

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Nerviano, Vicolo Resegone 3

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 19 particella 67 subalterno 1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 40.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con portico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nerviano (MI) vicolo Resegone n.3 appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da due locali oltre servizi e portico di proprietà esclusiva confinante con portico comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

-----CF -----nato a-----, co-
njugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

-----CF: ----- coniugata in
regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue: (all.1)**Intestati:**

-----Proprietà ½

-----Proprietà ½

dati identificativi: fg.19 part.67 sub. 1

dati classamento: Cat.A3, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: Vicolo Resegone, 3, Piano T

Dati derivanti da:

Atto Notaio Ciancimino Sergio del 22/12/2004 Rep.17393/3055 registrato a Gorgonzola il 22/12/2004 Trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 24/12/2004 ai n-ri 187969/98922

Coerenze

dell'appartamento: Mpp.67, mapp.288, cortile comune e portico comune, mapp.67

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nerviano, località "Cantone"

Fascia/zona: Periferica/rurale



Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche/rurali

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

Servizi offerti dalla zona: commercio al minuto, scuola dell'infanzia, centro medico, campo sportivo

Principali collegamenti pubblici: di superficie bus e passante ferroviario stazioni di Parabiago o Pogliano

Collegamento alla rete stradale: strade provinciali 109, 172

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.)

Edificio di 2 piani fuori terra costruito presumibilmente negli anni '30 del secolo scorso

- struttura: mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: Tramite porticato e portoncino in alluminio e vetri
- condizioni generali dello stabile: Mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terreno, composta da soggiorno/cucina, una camera, bagno e portico di pertinenza.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad h 2,20 circa e in cucina in zona cottura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica
- infissi esterni: in alluminio bianchi con vetri doppi e persiane in alluminio colore antracite;
- porta d'accesso portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri e porta interna in legno non rinforzata;
- porte interne: in legno verniciato bianco;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in bagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;

2.4. condizioni generali dell'appartamento: ristrutturato al momento della vendita ma abbandonato, si presume dal 2006, implica il totale rifacimento degli impianti

2.5. Breve descrizione della zona



L'immobile si colloca all'interno di una corte rurale sita in località "Cantone" che si attesta in posizione periferica a sud rispetto al tessuto urbano consolidato di Nerviano.

Il nucleo è circondato da campi coltivati ai margini del tracciato ferroviario, non facilmente raggiungibile dal trasporto pubblico ma con presenza di servizi a valenza sovracomunale quale il Centro medico Sant'Anna e il campo sportivo Re Cecconi.

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impiantistica.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/04/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni tramite apertura forzata non era presente nessuno degli interessati (all.3).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa

4 PROVENIENZA (all.4.)

4.1. Attuali proprietari

1. -----Proprietà ½ dal 22/12/2004.-----
-----Proprietà ½ dal 22/12/2004.In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott Ciancimino Sergio in data 22/12/2004 rep nn.17393/3055, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 24/12/2004 ai n-ri 187969/98922

A/c dei Sigg. ri -----CF -----Nato a -----e -----
-----CF -----Nata a -----

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di -----e -----
in quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita Notaio Filippo Salvo in Buccinasco del 08/01/1999 Rep.664 trascritto il 20/01/1999 ai n.ri 5123/4025. **A/c della Sig.ra** -----

- Con atto a rogito Notaio Maria Gentile di Rho in data 23/07/1993 rep.48328, trascritto il 04/08/1993 ai nn. 62234/43822 la Sig.ra -----CF-----) nata a -----
-----**ha venduto a** -----CF -----
nata a -----il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. -----
alla data del 05/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ve-



rifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 23/04/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni
- Misure Penali
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 24/12/2004 ai nn. 187970/44751 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Ciancimino Sergio in data 22/12/2004 rep. 17394/3056 a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. con sede in Novara c.f. 01848410039

contro -----CF -----

----- CF: -----

Importo ipoteca € 212.858,00 di cui € 106.429,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni

Grava su Nerviano Foglio 19 Part.67 sub.1

Ipoteca giudiziale

Ipoteca legale

• Pignoramenti

Pignoramento del 30/06/2008 rep.10230 trascritto il 10/07/2008 ai nn.90083/50499 contro --
-----CF ----- per la quota
di 1/2 del diritto di piena proprietà e contro ----- CF: -----
-----per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di
Banca Popolare di Novara S.P.A. con sede in Novara c.f. 01848410039

Pignoramento del 27/06/2024 rep.14284 trascritto il 05/07/2024 ai nn.91446/65409 contro --
-----CF -----nato a----- per la
quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e contro -----
----- CF: -----per la quota di 1/2 del diritto di piena
proprietà in favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000

• Altre trascrizioni

5.3. Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio

6.1. Spese di gestione condominiale

Non presenti

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non presenti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

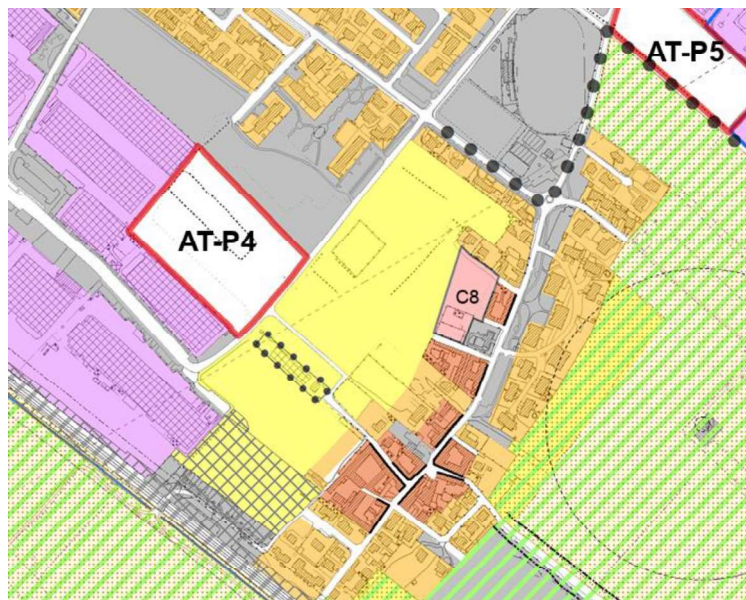


Possibile in quanto immobile sito al piano terreno

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nerviano in zona **B1 Tessuto residenziale di impianto storico** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



- Perimetro dei nuclei di antica formazione
- A - Nuclei di antica formazione
 - B1 - Tessuto residenziale di impianto storico
 - B2 - Tessuto residenziale diffuso
 - B3 - Insediamenti di interesse paesistico
 - C - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato
 - D1 - Aree per attività produttive di beni e servizi
 - D2 - Aree per attività commerciali
 - D3 - Aree per distributori di carburante
 - Aree per servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale
 - Cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all.6):

- Domanda di Condono edilizio prot. n.32917 del 25/11/2004

NB. La domanda di condono viene presentata dai precedenti proprietari -----i e ----- prima della vendita e riguarda le opere interne.

L'atto di compravendita cita una precedente concessione in sanatoria del 4 maggio 1993 e una comunicazione pari data che gli Uffici non hanno rinvenuto negli archivi, come peraltro già dichiarato nel 2016 in una delle richieste di documentazione.

Il Condono, con oblazione versata e aggiornamento catastale, rappresenta l'ultimo titolo cui fare riferimento per la legittimità dell'immobile: Il nulla osta non è stato ancora rilasciato per la mancata presentazione della totalità della documentazione richiesta, ma la pratica risulta completa di quella essenziale.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme agli elaborati relativi al condono edilizio richiesto per aver eseguito opere interne tuttavia, come precedentemente riferito lo stesso



non è mai stato formalizzato.

Si ritiene opportuno l'incarico ad un tecnico per concludere la procedura di sanatoria.

Costi stimati: € 1.500,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale aggiornata.

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:

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	41,0	100%	41,0
portico esclusivo	mq.	15,0	30%	4,5
	mq.	0,0		0,0
		56,0		45,5
		mq. lordi		mq. commerciali

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Nerviano

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.450,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,4 / prezzo max.6,7(Euro/mq x mese)



Camera di Commercio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Nerviano

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.000,00. (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	45,5	€ 950,00	€ 43.225,00
				€ 43.225,00

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 001** € 43.225,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 2.161,25**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 1.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 39.563,75
arrotondato € 40.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso** € 0,00

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 pertinente



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non pertinente

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Boriani Elena Maria M. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 27/04/2015

Arch. Elena Maria M.Boriani

ALLEGATI

- 1) Visura catastale e planimetria
- 2) Fotografie
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Atto di proprietà
- 5) Ispezioni ipocatastali
- 6) Atti di fabbrica

