in legno douglas
- ascensore: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Lo scrivente premette che in sede di sopralluogo il bene è stato visionato internamente per quanto possibile per lo stato dei luoghi; il bene era infatti invaso e quasi del tutto occupato da mobili, vettovaglie, scatoloni e tutti gli arredi dell'abitazione erano completamente imballati con cellophane, inoltre il piano interrato era allo stato di rustico con la presenza di macerie edili ed era privo di illuminazione.

Il bene oggetto di procedura è composto da una villa bifamiliare con giardino, composta da un appartamento abitabile al piano rialzato, una cantina al piano interrato e un sottotetto non abitabile al piano primo, i piani sono collegati tra loro da una scala interna. Al piano interrato



è presente un box annesso alla costruzione ma non comunicante, l'accesso al box è possibile solo dall'accesso carraio posto in via San Martino e poi dalla rampa interna al fabbricato.

L'abitazione al piano rialzato è composta da un soggiorno, una cucina, due bagni e due camere.

Il piano sottotetto non abitabile è posto al piano primo e si compone di un unico locale openspace così come la cantina che è posta al piano interrato.

Abitazione:

- esposizione: doppia su giardino di proprietà
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in ceramica / monocottura
- infissi esterni: in legno douglas con vetri doppi e persiane in legno
- porta d'accesso: legno pieno
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia a basamento e termosifoni in alluminio (la caldaia non è stata visionata per l'assenza di illuminazione al piano interrato, l'esecutato ha dichiarato che è posta al piano cantinato e che dovrebbe funzionare)
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e vasca e l'altro solo con lavabo, tazza e bidè
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Sottotetto ad uso accessorio con vincolo di non abitabilità:

- pavimentazione in ceramica o similare
- finestre in legno e vetri doppi
- riscaldamento: termosifoni in alluminio
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiato
- impianto elettrico: sottotraccia

Cantina: allo stato di rustico, privo di pavimentazione, impianti e finiture. La scala di accesso alla cantina è anch'essa allo stato di rustico.

Box:

L'accesso al locale box in sede di sopralluogo era inibito dalla presenza di rovi ed erbacce, lo scrivente ha potuto solo scattare delle foto dall'esterno (cfr allegato). Dalle foto esterne è emerso che il locale box è allo stato di rustico, privo di impianti, pavimenti e basculante di accesso.



#### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona residenziale composta da villette e case unifamiliari, con parcheggi e verde pubblico, a pochi chilometri da scuole, stazione e centro commerciale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti Non

rinvenute

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Richiesta nel Comune di Milano per immobili di almeno 50 anni, non ricorre il caso.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto l'esecutato che ha dichiarato di non abitare l'immobile.

#### 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

\*\*\*\*, in forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott. Artidoro Solaro in data 12/05/1988, rep nn. 64330/4521, trascritto a Milano 2 in data 04/06/1988 ai nn. 32012/44165.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di \*\*\*, nuda proprietà per 1/1 e \*\*\*, usufruttuaria e \*\*\*, usufruttuario dal 12/05/1988, in forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott. Artidoro Solaro in data 12/05/1988, rep nn.

64330/4521, trascritto a Milano 2 in data 04/06/1988 ai nn. 32012/44165.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale alla data del 8/7/2014, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile alla data del 13/09/2021 si evince:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni** nn
- **Misure Penali** nn
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

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

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

#### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 26/07/1996 ai nn. 65599/12504 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Artidoro Solaro di Nerviano in data 18/07/1996, rep. n. 112440/9000, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino con sede in Torino, codice fiscale 06210280019, contro \*\*\*, parti concorrenti per la costituzione delle garanzie.

Importo ipoteca lire 210.000.000 di cui lire 70.000.000 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 11/05/2009 ai nn. 56223/10877 derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del 24/10/2008, numero repertorio 31393, a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB Spa, con sede in Brescia, codice fiscale 03480180177, contro \*\*\*, per il diritto di nuda proprietà. Importo ipoteca € 32.000,00 di cui € 25.000,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca legale** iscritta il 11/10/2006 ai nn. 154443/38175, derivante da atto amministrativo del 28/09/2006, n. rep. 11317/68 del 28/09/2006, Esatri Esazione Tributi Spa, a favore di Esatri Esazione Tributi Spa con sede in Milano, codice fiscale 09816500152, contro \*\*\*\*, per il diritto di nuda proprietà. Importo ipoteca € 61.994,34, di cui € 30.997,17 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### □ Pignoramenti

**Pignoramento** del 27/05/2014, rep. 10439, trascritto il 18/06/2014 ai nn. 54538/38105, contro \*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in favore di Banco di Brescia San Paolo CAB Spa, con sede in Brescia, codice fiscale 03480180177.

#### □ Altre trascrizioni

Trascrizione contro del 5/06/2012 RP 38310 e RG 65474 – Acquisizione gratuita al patrimonio del comune di area per sedime stradale.



**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nn

## 6 CONDOMINIO

Non ricorre il caso trattandosi di villa bifamiliare senza parti comuni.

**6.1. Spese di gestione condominiale** Non

ricorre il caso.

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

ricorre il caso.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili** no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nerviano all'art. 37, Ambito residenziale diffuso.

Sono consentiti interventi di restauro e manutenzione straordinaria e ordinaria.

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

- Concessione edilizia n. 29/1983 del 21.12.1983 per casa bifamiliare e box
- Variante alla P.e. n. 29/1983 prot. 10057 del 22.07.1987 □ Agibilità non rinvenuta.

Nel fascicolo del fabbricato è presente una comunicazione del 14.11.1985 con la quale l'ufficio tecnico chiedeva alla proprietà alcuni documenti a completamento dell'istruttoria per il rilascio dell'abitabilità:

- dichiarazione di idoneità statica dell'immobile a firma del D.L.
- dichiarazione congiunta del costruttore e della D.L. della rispondenza dei lavori eseguiti alle caratteristiche di isolamento termico ai sensi dell'art. 17 della legge 30.04.1976 n. 373
- dichiarazione di conformità degli impianti a regola d'arte ai sensi della legge 46/90
- ultimazione e collaudo delle opere indicate nell'impegnativa registrata a Rho il 18.11.1983

**7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme agli ultimi titoli edilizi assentiti.

Le difformità rinvenute consistono a quanto di seguito dettagliato.

Nel locale sottotetto non abitabile, il balcone è difforme nella sagoma da quanto autorizzato nell'ultimo titolo edilizio e presenti due finestre in luogo di una. Si sono rilevate inoltre delle difformità di prospetto per la presenza di canne fumarie suppletive rispetto a quelle indicate nel titolo edilizio.





Nel locale cantina, che era in sede di sopralluogo privo di illuminazione e quindi non completamente visibile, lo scrivente ha potuto scattare delle foto con il flash e dalle foto, con tutte le manleve del caso, lo scrivente ha potuto rilevare l'assenza delle murature dei locali centrale termica e della lavanderia e la realizzazione di una finestra in più rispetto a quanto autorizzato nel titolo edilizio. Il locale box si è potuto visionare solo dall'esterno in quanto l'accesso era precluso da alberi, rovi ed essenze ed esternamente non si sono rilevate difformità.

L'abitazione al piano rialzato in sede di sopralluogo era completamente occupata da arredi, scatoloni e oggetti e da cellophane e quindi non completamente visibile e rilevabile, quindi, da quanto lo scrivente ha potuto constatare, si sono rilevate delle lievi difformità nelle riseghe dei tavolati dei locali bagno.

Le difformità rinvenute, fatte le dovute manleve per quanto non si è potuto completamente visionare, sono sanabili per mezzo di un tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione comunale, il costo a forfait stimato per la pratica di sanatoria inclusa di sanzioni è pari ad euro 8.000,00. I costi di sanatoria non includono i costi murari per la costruzione delle murature dei locali centrale termica e lavanderia o di altre opere di finitura che saranno a carico dell'acquirente in caso di costruzione.

### 7.3. Conformità catastale

Successivamente alla sanatoria si dovranno aggiornare le planimetrie catastali con costi stimati in euro 2.000,00. Il bene dovrà essere trasferito in piena proprietà e quindi si dovrà procedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale a seguito dell'avvenuto ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari, con costi a carico della procedura.

## 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
abitazione	mq.	110,0	100%	110,0
mansarda	mq.	102,0	50%	51,0
cantina	mq.	106,0	35%	37,1
giardino	mq.	405,0	8%	32,4
		<b>723,0</b>		<b>230,5</b>



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	41,00	100%	41,00
		<b>41,00</b> mq. lordi		<b>41</b> 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 2020

Comune: Nerviano (MI)

Fascia/Zona: periferica

Valore mercato di mercato per Villa / Villino in stato conservativo normale prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.550,0 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,9 / prezzo max. 5,10 (Euro/mq x mese)

Valore mercato di mercato per box in stato conservativo normale prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1150,0 (Euro/mq)

Camera di Commercio di Milano e provincia

Periodo: 2° semestre 2019 Zona: periferica valore di compravendita per appartamenti recenti prezzo min. 1100,00 / prezzo max.

1300,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per box singolo prezzo min. 11.000,00 / prezzo max. 14.000,00

(a corpo) eventuali immobili analoghi venduti

nel periodo:

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
villino	A7	230,0	€ 1.350,00	€ 310.500,00
				<b>€ 310.500,00</b>



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	41,0	€ 800,00	€ 32.800,00
				<b>€ 32.800,00</b>

#### 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	€ 343.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 17.165,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 10.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 316.135,00

Nerviano (MI) via San Martino n. 2 piano: T-1°-S1 foglio 13 particella 63 subalterni 2-3	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" arrotondato:</b>	<b>€ 315.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 252.000,00
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

nn

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, 26 settembre 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio

