

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

**KERDOS SPV SRL**

contro:

**OMISSIS**

**RG 787/2024**

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

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in VANZAGO (MI) – VIA BOTTICELLI n. 17/ 19

**LOTTO UNICO** abitazione in villino piano S1/T /1– sub 701 + box piano S1 – sub 2 +  
area urbana piano T – sub 702



**VIA BOTTICELLI, 17/19**



## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

**LOTTO UNICO:** (essendo il box annesso alla villetta e l'area urbana in quanto pertinenziale da atto di compravendita)

**Corpo A: VILLINO PIANO T/1/2**

Bene in VANZAGO (Mi) - VIA BOTTICELLI n. 19 Piano S1 - T-1

Categoria: **A/7** [Abitazione in villini]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **509**, subalterno **701**

**Corpo B: BOX PIANO S1**

Bene in VANZAGO (Mi) - VIA BOTTICELLI n. 17 Piano S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **509**, subalterno **2**

**Corpo C: AREA URBANA**

Bene in VANZAGO (Mi) - VIA BOTTICELLI n. 19 Piano T

Categoria: **F/1** [area urbana]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **509**, subalterno **702**

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: VILLINO PIANO S1-T/1 – SUB 701:** al sopralluogo occupato dalla Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato **OMISSIS**, proprietario, più tre figli di cui uno minore.

**Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 2:** al sopralluogo occupato da cose di proprietà del Sig. **OMISSIS**, proprietario esecutato.

**Corpo C: AREA URBANA PIANO T– SUB 702:** al sopralluogo occupato Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato **OMISSIS**, proprietario, più tre figli di cui uno minore.

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: VILLINO PIANO S1-T/1 – SUB 701:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

**Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 2:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

**Corpo B: AREA URBANA PIANO T– SUB 702:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.



**COMPROPRIETARI**

Corpo A: VILLINO PIANO S1-T/1 – SUB 701: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 2: Nessuno

Corpo C: AREA URBANA PIANO T– SUB 702: Nessuno

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

Corpo A: VILLINO PIANO S1-T/1 – SUB 701 + BOX PIANO S1– SUB 2 + AREA URBANA PIANO T– SUB 702

da liberi: € 273.000,00

da occupati: €. non ricorre il caso



**Beni in VANZAGO (Mi) – VIA BOTTICELLI N. 17/19**

**LOTTO UNICO:** A: VILLINO PIANO S1-T/1 – **SUB 701** + B- BOX PIANO S1– **SUB 2** + C - AREA URBANA PIANO T – **SUB 702**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO:** trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

**CORPO A:** VILLINO PIANO S1/T/1 – **SUB 701**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di VANZAGO (Mi) – VIA BOTTICELLI n. 19 villino di n 2 piani fuori terra più un piano piano seminterrato, composto al piano seminterrato da due locali attualmente adibiti a cucina/pranzo e bagno con caldaia (autorizzati come sgombero, caldaia,) al piano terra da due locali oltre servizi attualmente utilizzati come ingresso/soggiorno, cucina, bagno (autorizzati come ingresso/ soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno), un terrazzo e un giardino, al piano primo sottotetto da tre locali attualmente utilizzati come camera 1, camera 2, bagno (autorizzati come ripostiglio 1, ripostiglio 2, ripostiglio 3,) 2 balconi, , tutti i piani sono collegati da una scala interna.

Al piano terra si ha anche un'area urbana a verde di pertinenza costituita da una "striscia" di terreno a prato alla quale si accede dal terrazzo al piano terra.

**NOTA BENE:** il piano seminterrato e il piano sottotetto sono stati autorizzati rispettivamente come locale sgombero + locale caldaia al piano seminterrato e n. 3 locali ripostiglio al piano sottotetto.

Attualmente sono utilizzati abusivamente come locali cucina, bagno e camere.

**Per rendere abitabili il piano seminterrato e il piano sottotetto bisogna procedere a "sanare" la situazione con una pratica di recupero per il seminterrato ed una di recupero per il sottotetto.**

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento del 17.07.2024 gravante** sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato.

Residente in Vanzago (Mi) – Via Botticelli, 19 – coniugato in data 14.07.2001 – regime: separazione dei beni **(all. 1,2,3,4)**

**GRAVA SUI SUB 701, SUB 2 e SUB 702**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago come segue (all. 6,7,8)**

Intestato: **OMISSIS, proprietà 1/1 in separazione dei beni**

dati identificativi: foglio **10**, particella **509**, **subalterno 701**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 81 mq; rendita € 525,49

indirizzo: Comune di Vanzago (MI), VIA BOTTICELLI n. 19 Piano S1 - T-1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**1.4. Coerenze**

Del villino: NORD Via Botticelli/altra unità, SUD sub 702, EST Via Botticelli, OVEST territorio Comune di Arluno;



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

Nessuna.

**CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2**

**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di VANZAGO (Mi) – VIA BOTTICELLI n. 17, box auto posto al piano seminterrato composto attualmente da due locali, uno adibito a posto auto e uno a studio (autorizzato come un unico locale a posto auto,) con 3 accessi, 2 porte di accesso dai locali al piano interrato e un portone carraio di accesso sulla rampa.

**NOTA BENE:** il box è stato autorizzato come unico locale autorimessa con 3 accessi, 2 porte di accesso dai locali al piano interrato e un portone carraio di accesso sulla rampa.

Attualmente il locale autorimessa è stato diviso in due locali, uno utilizzato abusivamente come locale studio comunicante con il locale al piano interrato ed uno come autorimessa con due ingressi uno interno dal piano seminterrato ed uno sulla rampa.

**Il locale adibito a studio non può diventare abitabile, poiché non ha l'altezza minima richiesta, di conseguenza dovrà essere adibito a "ripostiglio".**

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento del 17.07.2024 gravante** sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato.

Residente in Vanzago (Mi) – Via Botticelli, 19 – coniugato in data 14.07.2001 – regime: separazione dei beni **(all. 1,2,3,4)**

**GRAVA SUI SUB 701, SUB 2 e SUB 702**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago come segue (all. 6,9,10)****2. Intestato: OMISSIS, proprietà 1/1 in separazione dei beni.**

dati identificativi: foglio **10**, particella **509**, **subalterno 2**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 61 mq; sup. catastale 70 mq; rendita € 157,52

indirizzo: Comune di Vanzago (MI), VIA BOTTICELLI n. 17 Piano S1;

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

**Coerenze**

Del Box: NORD Via Botticelli/altra unità, SUD sub 702, EST Via Botticelli, OVEST territorio Comune di Arluno;

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

Nessuna.

**CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

**2.2. Descrizione del bene**

In Comune di VANZAGO (Mi) – VIA BOTTICELLI n. 19, area urbana al piano terra composta da un appezzamento di terreno a verde comunicante con il terrazzo sul retro.

### 2.3. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento del 17.07.2024 gravante** sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato.

Residente in Vanzago (Mi) – Via Botticelli, 19 – coniugato in data 14.07.2001 – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

**GRAVA SUI SUB 701, SUB 2 e SUB 702**

Eventuali comproprietari: nessuno

### 2.4. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago come segue (all. 6,11,12)

#### 3. Intestato: **OMISSIS, proprietà 1/1 in separazione dei beni.**

dati identificativi: foglio **10**, particella **509**, **subalterno 702**

dati classamento: cat. **F/1**; classe /; consistenza 60 mq; sup. catastale /; rendita /

indirizzo: Comune di Vanzago (MI), VIA BOTTICELLI n. 19 Piano T;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2013 Pratica n.

MI0581257 in atti dal 05/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 132516.1/2013).

#### **Coerenze**

Dell'AREA URBANA: NORD SUB 701, SUD MAPP. 427, EST Via Botticelli, OVEST territorio Comune di Arluno;

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Vanzago (Mi)

Fascia/zona: SUBURBANA – FRAZIONE MANTEGAZZA

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: AUTOBUS Z649 FERMATA VANZAGO.

Collegamento alla rete autostradale: A4 – 18 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso di 3 villette di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con SUPERDIA INIZIALE N. 45/06 – P.G. 24896 IN DATA 23/11/2006 A NOME di PARDO GIOVANNI, SUCCESSIVA VARIANTE N. 51/07 – P.G. 23789, PER VARIAZIONI DI TAVOLATI INTERNI, IN DATA 26/11/2007 – SUCCESSIVA VARIANTE N. 3/07 – P.G. 3, PER VARIAZIONI INTERNE, IN DATA 16/02/2008.



**NOTA BENE:** IN COMUNE E' STATA TROVATA SOLO LA PRATICA INIZIALE, NON SONO STATE REPERITE LE DUE VARIANTI SUCCESSIVE.

Le facciate della villetta sono in intonaco, i serramenti sono in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla villetta avviene da Via Botticelli, 1 attraverso un cancello pedonale in ferro ed uno carraio che portano al giardino/cortile interno e da qui tramite una scaletta in muratura si arriva alla porta di accesso del piano primo e attraverso una rampa si arriva alla porta del box e alla porta di accesso del piano seminterrato.

La villetta ha un piccolo giardino su Via Botticelli e un "terrazzo" "piastrellato sul retro. Sul lato sinistro rispetto all'ingresso si ha un appezzamento di terreno a verde di pertinenza che si raggiunge dal terrazzo sul retro con il quale comunica.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: porta blindata;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 17 fotografie)

#### **CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701**

Villetta a schiera, posta al piano S1/T/1, di n 2 piani fuori terra più un piano piano seminterrato, composta al piano seminterrato da due locali attualmente adibiti a cucina/pranzo e bagno con caldaia (autorizzati come sgombero, caldaia,) al piano terra da due locali oltre servizi attualmente utilizzati come ingresso/soggiorno, cucina, bagno (autorizzati come ingresso/ soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno), un terrazzo e un giardino, al piano primo sottotetto da tre locali attualmente utilizzati come camera 1, camera 2, bagno (autorizzati come ripostiglio 1, ripostiglio 2, ripostiglio 3,) 2 balconi, , tutti i piani sono collegati da una scala interna.

Al piano terra si ha anche un'area urbana a verde di pertinenza costituita da una "striscia" di terreno a prato alla quale si accede dal terrazzo al piano terra.

**NOTA BENE:** il piano seminterrato e il piano sottotetto sono stati autorizzati rispettivamente come locale sgombero + locale caldaia al piano seminterrato e n. 3 locali ripostiglio al piano sottotetto.

Attualmente sono utilizzati abusivamente come locali cucina, bagno e camere.

**Per rendere abitabili il piano seminterrato e il piano sottotetto bisogna procedere a "sanare" la situazione con una pratica di recupero per il seminterrato ed una di recupero per il sottotetto.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano S1/T/1.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701**

Villino

- esposizione: doppio affaccio a nord/est e sud/ovest;

#### **PIANO SEMINTERRATO**

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno/caldaia;
- pavimenti: in ceramica;
- porte interne: tipo a battente in legno e in ferro;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio e inferiate di sicurezza;
- porta di accesso: blindata;
- impianto elettrico: sotto traccia;



- impianto idrico: sotto traccia;
- bagno/caldaia: attrezzato con lavabo, bagno e lavatrice più caldaia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,40 circa;

**NOTA BENE:** il piano seminterrato è stato autorizzato come locale sgombero + locale caldaia.

Attualmente è utilizzato abusivamente come locale cucina/pranzo e bagno con caldaia interna.

#### PIANO TERRA

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia al piano seminterrato;
- acqua calda sanitaria: autonoma con la stessa caldaia + pannelli solari;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;

#### PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia al piano seminterrato;
- acqua calda sanitaria: autonoma con la stessa caldaia + pannelli solari;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: presente a split con motori sul balcone;
- altezza dei locali: al colmo mt 3,10 circa in falda altezza minima mt 2,00 circa;

**NOTA BENE:** il piano sottotetto è stato autorizzato tutto (n. 3 locali) come ripostiglio. Attualmente i locali sono utilizzati abusivamente come, bagno e n. 2 camere.

#### **CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2**

Autorimessa, posta al piano S1, composta attualmente da due locali, uno adibito a posto auto e uno a studio con 3 accessi, 2 porte di accesso dai locali al piano interrato e un portone carraio di accesso sulla rampa.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano seminterrato.

Il bene pignorato è costituito da:

**BOX PIANO S1 – SUB 2**





Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico più porta pedonale a battente in ferro;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate;

Locale adibito a studio

- porta d'accesso comunicante con il piano seminterrato: in legno;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate;

**NOTA BENE:** l'autorimessa è stata autorizzata come unico locale autorimessa con 3 accessi, 2 porte di accesso dai locali al piano interrato e un portone carraio di accesso sulla rampa.

Attualmente il locale autorimessa è stato diviso in due locali, uno utilizzato abusivamente come locale studio comunicante con il locale al piano interrato ed uno come autorimessa con due ingressi uno interno dal piano seminterrato ed uno sulla rampa.

**Il locale adibito a studio non può diventare abitabile, poiché non ha l'altezza minima richiesta, di conseguenza dovrà essere adibito a "ripostiglio".**

**CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

Area urbana, posta al piano T, composta da un appezzamento di terreno a verde comunicante con il terrazzo sul retro.

Il bene pignorato è costituito da:

**AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

Area urbana

Terreno a verde con un albero.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord/Ovest di Milano, a VANZAGO – FRAZIONE MANTEGAZZA in una zona suburbana. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: NESSUNO

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS Z649 FERMATA VANZAGO, MT 300.

**2.5. Certificazioni energetiche:****CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701**

Il villino NON risulta censito al catasto energetico: Ape non presente

**CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2**

Non prevista per le autorimesse.



**CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

Non prevista per le aree urbane.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:****CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 - SUB 701**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/11/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato **OMISSIS**, proprietario, più tre figli di cui uno minore.

**CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/11/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato **OMISSIS**, proprietario, più tre figli di cui uno minore.

**CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/11/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato **OMISSIS**, proprietario, più tre figli di cui uno minore.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:****CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 - SUB 701, + CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2 + CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato - **OMISSIS (all. 14)**.

**4. PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)****CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 - SUB 701, + CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2 + CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702**

**OMISSIS, 1/1 proprietà dal 15.12.2010 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio DE MARTINIS PAOLO di SETTIMO MILANESE in data 15.12.2010 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 12/01/2011 ai nn. OMISSIS. Contro OMISSIS nato a RHO (MI) il 28/11/1971.

**4.2. Precedenti proprietari (all. 3,5)**

- **SARACO LUIGI** nato a RHO (MI) il 28/11/1971, C.F. SRCLGU71S28H264C, **1/1 proprietà**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio PESSINA VINCENZO di RHO in data 11.06.2009 rep nn. 41401/14274 trascritto a Milano 2 in data 12/06/2009 ai nn. 71045/42561, **dal 11.06.2009 al 15.12.2010 PER QUANTO RIGUARDA IL SUB 702.**
- **SARACO LUIGI** nato a RHO (MI) il 28/11/1971, C.F. SRCLGU71S28H264C, **1/1 proprietà**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio PESSINA VINCENZO di RHO in data 29.05.2008



rep nn. 40312/13348 trascritto a Milano 2 in data 03/06/2008 ai nn. 71010/39565, **dal 29.05.2008 al 15.12.2010 PER QUANTO RIGUARDA IL SUB 701 e IL SUB 2.**

- **PARDO Giovanni** nato a CUTRO (KR) il 18/08/1945, C.F. PRDGNN45M18D236O, **1/1 proprietà**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio PESSINA VINCENZO di RHO in data 29.05.2008 rep nn. 40314/13350 trascritto a Milano 2 in data 30/05/2008 ai nn. 70526/39298, **dal 29.05.2008 al 11.06.2009 PER QUANTO RIGUARDA IL SUB 702**
- **EDIL LOMBARDA** DI PARDO GIOVANNI SRL, sede in VANZAGO (MI), C.F. 04786190969, **1/1 proprietà**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio PESSINA VINCENZO di RHO in data 25.01.2007 rep nn. 38709/11980 trascritto a Milano 2 in data 30/01/2007 ai nn. 14204/7299, **dal 25.01.2008 al 29.06.2008 PER QUANTO RIGUARDA IL TERRENO FG. 19, PART. 499**
- **PARDO Giovanni** nato a CUTRO (KR) il 18/08/1945, C.F. PRDGNN45M18D236O, **1/1 proprietà**, in forza ATTO DI DIVISIONE Notaio PESSINA VINCENZO di RHO in data 21.04.2005 rep nn. 36725/10335 trascritto a Milano 2 in data 27/04/2005 ai nn. 59951/30964, **dal 21.04.2005 al 25.01.2008 PER QUANTO RIGUARDA IL TERRENO FG. 19, PART. 499**
- **PARDO Giovanni** nato a CUTRO (KR) il 18/08/1945, C.F. PRDGNN45M18D236O, **1/2 proprietà**, **CADORE Antonietta, 1/2 proprietà**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio GIUSEPPE GARBAGNATI in data 18.11.1980 rep nn. 6289/10335 trascritto a Milano 2 in data 29/11/1980 ai nn. 65687/52576, **dal 18.11.1980 al 21.04.2005 PER QUANTO RIGUARDA IL TERRENO NELLA SUA ORIGINARIA CONSISTENZA**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 06.09.2024 – NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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 ) **(all. 3,4)** alla data del 10.10.2024, si evince:

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

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

Eventuali note/osservazioni: .....

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

#### ▪ ISCRIZIONI

**CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701, + CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 2 + CORPO C: AREA URBANA PIANO T– SUB 702**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 12/11/2011 ai nn OMISSIS

derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 15/12/2010– rep. OMISSIS

a favore **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOCIETA' PER**



**AZIONI** con sede in MILANO c.f. 03910420961  
 contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 piena proprietà  
 Importo ipoteca € 546.000,00 di cui € 273.000,00 di capitale  
 DURATA: 20 anni  
**GRAVA SUI SUB 701, SUB 2 e SUB 702**

- **PIGNORAMENTI**

**CORPO A:** VILLINO PIANO S1/T/1 – **SUB 701**, + **CORPO B:** BOX PIANO S1– **SUB 2** + **CORPO C:** AREA URBANA PIANO T– **SUB 702**

**Pignoramento** del 10/07/2024 rep. OMISSIS trascritto il 05/09/2024 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

## 6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di villino singolo e, di conseguenza, è privo di amministratore

**CORPO A:** VILLINO PIANO S1/T/1 – **SUB 701**, + **CORPO B:** BOX PIANO S1– **SUB 2** + **CORPO C:** AREA URBANA PIANO T– **SUB 702**

Millesimi di pertinenza villino + box pignorato: /

Millesimi di riscaldamento: autonomo con caldaia

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: /.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: /

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Regolamento condominiale: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



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

nessuno

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili****CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701** – foglio 10, particella 509, **SUB 701**,

SI: l'unità E' accessibile ai disabili SOLO AL PIANO SEMINTERRATO, perché per raggiungere gli altri piani si hanno scale senza ascensore e senza servoscala.

**CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 2** – foglio 10, particella 509, **SUB 2**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano seminterrato con rampa.

**CORPO C: AREA URBANA PIANO T– SUB 702** – foglio 10, particella 509, **SUB 702**

NO: l'area urbana a prato NON è accessibile ai disabili poiché per raggiungerla bisogna passare dall'interno del piano terra e dal terrazzo e per raggiungere il piano terra ci sono delle scale prive di servoscala.

**7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il complesso di villette a schiera di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con SUPERDIA INIZIALE N. 45/06 – P.G. 24896 IN DATA 23/11/2006 A NOME di PARDO GIOVANNI, SUCCESSIVA VARIANTE N. 51/07 – P.G. 23789, PER VARIAZIONI DI TAVOLATI INTERNI, IN DATA 26/11/2007 – SUCCESSIVA VARIANTE N. 3/07 – P.G. 3, PER VARIAZIONI INTERNE, IN DATA 16/02/2008.

**NOTA BENE:** IN COMUNE E' STATA TROVATA SOLO LA PRATICA INIZIALE, **NON SONO STATE REPERITE LE DUE VARIANTI SUCCESSIVE.**

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di VANZAGO in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – EDIFICI ESISTENTI: ambiti della Città Consolidata residenziale. La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, destinazione non ammessa produttivo. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di VANZAGO (all. 17):**

- **SUPERDIA INIZIALE N. 45/06 – P.G. 24896** IN DATA 23/11/2006 A NOME di PARDO GIOVANNI per la costruzione di 3 villette a schiera
- **VARIANTE N. 51/07 – P.G. 23789**, PER VARIAZIONI DI TAVOLATI INTERNI, IN DATA 26/11/2007 (non trovata in comune)
- **VARIANTE N. 3/07 – P.G. 3**, PER VARIAZIONI INTERNE, IN DATA 16/02/2008 (non trovata in comune)

**7.2. Conformità edilizia: (all.18)****CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701**, – foglio 10, particella 509, **SUB 701**

Al sopralluogo l'unità, PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO PRIMO SOTTOTETTO E IL PIANO SEMINTERRATO, NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia REPERITA, **SUPERDIA INIZIALE N. 45/06 – P.G. 24896** (la sottoscritta non è in grado di dire se la distribuzione interna dei tavolati corrisponda all'ultima variante, poiché in comune non è stata trovata la relativa documentazione) per quanto segue:

- **il PIANO PRIMO SOTTOTETTO E' AUTORIZZATO COME RIPOSTIGLIO, MA NELLA REALTA' DUE**



**LOCALI SONO UTILIZZATI COME CAMERE DA LETTO E UN LOCALE COME BAGNO, inoltre ci sono piccole differenze nei tavolati.**

A seguito di richiesta all'ufficio tecnico del Comune di VANZAGO - **gli abusi potrebbero essere sanabili**, mediante una **PRATICA DI RECUPERO DEL SOTTOTETTO IN SANATORIA** per renderlo abitabile come da **Legge Regionale 27 dicembre 2005, n. 20** : Modifiche alla legge regionale n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti (nella Regione Lombardia si fa riferimento alla legge regionale 15/1996 e successive (modificata dalla legge regionale 20/05 e 4/12)) per sistemare la situazione, riportando lo stato assentito dalla pratica originaria e quello rilevato ad oggi, e una **PRATICA DI RECUPERO DEL SEMINTERRATO IN SANATORIA** per renderlo abitabile come da **Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7**, per sistemare la situazione, riportando lo stato assentito dalla pratica originaria e quello rilevato ad oggi, pagando per ogni piano da sanare, gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo di costruzione **in misura doppia** PREVIA TUTTA LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI RICHIESTA E L'APPROVAZIONE DA PARTE DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA, come da **ART. 36 del Testo Unico - D.P.R. 380/01: Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità** (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

**NOTA BENE:** Per quanto riguarda la determinazione del **costo dovuto per la sanatoria** l'importo che si esplicita è **PURAMENTE INDICATIVO**, poiché il calcolo definitivo dovrà essere **determinato al momento della domanda di sanatoria DAI TECNICI dell'Ufficio Edilizia Privata.** Il Tecnico dell'ufficio edilizia privata ha indicato i seguenti ONERI da applicare:

- oneri urbanizzazione primaria €. 11,10 al mq
  - oneri di urbanizzazione secondaria €. 17,26 al mq.
- Totale oneri al mq. 28,36

#### **PIANO PRIMO/SOTTOTETTO**

Superficie lorda piano primo sottotetto circa mq 50

**IMPORTO INDICATIVO ONERI: MQ 50 X 28,36 = €. 1.418,00**

Per quanto riguarda il **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE INERENTE IL PIANO PRIMO/SOTTOTETTO** si ha:

#### **SUPERFICIE UTILE ABITABILE:**

- **P1/SOTTOTETTO = 38 MQ**

- **BALCONI = 10 MQ**

Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C) €. 13.200,00

**Contributo di concessione** €. 660,00

DATO QUANTO SOPRA **IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE** da corrispondere **potrebbe ammontare ONERI + CONTRIBUTO CONCESSIONE** (in misura doppia) a:



$(\text{€. 1.418,00} + \text{€. 660,00}) \times 2 = \text{€. 4.156,00}$  (contributo in misura doppia)

A QUESTI SI DEVE **AGGIUNGERE L'OBLAZIONE** come da **Art. 36-bis** (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, che va da € 516,00 A € 5.164,00 (a discrezione del comune)

Cautelativamente si tiene conto **del valore più alto di oblazione pari a € 5.164,00**

**RECUPERO DEL SOTTOTETTO IN SANATORIA:** € 4.156,00 + € 5.164,00 (contributo costruzione + oblazione)

**RECUPERO DEL SOTTOTETTO IN SANATORIA: € 9.320,00**

#### **PIANO SEMINTERRATO**

Superficie lorda piano seminterrato circa mq 50

**IMPORTO INDICATIVO ONERI: MQ 50 X 28,36 = € 1.418,00**

Per quanto riguarda il **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE INERENTE IL PIANO SEMINTERRATO** si ha:

**SUPERFICIE UTILE ABITABILE:**

- **P. SEMINTERRATO = 38 MQ**

Costo di costruzione dell'edificio  $((Sc + St) \times C)$  € 11.400,00

**Contributo di concessione** € 570,00

DATO QUANTO SOPRA IL **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE** da corrispondere **potrebbe ammontare ONERI + CONTRIBUTO CONCESSIONE** (in misura doppia) a:

$(\text{€. 1.418,00} + \text{€. 570,00}) \times 2 = \text{€. 3.976,00}$  (contributo in misura doppia)

A QUESTI SI DEVE **AGGIUNGERE L'OBLAZIONE** come da **Art. 36-bis** (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, che va da € 516,00 A € 5.164,00 (a discrezione del comune)

Cautelativamente si tiene conto **del valore più alto di oblazione pari a € 5.164,00**

**RECUPERO DEL SOTTOTETTO IN SANATORIA:** € 3.976,00 + € 5.164,00 (contributo costruzione + oblazione)

**RECUPERO DEL SEMINTERRATO IN SANATORIA: € 9.140,00**

**ONORARIO PROFESSIONISTA PER LE PRATICHE EDILIZIE: € 4.000,00**

Per quanto riguarda il piano seminterrato bisogna anche aggiungere il costo per la relazione inerente la presenza o meno **del GAS RADON** a cura di un professionista abilitato

**ONORARIO PROFESSIONISTA PER LE RELAZIONE DEL GAS RADON: € 1.500,00**

**TOTALE COSTI STIMATI SANATORIE + PROFESSIONISTI: € 9.320,00 + € 9.140,00 + € 4.000,00 + € 1.500,00 = € 23.900,00 CIRCA**

**NOTA BENE:** i costi stimati **sono puramente indicativi**, poiché al momento della presentazione della richiesta di SANATORIA PER RECUPERO SOTTOTETTO E SEMINTERRATO, bisognerà **verificare la fattibilità rispetto alla normativa che sarà in vigore, verificare l'importo del contributo di concessione** e attendere **dal Comune la comunicazione del calcolo definitivo** di quanto corrispondere, compreso **l'importo dell'oblazione** che dovrà essere comunicato al momento. Inoltre **per il piano seminterrato** bisognerà verificare **la presenza o meno di un vespaio** e, in caso di assenza, la possibilità di **eseguire un isolamento** data l'altezza esistente, condizione sempre da verificare in base alla normativa vigente al momento della richiesta di sanatoria





per recupero seminterrato e sottotetto.

Infine bisogna vedere se il comune chiederà una ulteriore quota per la monetizzazione di aree per viabilità e standards.

**CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2** – foglio 10, particella 509, SUB 2

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia REPERITA, **SUPERDIA INIZIALE N. 45/06 – P.G. 24896** (la sottoscritta non è in grado di dire se la distribuzione interna dei tavolati corrisponda all'ultima variante, poiché in comune non è stata trovata la relativa documentazione) per quanto segue:

- il LOCALE AUTORIMESSA è stato diviso in due locali, uno adibito ad autorimessa ed uno adibito a studio.

Gli abusi potrebbero essere **sanabili**, per quanto riguarda la **costruzione del tavolato interno**, con una pratica CILA IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E FRAZIONAMENTO, con la quale un locale rimarrà autorimessa e il secondo locale diventerà ripostiglio in quanto l'altezza esistente pari a cm 230 non consente il recupero del locale come abitabile:

**CILA IN SANATORIA: sanzione pari a €. 1.000,00**  
**ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00**

**NOTA BENE:** anche in questo caso bisognerà vedere se al momento della presentazione della pratica la normativa vigente consenta ancora o meno la CILA IN SANATORIA e se la relativa sanzione ammonti ancora a € 1.000,00.

Di conseguenza **i costi stimati per la sanzione sono puramente indicativi**, poiché al momento della presentazione della richiesta di SANATORIA, bisognerà **verificare la fattibilità rispetto alla normativa che sarà in vigore e verificare l'importo della sanzione.**

**CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702** – foglio 10, particella 509, SUB 702

Al sopralluogo L'AREA URBANA risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia REPERITA, **SUPERDIA INIZIALE N. 45/06 – P.G. 24896**

### 7.3. Conformità catastale

**CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1 – SUB 701**, – foglio 10, particella 509, SUB 701

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 09.07.2008 PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO PRIMO/SOTTOTETTO e IL PIANO SEMINTERRATO, poiché **attualmente TUTTI I LOCALI al piano primo/sottotetto HANNO UNA DESTINAZIONE DIVERSA DA RIPOSTIGLIO e quelli al piano seminterrato hanno destinazione diversa da LOCALE SGOMBERO E CALDAIA e si hanno anche delle differenze nella disposizione dei tavolati.**

Le difformità consistono in: diversa destinazione dei locali, differente disposizione nei tavolati

**Sono regolarizzabili** mediante:

**Doca per modifica destinazioni d'uso e diversa distribuzione di spazi interni**

Descrizione delle opere da sanare: diversa destinazione dei locali, varianti nei tavolati

**Costi stimati: € 1.500,00**

**CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 2** – foglio 10, particella 509, SUB 2

Al sopralluogo il box NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 09.04.2008, in quanto il locale originario dell'autorimessa è stato diviso in due locali con un tavolato, uno adibito ad autorimessa ed uno a "studio "





Le difformità consistono in: modifica destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento.

**Sono regolarizzabili** mediante:

**Docfa per modifica, diversa distribuzione di spazi interni e frazionamento**

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, costruzione di tavolato divisorio, creazione di due nuovi locali

**Costi stimati: € 1.500,00**

**CORPO C: AREA URBANA PIANO T- SUB 702** - foglio 10, particella 509, **SUB 702**

Al sopralluogo L'AREA URBANA risultava conforme all'elaborato planimetrico catastale depositato in data 09.04.2008,

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750/2005 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A: VILLINO PIANO S1/T/1** - foglio 10, particella 509, **SUB 701**, + **CORPO B: BOX PIANO S1** - foglio 10, particella 509, **SUB 2** + **CORPO C: AREA URBANA PIANO T** - foglio 10, particella 509, **SUB 702**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
villino p.t.	mq	50,0	100%	50,0
villino p.1./sottotetto	mq	46,0	50%	23,0
villino p. s1	mq	47,0	50%	23,5
balconi	mq	10,0	25%	2,5
terrazzo	mq	74,0	35%	25,9
giardino	mq	33,0	10%	3,3
cortile/rampa	mq	68,0	10%	6,8
area urbana	mq	60,0	10%	6,0
box	mq	58,0	1%	a corpo
<b>TOTALE</b>		<b>386,0</b>		<b>141,0</b>
		mq. Lordi		mq commerciali

**NOTA BENE:** per quanto riguarda le superfici del piano primo/sottotetto e del piano seminterrato sono state calcolate rispettivamente al 50% poichè , pur avendo caratteristiche superiori a un classico sottotetto e seminterrato ( vedi altezza, finestre, finiture, scala di collegamento interna ) purtroppo ad oggi da autorizzazione edilizia risultano rispettivamente



ripostigli e locale sgombero/caldaia e non possono essere considerate al pari di unità abitative.

Inoltre la superficie della scala, si è considerata solo al piano terra, come da pgt vigente.

Infine la superficie del locale autorimessa è stata calcolata come somma dei due locali, visto che ad oggi da autorizzazione edilizia risulta un unico locale autorimessa e visto anche che l'altezza non permette di trasformare il secondo locale in locale ad uso abitativo.

## 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

1° semestre 2024 – zona E1: VANZAGO – SUBURBANA – FRAZIONE MANTEGAZZA

quotazioni di **villini** ottimo da € 1.550,00/mq. a € 2.000,00/mq.

box da € 600,00/mq. a € 900,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Vanzago

Fascia/Zona: VANZAGO – SUBURBANA – FRAZIONE MANTEGAZZA

Valore mercato prezzo **villini** min. 1.550,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 600,00/mq. max € 900,00/mq

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: VANZAGO- periferia

valore di compravendita **villini** recenti/ ristrutturate prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 10.000,00 / prezzo max. 13.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 1.600,00 –



2.300,00

box €. 15.000,00/18.000,00

- Borsino immobiliare nazionale: villini fascia media €. 1.250,00-1.550,00 (media 1.400,00)

box: €. 570,00 -770,00 ( media 670,00)

**9.3. Valutazione:**

**CORPO A:** VILLINO PIANO S1/T/1, - foglio 10, particella 509, **SUB 701**, + **CORPO B:** BOX PIANO S1- foglio 10, particella 509, **SUB 2** + **CORPO C:** AREA URBANA PIANO T- foglio 10, particella 509, **SUB 702**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione in villini	A/7	141,0	€ 1.900,00	€ 267.900,00
box	C/6	58,0	a corpo	€ 50.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 317.900,00</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 unico		
<b>CORPO A: villino + CORPO B: box +CORPO C: area urbana</b>		€ 318.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 15.900,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 29.400,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ -
<b>TOTALE</b>		<b>€ 272.700,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>		
		<b>arrotondato</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO</b>		
( Non ricorre il caso)		€ -

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 sussiste il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non sussiste il caso



## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente – da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 26/11/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### ALLEGATI



- all. 1.** atto di pignoramento nn.15845/2024 del 10/07/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 117190/83479 del 05/09/2024
- all. 3.** certificato notarile- G.M. Vitrano – 06.09.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 10.10.2024
- all. 5.** atto di provenienza 2010 + atto ante ventennio
- all. 6.** estratto di mappa part. 509
- all. 7.** visura catastale sub 701
- all. 8.** scheda catastale-planimetria sub 701
- all. 9.** visura catastale sub 2
- all. 10.** scheda catastale-planimetria sub 2
- all. 11.** visura catastale sub 702
- all. 12.** scheda catastale-planimetria sub 702
- all. 13.** stato attuale sub 701 e sub 2
- all. 14.** verifica contratti affitto
- all. 15.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 16.** pratiche edilizie
- all. 17.** fotografie
- all. 18.** ipotesi calcolo contributo concessione per sanatoria
- all. 19.** verbale sopralluogo
- all. 20.** mail invio documenti creditori

