
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ARAGORN NPL 2018 S.R.L.** e per essa Credito Fondiario S.p.A.

contro:

N° Gen. Rep. **257/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 9 gennaio 2020, ore 11.30.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO
- TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090, via Papa Giovanni XXIII n. 31,

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti:

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Creditori Iscritti:

- ARAGORN NPL 2018 S.R.L. e per essa Credito Fondiario S.p.A. in qualità di Procedente

5.

Comproprietari

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni:

Lotto: 001 - - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni:

Lotto: 001 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO - via Papa Giovanni XXIII n. 31, TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), cap. 20090

Corpo: PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE, N. 2 BOX E N. 1 DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova).

Il Comune di Trezzano Sul Naviglio è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano di superficie dell'ATM N. 327 che, partendo dalla fermata di Bisceglie della linea M1 della metropolitana milanese, attraversa via Lorenteggio nel Comune di Milano e successivamente i Comuni di Corsico e Cesano Boscone, terminando la sua corsa a Trezzano sul Naviglio in via Morona (Quartiere Zingone) a circa 850 metri dalla zona dove è ubicato l'immobile pignorato.

Il Comune è inoltre servito delle linee di trasporto di superficie della Società STAV SPA che lo collega ad est con i Comuni di Buccinasco, Corsico e Cesano Boscone terminando la corsa alla fermata della metropolitana di Romolo (M2).

Il Comune di Trezzano sul Naviglio fruisce di una propria stazione ferroviaria che dista circa 1,9 km dall'immobile staggito e che è collegata con il passante ferroviario S9 delle Trenord che collega Saronno con Albairate passando per la cintura milanese (Lambrate, Porta Romana, Romolo, San Cristoforo).

La zona risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi per lo più localizzati nel centro del Comune; ad esempio gli sportelli di due delle maggiori filiali bancarie sono posti alla distanza di circa 1,4 km e 2,4 km, la farmacia privata dista circa 1 km, il Supermercato della catena Auchan dista 2,2 km circa, l'Ufficio Postale dista 1,3 km circa, la scuola primaria elementare "Papa Giovanni XXIII" dista a 500 metri circa, la scuola media statale Gobetti dista 1 km circa, il Liceo Statale Gian Battista Vico dista a 4 km circa ed il primario Ospedale San Paolo dista 3,3 km circa.

L'unità immobiliare principale oggetto della Procedura Esecutiva risulta costituita da una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra e per uno al piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna, come meglio qui di seguito descritto:

- il piano rialzato risulta composto da 1 ampio locale ad uso soggiorno con ingresso, 1 cucina abitabile, 1 tinello ed 1 bagno con antibagno;
- il piano primo risulta composto da 3 ampie camere matrimoniali dotate ciascuna di terrazzi a livello e di cui una dispone anche di 1 ampio ed indipendente bagno, 1 camera singola, e 1 bagno accessibile dallo spazioso disimpegno che consente l'accesso alle camere;
- il piano sottotetto è costituito da un grande spazio adibito a stenditoio e deposito con annessi 2 piccoli bagni, che presenta altezze interne variabili, in quanto l'impalcato di copertura del tetto risulta a falde inclinate;
- il piano seminterrato è costituito da 1 ampio locale adibito a stenditoio e sgombero, 2 locali ad uso ripostiglio, 1 locale ad uso lavanderia, 1 locale ad uso stireria, 1 bagno, 1 locale comune adibito a centrale termica, ed 1 bilocale adibito ad appartamento per il custode composto da 1 soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto ed 1 bagno con antistante piccola anticamera dalla quale è possibile accedere a tutti i locali.

Al piano terra l'area cortiliva comune, circondante l'intera bivilla, è adibita per la minore parte a vialetti per il passaggio pedonale e a rampa di collegamento con i boxes ed il deposito posti al piano seminterrato e, per la maggior parte, a giardino arricchito da piantumazioni di medio ed alto fusto e dotato anche di campo da tennis.

Al piano seminterrato sono ubicate inoltre le altre 3 unità immobiliari staggite costituite da 2 box e da 1 deposito.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con scarsi parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: la zona risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi per lo più localizzati nel centro distante circa 2 km; gli sportelli di due delle maggiori filiali bancarie sono posti alla distanza di circa 1,4 km e 2,4 km, la farmacia privata dista circa 1 km, il Supermercato della catena Auchan dista circa 2,2 km, l'Ufficio Postale dista 1,3 km circa, la scuola primaria elementare "Papa Giovanni XXIII" dista a 500 metri circa, la scuola media statale Gobetti dista 1 km circa, il Liceo Statale Gian Battista Vico dista a 4 km circa ed il pri-

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di **CREDITO ARTIGIANO S.P.A.**, con sede in MILANO, PIAZZA S. FEDELE, 4 - C.F. 00774500151, contro _____, nato a _____ - CODICE FISCALE _____; Derivante da: CONCESIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; A rogito di PICCIOLO SANTA in data 30/11/2011 rep. n. 48567/17512; Iscritta a MILANO 2 in data 05/12/2011 ai nn. 138613/29473.
Nota: la suddetta ipoteca grava sulle unità immobiliari distinte al NCEU di TREZZANO SUL NAVIGLIO al foglio 7, mappale 514, subalterni 501, 504, 505 e 506.

Nota: Il suddetto Mutuo è stato RINEGOZIATO con Atto Notarile del 06/05/2013 a rogito del Notaio PICCIOLO SANTA, n. di repertorio 49790/18055, a seguito dell'incorporazione del CREDITO ARTIGIANO SPA nel CREDITO VALTELLINESE S.C.; la suddetta RINEGOZIAZIONE è stata trascritta il 27/05/2013 a Milano 2 ai nn. 48425/6855.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **ARAGORN NPL 2018 SRL**, con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 14731771003, contro _____, nato a Milano il _____ - CODICE FISCALE _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a MILANO 2 in data 20/03/2019 ai nn. 34562/22748.

Nota:

il suddetto pignoramento grava sulle unità immobiliari distinte al NCEU di TREZZANO SUL NAVIGLIO al foglio 7, mappale 514, subalterni 501, 504, 505 e 506.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: gli immobili staggiti non fanno parte di un Regolamento di Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € -

Millesimi di proprietà: 550/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – La villa bifamiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie che utilizzano la sedia a rotelle, poiché la scala che collega i 4 piani, terra, primo, sottotetto ed interrato, è sprovvista di servoscale e/o ascensore.

di costruzione pari a Lire 1.918.075 (si allega ricevuta di pagamento in data 30/03/1983 del Comune di

Trezzano Sul Naviglio), il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Lire 10.672.135 (si allega ricevuta di pagamento n. 427 in data 30/03/1983 del Comune di Trezzano Sul Naviglio)

A seguito della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, e contestualmente, è stata rilasciata la **LICENZA DI ABITABILITÀ E USABILITÀ** in data **17-04-1991**.

- Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 47** rilasciata il **19/04/1996**, N° Reg. **244/96**, Prot. n. 3489/GT/mm/Ed. Priv. - 1004, in forza di domanda di concessione in sanatoria presentata in data **10/02/1995**, ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1995 n. 724 e del D.l. 26/01/1995 n. 24, e per la quale è stata pagata l'oblazione pari a Lire 2.000.000 di cui si allega la ricevuta di pagamento con bollettino postale n. 0063 del 29/12/1994994 - Ufficio Postale di Trezzano Sul Naviglio.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: per frazionamento e modifiche interne.

Oggetto: frazionamento e modifiche interne dell'unità immobiliare

Rilascio in data **19/04/19** al n. di prot. n. 3489/GT/mm/Ed. Priv. -1004.

Oblazione:

In data **10/02/1995** è stata presentata **Domanda di Concessione in Sanatoria**, per la quale è stata pagata l'oblazione pari a Lire 2.000.000 di cui si allega la ricevuta di pagamento con bollettino postale n. 0063 del 29/12/1994994 - Ufficio Postale di Trezzano Sul Naviglio.

A seguito della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, e contestualmente, è stato rilasciato il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**, N° Reg. 245/96, in data **19-04-1996**.

7.1 Conformità edilizia:

Regolarità edilizia: no.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si evidenziano le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulle tavole di progetto di cui all'ultimo provvedimento edilizio autorizzativo rilasciato, ovvero la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 47 del 19/04/1996:

- al piano interrato non è stata realizzata la parete divisoria tra il box identificato catastalmente con il subalterno 504 e l'attiguo locale adibito a "deposito attrezzi" identificato catastalmente con il subalterno 506
- al piano interrato non è stata realizzata la parete divisoria tra il box identificato catastalmente con il subalterno 505 e l'attiguo locale adibito a "deposito attrezzi" identificato catastalmente con il subalterno 506
- al piano interrato non è stato realizzato il vano d'ingresso che dà l'accesso all'appartamento adibito ad uso abitazione per il custode
- l'altezza interna del piano sottotetto indicata sulla tavola di progetto è pari a 2,7 metri mentre nello stato di fatto risulta variabile in quanto il solaio di copertura risulta a falde inclinate
- al piano primo non sono stati realizzati i tavolati che dividono i terrazzi di pertinenza della villa bifamiliare in oggetto da quelli adiacenti di pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto.

Spese Totali: € 5.000,00.

Oneri Totali: € -

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di . **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - nato a Milano il 13-01-1957 - Residenza: Trezzano Sul Navigio, via Papa Giovanni XXIII n. 31: T-1-2-S1; Stato Civile: libero.

Nota: si precisa che alla data di acquisto del terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili staggiti il sig. O risultava coniugato con la sig.ra per matrimonio contratto in data 24/11/1979 in regime di separazione dei beni giusto atto a rogito del Notaio Lulli Settimio in data 27/05/1981, rep. N. 36922/16108.

Stato civile attuale: libero.

Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 1817, suddivisi in:

- 184 mq al piano terra/rialzato più 164 mq al piano primo, adibiti entrambi ad abitazione,
- 43 mq di terrazzi coperti al piano primo,
- 92 mq di portico al piano terra/rialzato,
- 263 mq al piano interrato adibito a sgombero, stenditoio, lavanderia, stileria, centrale termica con 1 bagno e 2 ripostigli,
- 59 mq al piano interrato adibito ad appartamento per il custode,
- 178 mq al piano sottotetto adibito a stenditoio con 2 wc,
- 697 mq di area scoperta adibita in parte alla viabilità interna pedonale e carrabile e, per la maggior consistenza, a giardino con 1 campo da tennis,
- 56 mq al piano interrato adibiti a locale deposito,
- 45 mq di box, distinto con il subalterno 505,
- 36 mq di box distinto con il subalterno 504,

E' posto al piano: terra, primo, secondo/sottotetto, ed interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi:

- ampliamento al piano seminterrato, formazione box, ampliamento abitazione al piano rialzato e al piano primo e per la formazione di piano sottotetto uso stenditoi
- frazionamento e modifiche interne.

Ha un'altezza utile interna media pari circa a 3,0 m. per il piano terra/rialzato, 2,70 m. per il piano primo ed interrato, 2,70 m. di altezza massima per il sottotetto con altezza variabile a scalare fino alla quota inferiore delle falde inclinate di copertura.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta ottimo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: solai in latero cemento armato ; condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde inclinate ; materiale: solai in latero cemento armato ; condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: si ipotizzano in prevalenza, data la struttura a tre piani

Gas tipologia: **con tubazioni a vista**; alimentazione: **metano**; rete di distribuzione: **tubi in rame**; condizioni: **buone**; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Idrico tipologia: **sottotraccia**; alimentazione: **diretta da rete comunale**; rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e/o propilene**; condizioni: **buone**; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Termico tipologia: **autonomo**; alimentazione: **metano**; rete di distribuzione: **tubi in rame**; diffusori: **termosifoni in ghisa e acciaio**; condizioni: **buone**; conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1982
Impianto a norma	non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo alimentato da caldaia murale
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione	1982
Impianto a norma	non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI: tipo split system, con unità motocondensanti esterne e unità termo ventilanti interne per il raffrescamento dell'aria
--	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° SEMESTRE - 2019

Zona: TREZZANO SUL NAVIGLIO - Zona OMIB1/Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2250

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

ALLEGATI

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 5: copia concessione edilizia n. 106 del 08/06/1982
- Allegato n° 6: copia concessione edilizia in sanatoria n. 868 del 17/04/1991 e licenza di abitabilità
- Allegato n° 7: copia concessione edilizia in sanatoria n. 47 del 19/04/1996, certificato di agibilità in sanatoria del 19/04/1996, disegni di progetto, domanda di condono edilizio, e relativa pratica di accatastamento
- Allegato n° 8: certificato residenza del Debitore
- Allegato n° 9: contratto di comodato gratuito
- Allegato n° 10: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti locativi
- Allegato n° 11: documentazione fotografica

Data generazione:
05-12-2019

L'Esperto alla stima

Ing. Claudio Stefanati