

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 10/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita a Vaprio D'Adda (MI)

Via Alessandro Manzoni n.9

Villa a schiera e box



Esperto alla stima: arch. Eleonora Maltarolo

Studio: 20087 Robecco S/N (MI), Via della Valle, 2A

e-mail: spazio.architettura.em@gmail.com

pec: maltarolo.13555@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio D'Adda (MI), via Alessandro Manzoni n.9

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **290**, subalterno **15**

Corpo B

Beni in Vaprio D'Adda (MI), via Alessandro Manzoni n.9

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **290**, subalterno **14**

Stato occupativo

Corpo A: libero - al sopralluogo utilizzato dal proprietario

e famiglia

Corpo B: libero - al sopralluogo utilizzato dal proprietario

e famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 207.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO 001

(Villa a schiera e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A – Villa a schiera di 4 vani ed accessori cantina e giardino

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) Via Alessandro Manzoni n. 9.

Villa a schiera ad uso abitazione di 1 vano ed accessori al piano terra, 3 vani ed accessori al piano primo, cantina al piano interrato, collegata da scala interna e circostante area nuda cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva (bene comune non censibile al sub 5).

L'area nuda cortilizia di proprietà esclusiva citata in atto e rappresentata nell'elaborato planimetrico (all. 4) non trova corrispondenza con l'estratto di mappa catastale (all.1) secondo cui risulta un'unica particella/lotto in comune con le altre villette adiacenti.

Accesso dalla Via Alessandro Manzoni n.9, ultima villa a schiera.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda (MI) come segue: (all.3, all.4)

Intestato :

dati identificativi: foglio 3 particella 290 sub 15

dati classamento: categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 170 mq, totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 619,75.

Indirizzo: **Comune di Vaprio D'Adda (MI)**, Via Alessandro Manzoni n.9 piano S1-T-1

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Villa a schiera e area in unico corpo: altra u.i.u. al sub 14, proprietà di terzi ai mappali 294 e 625, proprietà di terzi al mappale 1266, proprietà di terzi al mappale 612.

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

Nessuna

CORPO: B – Box auto

1.6. Descrizione del bene



In Comune di Vaprio D'Adda (MI) Via Alessandro Manzoni n. 9.

Box ad uso autorimessa di 16 mq al piano terra, collegato all'abitazione da un portico di proprietà.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda (MI) come segue: (all.3, all.4)

Intestato :

dati identificativi: foglio 3 particella 290 sub 14

dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 52,89.

Indirizzo: **Comune di Vaprio D'Adda**, Via Alessandro Manzoni n.9 piano T

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9. Coerenze da nord in senso orario

Box:: altra u.i.u. sub 13 e b.c.n.c. al sub 4, proprietà di terzi ai mappali 294 e 625, proprietà di terzi al mappale 1266, proprietà di terzi al mappale 612.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio D'Adda –

Fascia/zona: B1/Centrale/Intero centro urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), farmacie (discreto), municipio (buono), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (discreto), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (sufficiente), supermercati (discreto), spazi verdi (discreto), ospedale (sufficiente).

Principali collegamenti pubblici: 4,7 km Stazione Ferroviaria Trezzo sull'Adda (Linea Passanti Milano Porta Garibaldi)



Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,4 Km svincolo Trezzo sull'Adda Autostrada A4 Torino-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.6)

Complesso immobiliare con accesso pedonale e carraio dalla Via Alessandro Manzoni, composto da cinque ville a schiera;

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato e balconi in ringhiera; facciata cortile interno - intonaco tinteggiato e balconi in ringhiera;
- accesso carraio e pedonale : cancello in ferro;
- scala interna di proprietà: a rampe parallele con gradini rivestiti in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: no presente.
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.6 e all.4)

Corpo A e Corpo B:

Abitazione di tipo civile, consistente in villa a schiera disposta su due piani fuori terra e un piano interrato, accesso dal cancello/vialetto pedonale comune, ultima villa a sinistra; composta da: ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra, 3 camere e bagno al piano primo, cantina e locale sgombero al piano S1, portico al piano terra e circostante area nuda cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva (all.4).

Villa a schiera:

- esposizione: doppio affaccio est-ovest (giardino di proprietà su tre lati);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad h 180 c.a. ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: gres nella zona giorno, ceramica nei bagni e parquet nelle camere;
- infissi esterni: in legno(doppio vetro);
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno color legno scuro;
- imp. citofonico: videocitofono non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente ben conservato con impianti riferiti alla data di costruzione anno 1990.

Cantina:

- collegata da scala interna alla villa a schiera;
- pavimento: gres;



- pareti e plafone: intonacati/strollati.

Box (Corpo B):

- box ad uso autorimessa di 16 mq al piano terra, collegato all'abitazione da un portico di proprietà;
- pavimento: battuto di cemento;
- chiusura con basculante in lamiera.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione è situato a nord- est rispetto al centro della città di Milano.

Il fabbricato sorge in un contesto urbanistico ed edilizio prettamente residenziale degli anni '90.

Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle di ville/villini e/o ville a schiera con dotazione di giardini di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare in oggetto è tuttavia allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

Villa a schiera: non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo ai beni è stato effettuato il 22/04/2022

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutato.

Esistenza contratti di locazione

L'immobile è occupato dal Sig. _____ in qualità di proprietario per la quota di 1/1 e famiglia, tuttavia non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esegutati.

4 PROVENIENZA (all.8)

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti a firma del Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA), che fa stato fino al 17/02/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.10)** risulta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

_____ - proprietà
per 1/1 dal 22/12/2006

In forza di acquisto in autentica Notaio Dott. ZAMBON Vittorio in data _____ rep nn. _____ trascritto a Milano 2 in data _____



4.2. Precedenti proprietari

- Con atto a rogito Notaio Zambon Vittorio di Legnano (MI) in data rep. trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il ai nn., i Sig.ri hanno venduto al Signor il bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Luciano Amato notaio in Trezzo sull'Adda (MI) in data trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il ai nn. i Sig.ri)acquistarono i beni sopra descritti.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.10)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA), che fa stato fino al 17/02/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (all.10) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04/01/2007 ai nn. 1397/638 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Vittorio Zambon in data 22/12/2006 rep. 45366/3094

a favore "Credito Bergamasco – Società per Azioni con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Missori 3 c.f. 00218400144 contro

..... quota 1/1 di proprietà.



Debitore non datore di ipoteca

nessuno

Importo ipoteca € 540.000,00 di cui € 270.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni.

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/12/2020 rep. 16727 trascritto il 09/02/2021 ai nn. 15868/10545 contro **CF LIBERTY SERVICING S.P.A.** con sede in Roma (RM), c.f. 10581450961. - **quota 1/1 ai proprietà** per la quota di 1/1 dell'anno di piena proprietà in favore di **CF LIBERTY SERVICING S.P.A.**

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile (**all.10**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non pervenuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.4, all.7)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7)

Con riferimento alle vigenti disposizioni in materia urbanistico – edilizia, il complesso immobiliare di cui le porzioni oggetto di esecuzione fanno parte sono state realizzate in forza delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Vaprio D'Adda:

- Concessione edilizia n. 14/80 rilasciata in data 15/04/1981
- Concessione edilizia n. 23/83 rilasciata in data 22/07/1983 (costruzione box e portici)
- Concessione edilizia n. 25/88 rilasciata in data 06/06/1988 (modifica apertura box)
- Concessione edilizia n. 77/88 rilasciata in data 09/08/1986 (divisione lotti)
- Concessione edilizia n. 120/89/B rilasciata in data 09/02/1990

Abitabilità n. 120/89/B rilasciata in data 15/02/1990



Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo si riscontrano le seguenti **difficoltà** interne (**all.5**):

- al piano terra: camera in luogo di cucina e accesso al bagno direttamente dalla camera (formazione di tavolato e apertura porta).
- al piano interrato: cambio d'uso con formazione di cucina e bagno in luogo di locale sgombero/cantina non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione **NON** risultava conforme; a tal riguardo si indicano in seguito i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Conformità catastale (all.4)

Al sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione **NON** risultava conforme secondo quanto sopra riportato; si indicano in seguito i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ripristinando lo stato dei luoghi la planimetria catastale rimane invariata).

8 CONSISTENZA (all.5)**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:

CORPO A – Villa a schiera

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Villa a schiera	mq.	131,0	100%	131,0
Balconi	mq.	17,0	30%	5,1
Portico	mq.	22,4	30%	6,7
Cantina	mq.	67,6	30%	20,3
Giardino (c) *	mq.	360,0	4%	14,4
		598,0 mq. lordi		177,5 mq. commerciali

Giardino: **Rapporto complementare c***= prezzo medio del terreno / €/mq;

$c = 50/1200,00 = 0,04$ **c=0,04** 360 mq giardino x 0,04 (c)= 14,40 mq.

CORPO B - Box

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0 mq. lordi		16,0 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**Ville e Villini**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
zona – Centro/ Intero centro urbano

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato (Ville e villini) prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE**Centro/ Intero centro urbano**

Ville e Villini – quotazioni di Ville e Porzioni di Villa

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.272 / prezzo max. 1.657 (Euro/mq)

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture e impianti risalente alla data di costruzione (1990) e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori MINIMI:

- Villa a schiera 1236 €/mq arrotondato 1.200 €/mq

Box auto

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
zona – Centro/ Intero centro urbano

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato Box auto prezzo min. 550 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE**Centro/ Intero centro urbano**

Box auto – quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio



Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 599 / prezzo max. 859 (Euro/mq)

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture risalente alla data di costruzione (1990) e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori MINIMI:

- **Box auto 575 €/mq arrotondato 600 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 001 (Corpo A e Corpo B)

Villa a schiera (CORPO A)	A2	177,5	€ 1.200,00	€ 213.000,00
Box auto (CORPO B)	C6	16,0	€ 600,00	€ 9.600,00
				€ 222.600,00
Arrotondato				€ 223.000,00

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

LOTTO 001

• Valore Villa a schiera (CORPO A)	€ 213.000,00
• Valore Box auto (CORPO B)	€ 9.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 11.130,00
• Spese di ripristino stato dei luoghi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
	€ 206.470,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 207.000,00 arrotondato
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 ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ripristino stato dei luoghi (vedi paragrafo 7)

Il sottoscritto Arch. Eleonora Maltarolo 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 elettronica 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: 04/08/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Eleonora Maltarolo

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. sovrapposizione mappe urbane e catastali
- all. 3. visura storica catastale per immobile Cat. A2 e Cat. C6
- all. 4. planimetria catastale Cat. A2 e Cat. C/6 ed elaborato planimetrico
- all. 5. pianta appartamento da rilievo metrico e schema difformità urbanistiche e catastali
- all. 6. rilievo fotografico
- all. 7. documentazione urbanistica (accesso Atti presso il Comune di Vaprio D'Adda)
- all. 8. titolo di provenienza (atto del 22/12/2006)
- all. 9. titolo di provenienza (atto di mutuo del 22/12/2006)
- all. 10. ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto e note



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 10/2021(riunita RGE 195/2023)

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita a Vaprio D'Adda (MI)

Via Alessandro Manzoni n.9

Villa a schiera e box



Esperto alla stima: arch. Eleonora Maltarolo

Studio: 20087 Robecco S/N (MI), Via della Valle, 2A

e-mail: spazio.architettura.em@gmail.com

pec: maltarolo.13555@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio D'Adda (MI), via Alessandro Manzoni n.9

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **290**, subalterno **15**

Categoria: non presente in banca dati del catasto

Dati Catastali: foglio **3**, particella **290**, subalterno **5** (area cortilizia pertinenziale; dato non presente in banca dati del catasto)

Corpo B

Beni in Vaprio D'Adda (MI), via Alessandro Manzoni n.9

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **290**, subalterno **14**

Stato occupativo

Corpo A: libero - al sopralluogo utilizzato dal proprietario RIVA Graziano e famiglia

Corpo B: libero - al sopralluogo utilizzato dal proprietario RIVA Graziano e famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 207.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Nella precedente relazione di cui alla procedura esecutiva RGE 10/2021 era già stata inclusa la stima dell'area cortilizia pertinenziale pignorata nell'ambito della procedura esecutiva RGE 195/2023; nell'integrazione richiesta si andrà a specificare meglio quanto riferito all'area cortilizia evidenziando il valore dell'area stessa, senza aggiornare il valore di stima finale in quanto già compreso nella precedente perizia.



LOTTO 001

(Villa a schiera e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A – Villa a schiera di 4 vani ed accessori cantina e giardino

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) Via Alessandro Manzoni n. 9.

Villa a schiera ad uso abitazione di 1 vano ed accessori al piano terra, 3 vani ed accessori al piano primo, cantina al piano interrato, collegata da scala interna e circostante area nuda cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva.

Area nuda cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva (bene esclusivo, non censibile ai sub 14 (villa) e sub 15 (box)).

Il bene pignorato al foglio 3 particella 290 sub 5 non risulta in banca dati catastale, sarà necessario presentare il Modello Unico Istanza al Catasto per poterlo inserire (nessun costo).

L'area nuda cortilizia di proprietà esclusiva citata in atto e rappresentata nell'elaborato planimetrico (all. 4) non trova corrispondenza con l'estratto di mappa catastale (all.1) secondo cui risulta un'unica particella/lotto in comune con le altre villette adiacenti.

Accesso dalla Via Alessandro Manzoni n.9, ultima villa a schiera.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda (MI) come segue: (all.3, all.4)

Intestato

dati identificativi: foglio 3 particella 290 sub 15

dati classamento: categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 170 mq, totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 619,75.

Indirizzo: **Comune di Vaprio D'Adda (MI)**, Via Alessandro Manzoni n.9 piano S1-T-1

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Villa a schiera e area in unico corpo: altra u.i.u. al sub 14, proprietà di terzi ai mappali 294 e 625, proprietà di terzi al mappale 1266, proprietà di terzi al mappale 612.

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

Nessuna



CORPO: B – Box auto

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) Via Alessandro Manzoni n. 9.

Box ad uso autorimessa di 16 mq al piano terra, collegato all'abitazione da un portico di proprietà.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda (MI) come segue: (all.3, all.4)

Intestato :

dati identificativi: foglio **3** particella **290** sub **14**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 52,89.

Indirizzo: **Comune di Vaprio D'Adda**, Via Alessandro Manzoni n.9 piano T

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9. Coerenze da nord in senso orario

Box:: altra u.i.u. sub 13 e b.c.n.c. al sub 4, proprietà di terzi ai mappali 294 e 625, proprietà di terzi al mappale 1266, proprietà di terzi al mappale 612.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio D'Adda –

Fascia/zona: B1/Centrale/Intero centro urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), farmacie (discreto), municipio (buono), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (discreto), scuola elementare (discreto), scuola



materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (sufficiente), supermercati (discreto), spazi verdi (discreto), ospedale (sufficiente).

Principali collegamenti pubblici: 4,7 km Stazione Ferroviaria Trezzo sull'Adda (Linea Pas-santi Milano Porta Garibaldi)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,4 Km svincolo Trezzo sull'Adda Autostrada A4 Torino-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.6)

Complesso immobiliare con accesso pedonale e carraio dalla Via Alessandro Manzoni, composto da cinque ville a schiera;

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato e balconi in ringhiera; facciata cortile interno - intonaco tinteggiato e balconi in ringhiera;
- accesso carraio e pedonale : cancello in ferro;
- scala interna di proprietà: a rampe parallele con gradini rivestiti in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: no presente.
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.6 e all.4)

Corpo A e Corpo B:

Abitazione di tipo civile, consistente in villa a schiera disposta su due piani fuori terra e un piano interrato, accesso dal cancello/vialetto pedonale comune, ultima villa a sinistra; composta da: ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra, 3 camere e bagno al piano primo, cantina e locale sgombero al piano S1, portico al piano terra e circostante area nuda cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva (all.4).

Villa a schiera:

- esposizione: doppio affaccio est-ovest (giardino di proprietà su tre lati);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad h 180 c.a. ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: gres nella zona giorno, ceramica nei bagni e parquet nelle camere;
- infissi esterni: in legno(doppio vetro);
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno color legno scuro;
- imp. citofonico: videocitofono non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;



- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente ben conservato con impianti riferiti alla data di costruzione anno 1990.

Cantina:

- collegata da scala interna alla villa a schiera;
- pavimento: gres;
- pareti e plafone: intonacati/strollati.

Box (Corpo B):

- box ad uso autorimessa di 16 mq al piano terra, collegato all'abitazione da un portico di proprietà;
- pavimento: battuto di cemento;
- chiusura con basculante in lamiera.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione è situato a nord- est rispetto al centro della città di Milano.

Il fabbricato sorge in un contesto urbanistico ed edilizio prettamente residenziale degli anni '90.

Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle di ville/villini e/o ville a schiera con dotazione di giardini di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare in oggetto è tuttavia allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

Villa a schiera: non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo ai beni è stato effettuato il 22/04/2022

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutato.

Esistenza contratti di locazione

L'immobile è occupato dal Sig _____, qualità di proprietario per la quota di 1/1 e famiglia, tuttavia non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati.

4 PROVENIENZA (all.8)

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti a firma del Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA), che fa stato fino al 17/02/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all.8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.10) risulta quanto segue:



4.1. Attuali proprietari

per 1/1 dal 22/12/2006

In forza di acquisto in autentica Notaio Dott. ZAMBON Vittorio in data 22/12/2006 rep nn. 45365/3093 trascritto a Milano 2 in data 04/01/2007 ai nn. 1396/624.

4.2. Precedenti proprietari

- Con atto a rogito Notaio Zambon Vittorio di Legnano (MI) in data 22/12/2006 rep. 45365/3093, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 04/01/2007 ai nn. 1396/624, i Sig.ri [redacted] hanno venduto al Signor [redacted] " bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Luciano Amato notaio in Trezzo sull'Adda (MI) in data [redacted] rep. 45534/4588, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 05/10/1989 ai nn. 78414/57746, i Sia.ri [redacted] sopra descritti.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA), che fa stato fino al 17/02/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (all. 10) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 04/01/2007 ai nn. 1397/638 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Vittorio Zambon in data 22/12/2006 rep. 45366/3094 a favore "**Credito Bergamasco – Società per Azioni** con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Missori 3 c.f. 00218400166 contro
quota 1/1 di proprietà.

Debitore non datore di ipoteca

nessuno

Importo ipoteca € 540.000,00 di cui € 270.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni.

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/12/2020 rep. 16727 trascritto il 09/02/2021 ai nn. 15868/10545 contro **quota 1/1 di proprietà** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CF LIBERTY SERVICING S.P.A.** con sede in Roma (RM), c.f. 10581450961.

Pignoramento del 15/02/2023 rep. 3779 trascritto il 15/03/2023 ai nn. 34611/23800 contro **quota 1/1 di proprietà** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **TEVERE SPV S.R.L.** con sede in Roma (RM), c.f. 16405691003.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile **(all.10)** e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non pervenuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.4, all.7)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7)

Con riferimento alle vigenti disposizioni in materia urbanistico – edilizia, il complesso immobiliare



di cui le porzioni oggetto di esecuzione fanno parte sono state realizzate in forza delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Vaprio D'Adda:

- Concessione edilizia n. 14/80 rilasciata in data 15/04/1981
- Concessione edilizia n. 23/83 rilasciata in data 22/07/1983 (costruzione box e portici)
- Concessione edilizia n. 25/88 rilasciata in data 06/06/1988 (modifica apertura box)
- Concessione edilizia n. 77/88 rilasciata in data 09/08/1986 (divisione lotti)
- Concessione edilizia n. 120/89/B rilasciata in data 09/02/1990

Abitabilità n. 120/89/B rilasciata in data 15/02/1990

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo si riscontrano le seguenti **difformità** interne (all.5):

- al piano terra: camera in luogo di cucina e accesso al bagno direttamente dalla camera (formazione di tavolato e apertura porta).
- al piano interrato: cambio d'uso con formazione di cucina e bagno in luogo di locale sgombero/cantina non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione **NON** risultava conforme; a tal riguardo si indicano in seguito i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Conformità catastale (all.4)

Al sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione **NON** risultava conforme secondo quanto sopra riportato; si indicano in seguito i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ripristinando lo stato dei luoghi la planimetria catastale rimane invariata).

8 CONSISTENZA (all.5)

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:

CORPO A - Villa a schiera e area pertinenziale

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
Villa a schiera	mq.	131,0	100%	131,0
Balconi	mq.	17,0	30%	5,1
Portico	mq.	22,4	30%	6,7
Cantina	mq.	67,6	30%	20,3
Giardino (c) *	mq.	360,0	4%	14,4
		598,0 mq. lordi		177,5 mq. commerciali

Giardino: **Rapporto complementare c***= prezzo medio del terreno / €/mq;

c= 50/1200,00= 0,04 **c=0,04** 360 mq giardino x 0,04 (c)= 14,40 mq.

CORPO B - Box

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0 mq. lordi		16,0 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**Ville e Villini**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
zona – Centro/ Intero centro urbano

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato (Ville e villini) prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE**Centro/ Intero centro urbano**

Ville e Villini – quotazioni di Ville e Porzioni di Villa

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.272 / prezzo max. 1.657 (Euro/mq)

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture e impianti risalente alla data di costruzione (1990) e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori MINIMI:

- Villa a schiera 1236 €/mq arrotondato 1.200 €/mq

Box auto

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
zona – Centro/ Intero centro urbano



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato Box auto prezzo min. 550 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Centro/ Intero centro urbano

Box auto – quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio

Periodo: 2 ° semestre 2021

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 599 / prezzo max. 859 (Euro/mq)

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture risalente alla data di costruzione (1990) e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori MINIMI:

- **Box auto 575 €/mq arrotondato 600 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 001 (Corpo A e Corpo B)

Villa a schiera (CORPO A)	A2	163,1	€ 1.200,00	€ 195.720,00
Area pertinenziale	F3 P 290 sub 5	14,4	€ 1.200,00	€ 17.280,00
Box auto (CORPO B)	C6	16,0	€ 600,00	€ 9.600,00
				€ 222.600,00
Arrotondato				€ 223.000,00

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

LOTTO 001	
• Valore Villa a schiera (CORPO A)	€ 213.000,00
• Valore Box auto (CORPO B)	€ 9.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 11.130,00
• Spese di ripristino stato dei luoghi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
	€ 206.470,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 207.000,00 <i>arrotondato</i>
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 ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ripristino stato dei luoghi (vedi paragrafo 7)

Il sottoscritto Arch. Eleonora Maltarolo 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 elettronica 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: 12/05/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Eleonora Maltarolo



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** sovrapposizione mappe urbane e catastali
- all. 3.** visura storica catastale per immobile Cat. A2 e Cat. C6
- all. 4.** planimetria catastale Cat. A2 e Cat. C/6 ed elaborato planimetrico
- all. 5.** pianta appartamento da rilievo metrico e schema difformità urbanistiche e catastali
- all. 6.** rilievo fotografico
- all. 7.** documentazione urbanistica (accesso Atti presso il Comune di Vaprio D'Adda)
- all. 8.** titolo di provenienza (atto del 22/12/2006)
- all. 9.** titolo di provenienza (atto di mutuo del 22/12/2006)
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto e note

