

Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
... ..  
e ... ..

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione forzata**

**Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano (MI)**

versus

... ..

**e** ... ..

Ruolo generale  
**10/2015**

**Giudice: dottoressa Caterina Trentini**

**ELABORATO PERITALE**

Aggiornamento 15.10.2018

**Tecnico incaricato: arch. Alessandra Ubertazzi**

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano – via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



**SOMMARIO SINTETICO. Dati catastali**

- a. (Partita 460) F. 17, M. 92, S. 19, in comune di Rozzano (MI), via Bruno Buozzi 54, piano S1, categoria C/3, classe 6, consistenza mq 183, superficie catastale mq 192, rendita catastale Euro 519,81 (laboratorio);
- b. F. 17, M. 92, S. 1, in comune di Rozzano (MI), via Bruno Buozzi 48, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 26, superficie catastale mq 41, rendita catastale Euro 653,94 (negozi);
- c. F. 379, M. 236, S. 58, in comune di Milano, un immobile tipo abitazione ultrapopolare, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 3, di 1,5 vani, piano 1, rendita catastale Euro 116,20 (abitazione/monolocale in via Trivulzio 16). Nell'Atto di provenienza viene trasferita anche una cantina che può essere identificata solo mediante le relative coerenze. A seguito dell'aggiunta della cantina sulla planimetria catastale il sub. È stato modificato in 716 (ex 58).

**Beni.**

- a. via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano seminterrato (laboratorio).
- b. via Bruno Buozzi 48 a Rozzano, piano terra (negozi).
- c. via Trivulzio 16 a Milano (abitazione/monolocale).

**Lotti**

unico, oppure separatamente i 3 immobili, oppure

**Lotto 1.**

- a. (Partita 460) F. 17, M. 92, S. 19, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano seminterrato (laboratorio).

**Lotto 2.**

- b. F. 17, M. 92, S. 1, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano terra (negozi).

**Lotto 3.**

- d. F. 379, M. 236, (ex S. 58) S. 716, via Trivulzio 16 a Milano, primo piano (abitazione/monolocale con cantina).

**Corpi: a., b., c.**

**Stato di possesso.**

- a. Libero ai fini della procedura ma ingombro di cose.
- b. Libero ai fini della procedura ma ingombro di cose.
- c. Libero ai fini della procedura ma ingombro di cose.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.**

- a. L'unità immobiliare non è accessibile né visitabile (rampe di scale a scendere nel seminterrato).
- b. L'unità immobiliare è visitabile/accessibile nello spazio principale ma non rispetto ai servizi igienici. Si ritiene tuttavia adattabile.
- c. L'unità immobiliare non è accessibile né adattabile né visitabile (piccolo bagno esterno condominiale con gradino/gradino interno)

**Creditori iscritti.**

- Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56, Rozzano (MI);
- Isp Cb Ipotecario S.r.l., C.f. 05936180966.

**Comproprietari.**

Nessuno oltre ai debitori.

**Misure penali.**

Nessuna.

**Continuità delle trascrizioni.**

Verificata (circa l'accettazione dell'eredità da ..... c ..... si vedano le precisazioni nel Certificato notarile in atti).

**Prezzi.**

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova al 27/04/2018 **Euro 187.000**

ripristinata la separazione rispetto all'unità confinante – proprietà l.

Valore base lotto 1, **Euro 88.500**

ripristinata la separazione rispetto all'unità confinante – proprietà j).

Valore base lotto 2, **Euro 49.500**

Valore base lotto 3, **Euro 49.000**



## BENI IMMOBILI SITI A ROZZANO.

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. (Partita 460) **F. 17, M. 92, S. 19**, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano seminterrato (laboratorio).
- b. **F. 17, M. 92, S. 1**, via Bruno Buozzi 48 (o 50<sup>1</sup>) a Rozzano, piano terra (negozi)

#### 1.1 Intestazione.

- ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

Nell'Atto di pignoramento ... .. è residente in Rozzano via Buozzi e domiciliato nella stessa via, al numero civico 44 presso la pizzeria (adiacente all'unità b. "67-67").

- ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

In regime di comunione legale dei beni.

#### 1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

- a. laboratorio posto al piano seminterrato e costituito da due locali e servizi, con cortiletto privato di pertinenza, riportato nel N.C.E.U. di Rozzano alla partita 460, Foglio 17, Particella 92, Sub. 19, via Bruno Buozzi 54, piano S1, categoria C/3, classe 6, consistenza mq183, superficie catastale mq192, Rendita catastale Euro 519,81.
- b. immobile tipo negozi ad una luce con annesso retro, posto al piano rialzato (in realtà terra), distinto con il numero interno 1, riportato nel N.C.E.U. di Rozzano alla partita 1.003.768, Foglio 17, Particella 92, Sub. 1, via Bruno Buozzi 48, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 26, Rendita catastale Lire 1.266.200, (Euro 653,94).

#### 1.3 Coerenze delle unità da Nord in senso orario.

- a. confinante a Nord con via Bruno Buozzi, a Est con enti comuni, a Sud con cortile comune, e a Ovest con cortiletto privato (con rampa di accesso dall'esterno) di pertinenza.
- b. Confinante a Nord con via Bruno Buozzi, ad Est con cortile comune, a Sud con un cortile comune, ad Ovest proprietà di terzi<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> La planimetria catastale riporta il numero civico 50; l'Atto di pignoramento riporta il civico 48.

<sup>2</sup> Si segnala che le due proprietà risultavano comunicanti alla data dei sopralluoghi coerentemente con il progetto edilizio 6.650/94. Alla data del terzo sopralluogo le unità risultavano separate.



## BENE IMMOBILE SITO A MILANO.

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- c. **F. 379, M. 236, (ex S. 58) S. 716,** via Trivulzio 16 a Milano, primo piano (abitazione/monolocale con cantina).

#### 1.1 Intestazione.

- ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

Nell'Atto di pignoramento ... .. è residente in Rozzano via Buozzi e domiciliato nella stessa via, al numero civico 44 presso la pizzeria "67 – 67".

- ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

In regime di comunione legale dei beni.

#### 1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

- c. Fabbricato ad uso abitativo composto da un locale oltre servizio<sup>3</sup>, posto al primo piano, Foglio 379, Particella 236, ex Sub. 58<sup>4</sup> (ora Sub. 716), via Antonio Tolomeo Trivulzio 16, piano 1, Zona censuaria 2, Categoria A/5, Classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita catastale Euro 116,20.

#### 1.3 Coerenze delle unità da Nord in senso orario.

- c. Confinante a Nord con enti comuni (cortile), altra unità immobiliare, altra proprietà, altra unità immobiliare, disimpegno (ballatoio) comune da cui si accede.

Coerenze della cantina (da Atto di provenienza visionato il 22.02.2018 – non vi è specificato se da Nord e in senso orario ma si ritiene di applicare la regola dell'abitazione): vano scala cantina proprietà di terzi, cortile e parti comuni.

<sup>3</sup> C'è contrasto tra quanto descritto nella *Relazione notarile* ove l'immobile risulta con servizio (coerente con la planimetria catastale ma non con la realtà dei fatti) e quanto riscontrato nell'Atto di provenienza il 22.02.2018, ove l'immobile viene indicato con cantina pertinenziale. Si precisa che il servizio utilizzato è in "uso esclusivo" e non fa parte della stessa unità immobiliare ma risulta condominiale sempre secondo l'Atto di provenienza.

<sup>4</sup> Originariamente vi era un errore nell'indicazione del sub. che era riportato come 73.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

- a. Laboratorio a Rozzano.
- b. Negozio a Rozzano.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione delle unità a. e b.



### Caratteristiche della città e della zona

L'edificio oggetto di valutazione è situato nella zona periferica del comune di Rozzano (frazione Ponte Sesto), comune che si trova a Sud di Milano.

Come si legge sul sito ufficiale della città, l'ubicazione di Rozzano lungo il Naviglio è caratterizzata dalla presenza di due importanti salti d'acqua: la Conca Fallata a Nord e la conca di Rozzano vera e propria, in corrispondenza delle quali incominciarono, agli inizi del secolo scorso, ad insediarsi alcune attività industriali che rappresentano un'interessante testimonianza di archeologia industriale.

Agli inizi degli anni Sessanta, si avviò l'insediamento sul territorio di piccole industrie e officine artigianali per lo più chimiche ed elettromeccaniche, a cui seguirono altre e numerose imprese di tipo meccanico e specializzate per la lavorazione della carta.

### Caratteristiche delle zone limitrofe.

Rozzano fa parte della città metropolitana di Milano e confina con i comuni di Assago, Basiglio, Milano, Opera, Pieve Emanuele, Zibido San Giacomo.



Si tratta di realtà analoghe a quella di Rozzano caratterizzate dalla presenza di aree industriali o artigianali ben localizzate rispetto ai nuclei centrali e, comunque, particolarmente comode rispetto ai collegamenti con la città di Milano e in generale l'*hinterland* soprattutto attraverso il trasporto su gomma.

Rozzano, inoltre comprende tutta la realtà ospedaliera dell'Humanitas e si avvantaggia della presenza del centro commerciale il Fiordaliso. Queste due realtà hanno contribuito a far sì che la città di Rozzano sia particolarmente ben collegata con la città di Milano.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,

Rozzano

versus

... ..

e ... ..

**Servizi offerti dalla zona.**

La zona offre i vantaggi legati alla facile raggiungibilità.

**Collegamenti pubblici.**

Ottimi i collegamenti con Milano lungo la direttrice verso la città di Pavia: in auto, **Tangenziale Ovest di Milano**, uscita 7 Porta Ticinese/Pavia; uscita 7 Bis Quinto de Stampi Rozzano.

Rozzano è collegata a Milano dalla linea tranviaria 15 dell'ATM.

Sono inoltre presenti autoservizi a carattere suburbano e interurbano.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....  
e .....

c. Appartamento a Milano.



Immagini 7 e 8. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità c.

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



<b>Caratteristiche del quartiere</b>	L'unità abitativa è collocata nella porzione Ovest della città di Milano, area che di recente è caratterizzata da numerosi interventi di riqualificazione urbana, infatti è di recente realizzazione del nuovo quartiere <i>City Life</i> . Il quartiere in cui si colloca l'appartamento è caratterizzato da edifici medio alti, in cortina, che costeggiano parallelamente le strade. Ai piani terra degli edifici trovano sede le attività commerciali.
<b>Caratteristiche delle zone limitrofe.</b>	Analoghe.
<b>Servizi offerti dalla zona.</b>	Tutti i servizi potenziati dalla prossimità con la circonvallazione che mette in contatto il quartiere con tutta la città. Spicca la prossimità del <u>Pio albergo Trivulzio</u> , storica istituzione socio sanitaria milanese.
<b>Collegamenti pubblici.</b>	Il quartiere è ben servito dal trasporto pubblico per la notevole prossimità con la circonvallazione (linea 90/91), per la vicinanza della metropolitana linea rossa fermata Bande Nere. Inoltre, di recente è stata realizzata una nuova linea metropolitana (linea viola) che aumenta il grado di connessione delle zone Ovest di Milano. La zona è ben connessa al sistema di viabilità Regionale e Nazionale, grazie alla vicinanza alla Tangenziale Ovest, un'area ideale per chi utilizza frequentemente il trasporto su gomma.



### 3. STATO DI POSSESSO.

- L'accesso al bene a. è avvenuto dopo un tentativo infruttuoso il giorno 23.11.2017 (con il custode, avvocato Matteo Fiorini); l'immobile è risultato libero ai fini della procedura ma ingombro di cose; si segnala che l'unità è parzialmente abitata nonostante i locali siano destinati a laboratorio e non abbiano i requisiti minimi per la residenza (piano seminterrato) a meno del loro recupero in base alla Legge Regionale 7/2017 e fermo restando che il Comune di Rozzano lo preveda<sup>5</sup>, previe tutte le opere murarie, impiantistiche e per il contenimento energetico e l'isolamento termico e per l'adeguamento funzionale.
- Infine, l'accesso all'immobile b. è avvenuto il giorno 10.01.2018. L'immobile c. è risultato libero ai fini della procedura ma ingombro di cose. Successivamente il giorno 11.04.2018 sono stati riscontrati lavori in corso tra l'unità pignorata e quella adiacente.
- Infine il giorno 27.04.2018 è stato fatto un ultimo sopralluogo per accertare lo stato dei lavori che risultavano ultimati (ripristino tra le due unità adiacenti).
- l'accesso all'immobile c. è invece avvenuto il giorno 20.12.2017 (con il custode, avvocato Matteo Fiorini). L'immobile b. è risultato libero ai fini della procedura ma ingombro di cose. Successivamente, il giorno 11.04.2018 è stata visionata la cantina. Il giorno 27.09.2018 si è effettuato il rilievo delle parti comuni per l'aggiunta sulla scheda catastale della cantina pertinenziale.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Contratti di affitto registrati, riferiti alle unità in oggetto, da quanto si è potuto apprendere durante i sopralluoghi, nessuno.

Si è avuta notizia di un contratto di locazione in capo a ... .., nato a ... .. quale *dante causa* del 1994 e di uno del 1995 in capo a ... .., casalinga, ... ..

I contratti di locazione del 1994 e del 1995 sono stati reperiti dal custode e si è verificato che la loro durata era di un solo anno.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

---

<sup>5</sup> Il Consiglio comunale approva l'applicazione della Legge regionale sul recupero dei seminterrati *Milano, 23 ottobre 2017* – Con 26 voti favorevoli, il Consiglio comunale ha approvato la delibera di applicazione della Legge regionale per il "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" introducendo alcune specificità. In particolare, la legge regionale non si applicherà negli ambiti caratterizzati da classi di fattibilità geologica F3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e F4 (fattibilità con gravi limitazioni); nelle aree individuate dalla Direttiva "Alluvioni2 2007/60/CE – D.Lgs. 49/2010, negli scenari di pericolosità P1, P2 e P3 (con alluvioni frequenti o poco frequenti); nelle fasce di rispetto assoluto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile. Saranno esclusi dall'applicazione della legge anche gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta (qualora non abbiano ottenuto il nullaosta dalle competenti Amministrazioni) e quelli disciplinati dal Piano dei servizi del vigente Piano di governo del territorio. Tra le altre cose la delibera precisa anche che, per gli immobili ricadenti nelle aree individuate con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni) è richiesta la verifica da parte di un tecnico abilitato della non interazione con le acque sotterranee della prima falda. I vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero residenziale, infine, dovranno avere un'altezza minima di 2,70 m.



Aspetti di natura condominiale

Vedi paragrafi successivi.

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

**4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.**

a. Laboratorio.

– **24.04.2002 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del 24.04.2002 - Registro Particolare 30.538, Registro Generale 51.421  
Pubblico ufficiale Stefano Sapuppo, notaio, numero di repertorio 1.995 del 18.04.2002  
atto tra vivi - compravendita, immobili siti in Rozzano (MI)- soggetto acquirente.

– **24.04.2002 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 24.04.2002 - Registro Particolare 11.334, Registro Generale 51.422  
Pubblico ufficiale Stefano Sapuppo, notaio, numero di repertorio 1.996 del 18.04.2002  
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, immobili siti in Rozzano  
(MI).

Documenti successivi correlati:

Comunicazione 2.856 del 31.01.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data  
01.06.2009.

Cancellazione totale eseguita in data 01.02.2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40  
bis D.Lgs 385/1993).

– **18.10.2006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 18.10.2006 - Registro Particolare 39.320, Registro Generale 158.672  
Pubblico ufficiale Elisabetta Filomena Romano, notaio, numero di repertorio 45.428/1.448 del  
10.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,  
immobili siti in Rozzano (MI).

L'ipoteca è a favore di San Paolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo S.p.A.) e a carico di

– ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi  
68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa e ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di  
acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

Grava sugli immobili a.- b. e c. per intero; l'ipoteca per la somma di Euro 220.000,00 deriva  
da Contratto di mutuo fondiario per l'importo complessivo di Euro 110.000,00.

b. Negozi.

– **18.10.2006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 18.10.2006 - Registro Particolare 39.320, Registro Generale 158.672  
Pubblico ufficiale Elisabetta Filomena Romano, notaio, numero di repertorio 45.428/1.448 del  
10.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,  
immobili siti in Rozzano (MI).

L'ipoteca è a favore di San Paolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo S.p.A.) e a carico di

– ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi  
68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa e ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di  
acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

Grava sugli immobili a.- b. e c. per intero; l'ipoteca per la somma di Euro 220.000,00 deriva  
da Contratto di mutuo fondiario per l'importo complessivo di Euro 110.000,00.

c. Appartamento.

– **18.10.2006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 18.10.2006 - Registro Particolare 39.320, Registro Generale 158.672



Pubblico ufficiale Elisabetta Filomena Romano, notaio, numero di repertorio 45.428/1.448 del 10.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Rozzano (MI).

L'ipoteca è a favore di San Paolo IMI S.p.A. (oggi Intesa Sanpaolo S.p.A.) e a carico di ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa e ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa. Grava sugli immobili a.- b. e c. per intero; l'ipoteca per la somma di Euro 220.000,00 deriva da Contratto di mutuo fondiario per l'importo complessivo di Euro 110.000,00.

#### **4.2.2. Pignoramenti.**

a. Laboratorio.

b. Negozi.

##### **30.03.2015 Trascrizione di pignoramento.**

Trascrizione a favore del 30.03.2015 - Registro Particolare 19.066, Registro Generale 28.224, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 24.766 del 10.12.2014 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento è iscritto il 10.12.2014 e trascritto il 03.03.2015, ai numeri 19.066/28.224 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore del Condominio di via Buozzi 52 54 56 a Rozzano (MI), C.f. 97366160154 e contro ... .., nato a ... .., C.f. ... .., proprietario per ½ (quota indivisa) e ... .., ... .., C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa in regime di comunione legale dei beni. Il pignoramento è stato notificato il 18.12.2014.

##### **Il pignoramento grava sugli immobili di Rozzano (MI) per le quote intere del 100/100.**

c. Appartamento.

##### **30.03.2015 Trascrizione di pignoramento.**

Trascrizione a favore del 30.03.2015 - Registro Particolare 11.262, Registro Generale 15.742, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 24.766 del 10.12.2014 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento è iscritto il 10.12.2014 e trascritto il 03.03.2015, ai numeri 11.262/15.742 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, a favore del Condominio di via Buozzi 52 54 56 a Rozzano (MI), C.f. 97366160154 e contro ... .., nato a ... .., C.f. ... .., proprietario per ½ (quota indivisa) e ... .., ... .., C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa in regime di comunione legale dei beni. Il pignoramento è stato notificato il 18.12.2014

##### **Il pignoramento grava sull'immobile di Milano per la quota intera del 100/100.**

#### **4.2.3. Altre trascrizioni.**

Nessuna.

#### **4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.**

Spese condominiali.

a. Immobile tipo laboratorio a Rozzano (MI) Millesimi parti comuni 38,61

b. Immobile tipo negozio a Rozzano (MI), millesimi parti comuni 22,90

Richieste il 16.01.2018 e sollecitate il 15.02.2018; il 21.02.2018 si sono ricevuti i documenti da parte dell'amministratore.



- Società che amministra, **Studio Ercoli s.a.s. del Geom. Marco Ercoli A. & C.**, 20089 Rozzano via Europa 27/29, tel. +39.02.89201101 - Fax +39.02.89200827 P. I.v.a. 10634930159 e-mail: info@studio-ercoli.it / info@pec.studio-ercoli.it / Web www.pagineprofessionisti.it/studioercoli
  - Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013 (A.R.A.I. Iscrizione n. S130N536), iscritto al 72 dell'Elenco dei Revisori Condominiali REVCOND.
  - La gestione condominiale va dal 1 maggio al 30 aprile.
  - Gli arretrati per gli ultimi due anni sono:
    - 2015/2016 per entrambi gli immobili circa 3.000 Euro;
    - 2016/2017 per entrambi gli immobili circa 3.000 Euro;
  - Spese medie annue Euro 3.000.
  - Nessuna spesa straordinaria deliberata.
  - Il condominio è autonomo, non c'è certificazione energetica.
  - Non vi sono cause tra il condominio e il proprietario.
- c. Immobile tipo appartamento in via Trivulzio 16 a Milano, millesimi parti comuni 6,02
- Società che amministra, geometra Renato Morandi, via Marcantonio dal Re 12 a Milano, tel. 02.39215735/ 02.39219529, C.f. MRNRTF64H20F205X P. I.v.a. 12080750156.
  - La gestione condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre;
  - Gli arretrati per gli ultimi due anni sono: 2016 nessuno, residuo a preventivo 2017, Euro 360,44
  - Spese medie annue Euro 550.
  - Nessuna spesa straordinaria deliberata.
  - Il condominio è autonomo, non c'è certificazione energetica.
  - Non vi sono cause tra il condominio e il proprietario.

Si segnala che gli immobili sono tutti ingombri di cose ed occupati in diverso modo dai proprietari (il laboratorio, anche da un parente che vi abita con un cane).



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia.

- a. Immobilie tipo laboratorio a Rozzano (MI).
- b. Immobilie tipo negozio a Rozzano (MI).

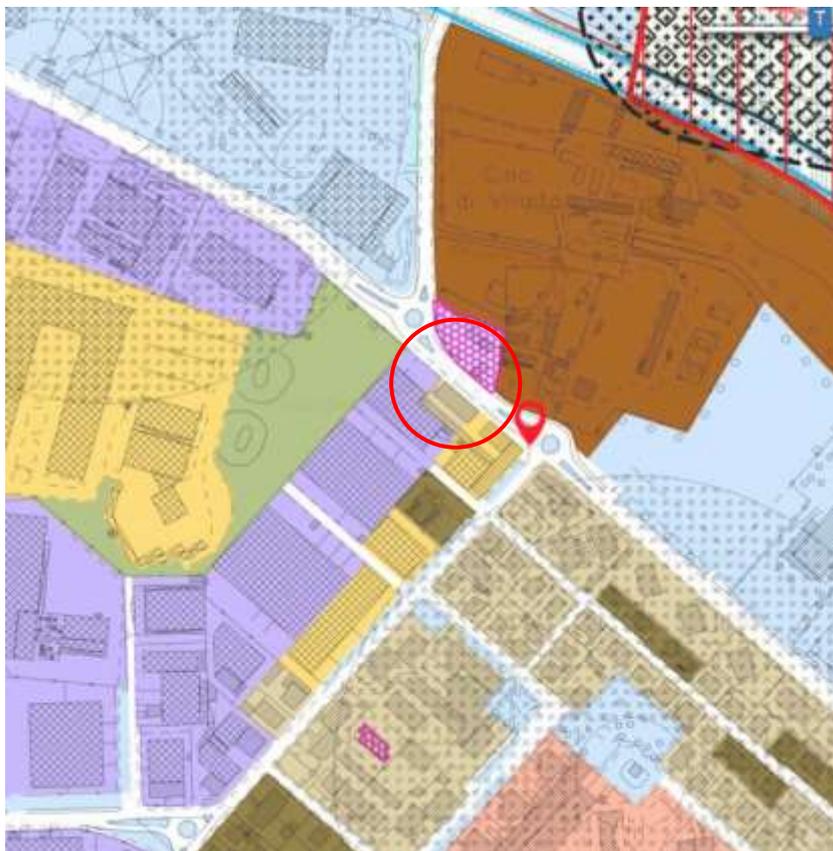


Immagine 1. (immobili a. e b.) Stralciato da P.G.T. Tavola 1 - Aspetto regolativo della città esistente.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....

Il Consiglio Comunale di Rozzano ha deliberato l'adozione di del **Piano per il Governo del Territorio** (P.G.T.) il 5.12.2011 e ne ha deliberato l'approvazione il 10 .12.2012.

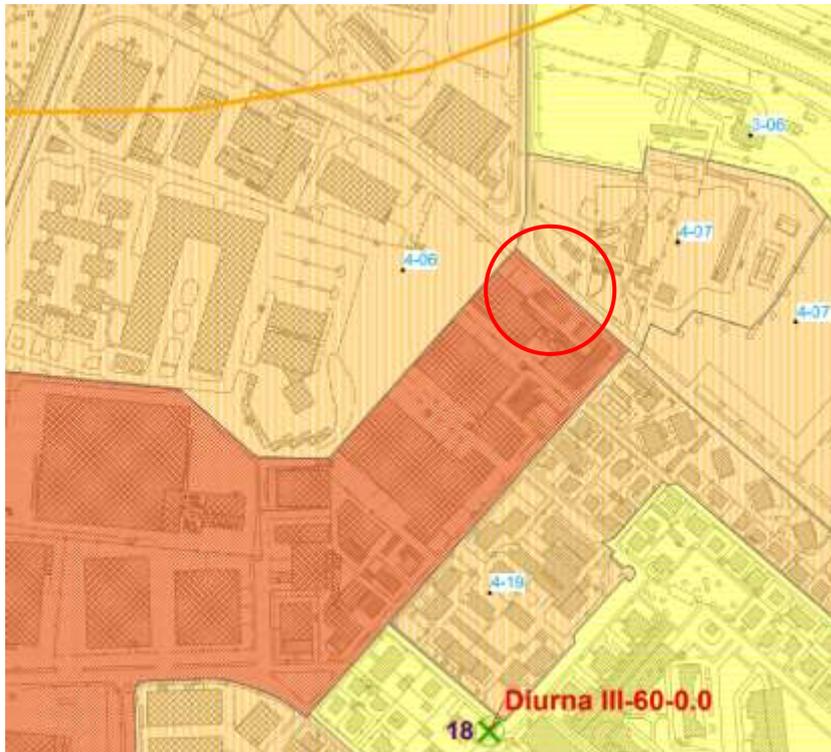
Il bene ricade in ambito residenziale, residenziale consolidato.

I beni appartengono ad un fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico.

Contestualmente al P.G.T. è stata pubblicata la mappa della *Classificazione acustica del territorio* approvata con la stessa deliberazione del P.G.T. La mappa riporta i diversi ambiti e le caratteristiche della classificazione acustica fornendo, quindi, una lettura di dettaglio della normativa vigente per tale ambito.

Gli immobili a. e b. ricadono in **classe acustica 5**, aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.



**Immagine 2.** Zonizzazione acustica allegata al P.G.T. del Comune di Rozzano. Area prevalentemente industriale.

Gli immobili a. e b. ricadono in **classe di fattibilità geologica 2**, con modeste limitazioni (e in cui gli studi evidenziano presenza di depositi alluvionali che rendono la zona soggetta ad "amplificazioni geologiche e geometriche).



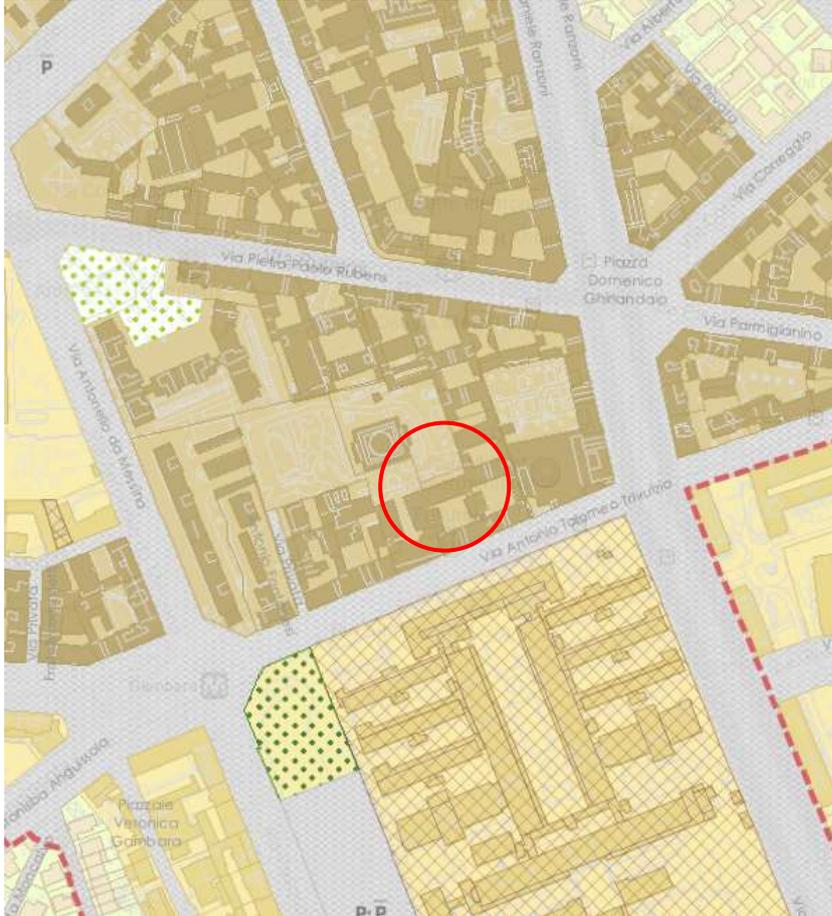
c. Immobile tipo appartamento in via Trivulzio 16 a Milano.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT).

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio.

Zona omogenea: ADR- Ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile (titolo II- capo II)

Norme tecniche di attuazione: Tessuti urbani ad impianto aperto (art.15.3) Insiemi urbani unitari (art.15.6).



**Immagine 3. (immobile c.)** Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (febbraio 2014). Tavola R.02: Var. Indicazioni Morfologiche. Tessuti urbani compatti a cortina.

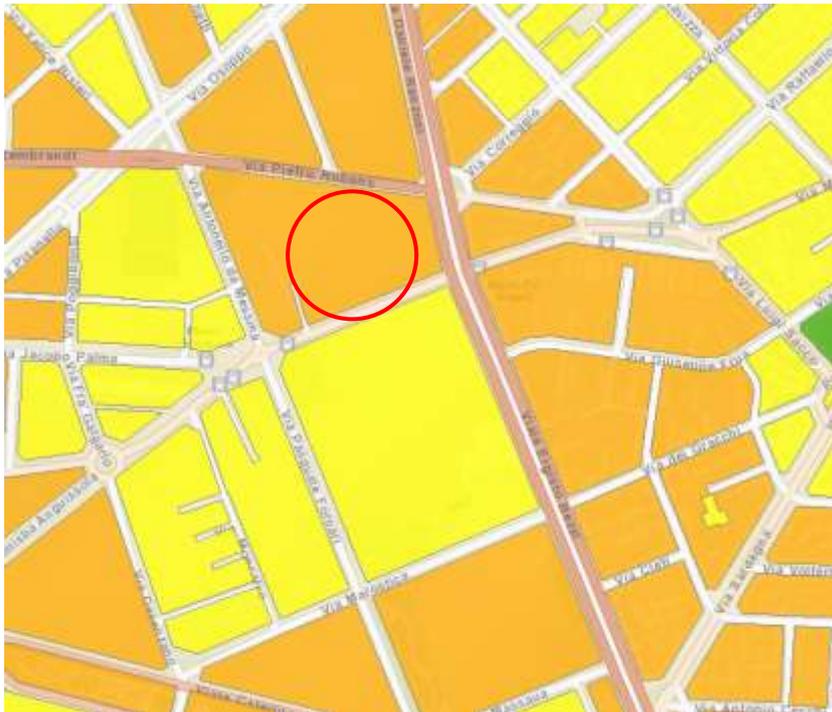
Il bene appartiene ad un fabbricato conforme dal punto di vista urbanistico ed è esso stesso conforme. Si è in attesa di visionare gli Atti di fabbrica.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....

È stata pubblicata la mappa della Classificazione acustica, a cura dell' Area Ambiente ed Energia, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 32 del 9.09.2013. La mappa riporta i diversi ambiti e le caratteristiche della classificazione acustica fornendo, quindi, una lettura di dettaglio della normativa vigente per tale ambito.

L'immobile c. ricade in classe acustica 4, aree di intensa attività umana.



**Immagine 3.** Zonizzazione acustica del comune di Milano.



#### 4.3.2. Conformità catastale.

- a. Laboratorio a Rozzano, non conforme: diversa divisione interna.
- b. Negoziato a Rozzano, non conforme. La planimetria corrispondente al sub.1, rappresenta l'unità confinante di cui al civico 46. La planimetria corrispondente all'unità oggetto di valutazione, corrisponde al sub. 2).

Tale circostanza è stata verificata anche con la proprietà confinante.

A seguito dei lavori effettuati negli scorsi mesi e documentati dai tre sopralluoghi, attualmente dopo la visita del 27.04.2018 è possibile dire che dal punto di vista della consistenza, l'unità è tornata conforme alla planimetria catastale (ma si è persa la conformità edilizia – vedi oltre); resta l'inversione dei subalterni.

L'inversione dei subalterni è stata poi fatta correggere a cura e spese dei proprietari confinanti. Dunque il bene al momento dell'ultimo sopralluogo era conforme alla scheda catastale.

- c. Appartamento a Milano, non conforme: nella realtà non esiste il piccolo vano di servizio cui il locale, da planimetria catastale, risulta comunicante. In tal senso, non vi è conformità neanche con la *Descrizione catastale* dell'immobile che fa riferimento ad un "locale oltre a servizio" e conteggia 1,5 vani.

Anche il progetto edilizio è coerente con la planimetria catastale (indicando lo stesso, a lato del locale principale e unico, anche un piccolo vano) e con quanto descritto nella *Relazione notarile* ove l'immobile risulta con servizio.

Tali documenti, tuttavia, non sono corrispondenti alla realtà dei fatti visionata.

Correttamente nell'*Atto di provenienza*, l'immobile (in cui non si fa riferimento a vani accessori) viene indicato solo con cantina pertinenziale.

In ogni caso, nella planimetria catastale, manca l'indicazione della cantina di pertinenza visionata il giorno 11.04.2018.

Si segnala che l'immobile catastalmente risulta ancora intestato a Oscar Moroni, precedente proprietario.

Nel settembre 2018, dopo aver invano cercato di contattare l'amministrazione del condominio di via Trivulzio (studio Morandi) per informarlo circa la necessità di effettuare un nuovo sopralluogo nelle cantine onde rilevare anche il percorso di accesso al locale di pertinenza dell'unità in oggetto per poterlo inserire in planimetria catastale (come da richiesta del giudice incaricato del 02.05.2018). Non avendo ricevuto risposta il 26.09.2018 è stato comunque effettuato un accesso da parte della sottoscritta con il geometra Marcello Strano che avrebbe poi fatto la necessaria variante catastale per conto della sottoscritta. È stato possibile rilevare la cantina dall'esterno, per poi confrontarla con il precedente rilievo, e rilevare anche le parti comuni per accedere alla stessa. Il geometra Strano, previo un preventivo di Euro 400 comprese le spese esclusi accessori di legge, ha predisposto la variante catastale. Con l'occasione è stato necessario adeguare la categoria catastale (A/5 non esiste più) con la più coerente A/3; da questa variante scaturisce anche un aumento della rendita catastale; la nuova planimetria è allegata alla precedente relazione.

Si segnala che resta la problematica della presenza in planimetria di un piccolo vano annesso che nella realtà è stato accorpato all'unità adiacente: vani sono stati i tentativi di contattare i proprietari confinanti e/o gli occupanti (sia indipendentemente che tramite l'amministratore). La planimetria non si è quindi aggiornata per questo aspetto anche perché propedeutica avrebbe dovuto essere una pratica edilizia per frazionamento e fusione. Si è allineata l'intestazione all'attuale proprietà. L'immobile è oggi identificabile con F. 379, M. 236, S. 716 (ex S. 58).



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1 Attuali proprietari

##### a. Laboratorio a Rozzano.

#### Dal giorno 18.02.2002.

- ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... ..
- ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... ..

Provenienza (atto allegato).

Atto di compravendita autenticato dal notaio Stefano Sapuppo, notaio in Pieve Emanuele, Registrato il 30.04.2002 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 5, al numero 2.032 Serie 1V.

#### Dal giorno 23.07.2000 al 08.02.2002

... .., medico chirurgo, nata a Milano (MI) il ... .. con domicilio in ... .. (MI), in ... .., C.f. ... ..

Provenienza.

Successione legittima a ... .., nato a ... .. (CO) il ... .., deceduto a ... .. (MI) il ... .. e residente in via ... .. (MI) in via ... .., giusta denuncia di successione volume 2001 al numero 164, presentata all'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 8.01.2001 e registrata nella stessa data e successiva dichiarazione integrativa presentata all'Ufficio Registro Successioni di Milano il 17.01.2001 al numero 507 e registrata il 17.01.2001.

#### Per titoli antecedenti al ventennio al 23.07.2000.

... .. nato a ... .. (CO) il ... .., deceduto a ... .. (MI) il ... .. e residente in via ... .. (MI).

##### b. Negozio a Rozzano.

#### Dal giorno 03.12.1993.

- ... .., ristoratore, nato a ... .. (o ... ..) in ... .. il ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... ..
- ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... ..

Provenienza (atto allegato).

Atto di compravendita del 3.12.1993 autenticato dal notaio Massimo Napolitano, notaio in Melegnano, numero di repertorio 20.180 della raccolta 6.265, Registrato a Lodi il 17.12.1993 al numero 3.443.

#### Dal giorno 15.05.1975 al 03.12.1993

- ... .., pensionato nato a ... .. (MI) il giorno ... .. con domicilio in via ... .. a ... .. (MI), C.f. ... ..
- ... .., commerciante, nato a ... .. (MI) il giorno ... .. con domicilio in via ... .. a ... .. (MI), C.f. ... .., coniugati in regime di comunione legale dei beni.



*Provenienza.*

Scrittura privata in autentica del notaio Giovanni Lainati di Milano il 15.05.1975, numero di repertorio 420.335 registrata a Milano il 26.05.1975 al numero 15.944 e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 il 10.06.1975 ai numeri 20.106/17.539

**Per titoli antecedenti al ventennio e sino al 15.05.1975**

- ... nato a ... (CO) l' ..., deceduto a ... (MI) il: ... e  
residente in vita in ... (MI) in via ...

c. Immobile tipo abitazione, in via Trivulzio 16 a Milano.

**Dal giorno 30.12.1985**

- ... .. nato a ... .. C.f. ... ..

- ... .. C.f. ... ..

*Provenienza.*

Atto di compravendita del 30.12.1985 in cui ..., nato a Milano il ..., vendeva a autentificato da Sergio Todisco, notaio in Milano, numero di repertorio 31.175, registrato il 20.01.1986 all'Ufficio del registro di Milano, Atti privati, numero 7.536 Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 29.01.1986 ai numeri 8.738/7.371; il giorno 22.02.2018 è stato possibile visionare e richiedere copia (che sarà disponibile a seguire), l'atto di provenienza che è identificato ai numeri 8.735/7.371 diversamente da quanto indicato nel *Certificato notarile*.

Nell'atto si precisa che ... .. al momento dell'acquisto era legalmente separata per provvedimento del Tribunale di Milano del 29.11.1986

**Per titoli antecedenti al ventennio al 30.12.1985**

- ... .. nato a ... il



## 7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

- a. Il fabbricato in cui si colloca l'unità fa parte di un condominio costituito da tre corpi di fabbrica di cui due adibiti ad uso abitazione e un terzo interno rispetto alla pubblica via adibito a laboratori ed autorimesse

Dal punto di vista architettonico il corpo di fabbrica su strada a destinazione prevalente residenziale è di 4 piani fuori terra a partire da un piano terreno/rialzato, e di uno seminterrato. Sulla facciata principale piuttosto semplice, è presente un rivestimento in cotto e balconi disposti simmetricamente rispetto al portone di ingresso condominiali; le finestre hanno contorni in pietra naturale che si ritrova anche in corrispondenza della zoccolatura. Sul retro nello spazio che separa il fabbricato residenziale da quello ad autorimessa e laboratori, la facciata è semplicemente intonacata e tinteggiata.

Al piede nella porzione senza seminterrato sono presenti alcuni negozi (tra cui l'unità indicata con b. in questa relazione).

L'unità si trova al piano seminterrato del civico 52 e ha accesso da una scala esterna oppure da una scala interna e condominiale.

Inizialmente destinata a magazzino è stata condonata come laboratorio. Prende aria e luce da una doppia serie di finestre alte contrapposte che emergono dalla porzione interrata protette con serramenti in ferro e vetro singolo; si configura il doppio affaccio contrapposto. All'interno dell'unità passano diverse tubazioni condominiali tra cui la fognatura e il riscaldamento. Oltre alle tubazioni sono previsti anche radiatori di vario tipo.

- b. Si tratta di un negozio di una luce, prospiciente via Bruno Buozzi oltre. L'unità ha accesso sia direttamente dalla pubblica via, dal civico 48, che dal retro mediante un secondo ingresso da spazio esterno condominiale.

Attualmente l'unità risulta comunicante con quella adiacente della quale sfrutta l'impianto di aria condizionata che avviene mediante split esterni.



**Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Fabbricato / condominio</b>		
<b>Fondazioni</b>	Fondazioni continue e travi rovesce in calcestruzzo armato	non verificabile
<b>Strutture verticali e orizzontali</b>	travi e pilastri in calcestruzzo armato.	non verificabile
<b>Solai</b>	Solaio e tetto in laterizio armato	non verificabile
<b>Murature perimetrali/facciata su strada</b>	Muratura in laterizio (apparentemente forati) con un rivestimento in cotto tipo "cottonovo" e/o semplicemente intonacata e tinteggiata (retro). Contorni delle finestre e zoccolo in Travertino. Gronda in cemento bianco.	le facciate interna e laterale necessitano di manutenzione ordinaria
<b>Scale</b>	Scale condominiali non utili per le unità oggetto di valutazione.	
<b>Copertura</b>	Sezione a falde e manto in lamiera.	non verificabile
<b>Portoncino</b>	In alluminio anodizzato e vetro.	in buone condizioni
<b>Parti comuni interne e esterne</b>	<u>Il cortile interno</u> è pavimentato con autobloccanti.	necessita di ordinaria manutenzione.
<b>Serramenti</b>	In legno/in ferro con vetro singolo. Le vetrine dei negozi hanno serramenti in alluminio anodizzato.	
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante.
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia; il contatore è localizzato in locale comune.	funzionante
<b>Gas</b>	Quando presente l'impianto a gas, il contatore è interno alle unità immobiliari	
<b>Antiurto</b>	Assente	
<b>Citofonico</b>	tipologia audio	funzionante
<b>Impianto idrico</b>	sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	assente	
<b>Riscaldamento</b>	condominiale, prodotto come l'acqua calda sanitaria, da caldaia a gas naturale. All'interno delle unità sono presenti radiatori di vario tipo.	



**Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare a. laboratorio**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Divisioni interne</b>	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati	necessitano di manutenzione
<b>Plafoni</b>	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	necessitano di manutenzione
<b>Pavimenti</b>	Pavimento in ceramica prevalentemente bianca, di formato quadrato con posa a 45 gradi.	necessitano di manutenzione
<b>Rivestimenti</b>	Nel bagno e sulle pareti perimetrali contro terra sono presenti rivestimenti ceramici.	necessitano di manutenzione
<b>Serramenti interni</b>	Serramenti interni (porte) in legno tamburato, oltre ad un portone doppio in metallo.	necessitano di manutenzione
<b>Portoncino di ingresso</b>	Senza blindatura.	necessita di manutenzione.
<b>Serramenti di facciata</b>	Serramenti in ferro con vetro singolo, senza oscuramento.	necessitano di manutenzione
<b>Bagno</b>	Fornito di tre apparecchi (doccia). La lavatrice è collocata nel vano principale.	necessita di manutenzione
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia/esterno con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno di uno spazio condominiale.	funzionante
<b>Gas</b>	Assente.	funzionante
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Predisposto per audio	funzionante
<b>A.P.E.</b>	Assente	
<b>Riscaldamento</b>	Il sistema di riscaldamento è condominiale, all'interno dell'unità sono presenti radiatori vari.	funzionante



**Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare a. negozio**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Divisioni interne</b>	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati	necessitano di manutenzione
<b>Plafoni</b>	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	necessitano di manutenzione
<b>Pavimenti</b>	Pavimento in marmette colorate; in bagno, pavimento in ceramica.	necessitano di manutenzione
<b>Rivestimenti</b>	Nel bagno, presenti rivestimenti ceramici.	necessitano di manutenzione
<b>Serramenti interni</b>	Serramenti interni (porte) in legno tamburato.	necessitano di manutenzione
<b>Portoncino di ingresso</b>	Dalla vetrina; dal retro mediante portoncino in ferro.	necessita di manutenzione.
<b>Serramenti di facciata</b>	Serramenti su strada in alluminio oscuramento tipo serranda.	necessitano di manutenzione
<b>Bagno</b>	Si tratta del bagno per il pubblico.	necessita di manutenzione
<b>Elektrico</b>	Sotto traccia/esterno con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno di uno spazio condominiale.	funzionante
<b>Gas</b>	All'interno dell'unità.	funzionante
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>		funzionante
<b>Riscaldamento</b>		funzionante
<b>Condizionamento</b>	(presente nell'unità adiacente cui è direttamente unita l'unità oggetto di valutazione.	
<b>A.P.E.</b>	Assente	



Appartamento.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio dei primi del '900 di 5 piani fuori terra con sviluppo a corte interna e prospetto sulla pubblica via in cortina. Il corpo di fabbrica principale presenta su strada una facciata decorosa con qualche richiamo decorativo per esempio sul traverso del portone principale. Si accede alla corte interna attraverso un androne; la corte piuttosto ampia costituisce l'unico affaccio dell'unità oggetto di valutazione che è collocata nel fabbricato di sinistra per chi entra nella corte, al primo piano; si tratta dell'unità "di testa" che si avvantaggia di non avere un ballatoio comune che passa davanti all'ingresso e alle finestre. Infatti, il ballatoio comune si allarga in un pianerottolo aperto ove si apre l'ingresso al monolocale (con portoncino esterno e seconda porta interna) e al bagno comune in uso esclusivo.

Dal punto di vista delle parti comuni il condominio è in ordine e ben mantenuto.

L'unità è costituita da una stanza con un'unica finestra. Nella porzione più prossima all'ingresso è posta la parete attrezzata della cucina che presenta un gradino a salire; la stessa è aperta verso il resto della stanza; dal punto di vista impiantistico è presente uno scaldacqua e un calorifero (non utilizzato); il contatore del gas è posto in prossimità della finestra. Il contatore elettrico in locale comune.

L'unità è in discrete condizioni.



**Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Fabbricato / condominio</b>	Con riferimento al corpo unico	
<b>Fondazioni</b>	materiale/tipologia: muratura di mattoni pieni.	non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	Muratura di mattoni pieni	non verificabile
<b>Solai</b>	Non verificabili; verosimilmente con struttura in legno o ferro e voltini in laterizio.	non verificabile
<b>Murature perimetrali</b>		
	Tamponamenti in muratura di mattoni intonacata e fintecciata.	le facciate sono in buone condizioni.
<b>Copertura</b>	Copertura a falde	non verificabile
<b>Portone di ingresso</b>	Portone in ferro e vetro	in buone condizioni e funzionante.
<b>Portoncino di ingresso alla scala</b>		
<b>Parti comuni interne e esterne</b>	Cortile interno con pavimentazione in cemento colorato; androne con pavimentazione ceramica, scale e con pavimentazione in pietra naturale.	in ottime condizioni
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'esterno dell'unità immobiliare in spazio comuni.	funzionante
<b>Gas</b>	Il contatore è localizzato internamente all'unità immobiliare in spazio comuni.	funzionante
<b>Antenna collettiva</b>	Assente	
<b>Antifurto</b>	Assente.	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Predisposto per audio.	funzionante
<b>A.P.E. condominiale.</b>	Assente	
<b>Impianto idrico</b>	Sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	Presente per altre unità, ma non funzionale alla scala dell'unità immobiliare.	
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno dell'unità immobiliare.	funzionante



<b>Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.</b>		
<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Divisioni interne</b>	(muretto tra spazio cottura e monolocale) materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati	necessitano di manutenzione
<b>Plafoni</b>	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in discrete condizioni
<b>Pavimenti</b>	Pavimento in piastrelle di ceramica.	in buone condizioni
<b>Rivestimenti</b>	Sulle parate attrezzata dello spazio cottura e sul divisorio basse tra questo e il restante spazio è presente un rivestimento ceramico.	in buone condizioni
<b>Serramenti interni</b>		necessitano di manutenzione
<b>Portoncino di ingresso</b>	A doppia anta e pannello originario in legno verniciato nel colore condominiale (testa di moro); seconda porta interna in alluminio con vetro smerigliato.	in buone condizioni
<b>Serramenti di facciata</b>	Serramenti in alluminio con oscuramento tramite persiane in legno verniciato nel colore condominiale (testa di moro)	in buone condizioni
<b>Bagno</b>		
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno di uno spazio condominiale.	funzionante
<b>Gas</b>	Il contatore è localizzato in prossimità della finestra.	funzionante
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Predisposto per audio.	funzionante
<b>A.P.E.</b>	Assente	
<b>Riscaldamento</b>	Il sistema di riscaldamento è autonomo (spento), all'interno dell'unità è presente un radiatore in acciaio.	



### 7.1 Atti di fabbrica, progetti di modifica, certificati di abitabilità – agibilità.

In data 22.01.2018 è stata fatta richiesta al Comune di Rozzano degli Atti di fabbrica circa gli immobili oggetto di valutazione. Il 21.02.2018 si sono potuti visionare i fascicoli.

- a. **laboratorio** posto al piano seminterrato e costituito da due locali e servizi, con cortiletto privato di pertinenza, riportato nel N.C.E.U. di Rozzano alla partita 460, Foglio 17, Particella 92, Sub. 19, via Bruno Buozzi 54, piano S1, categoria C/3, classe 6, consistenza mq183, superficie catastale mq192, Rendita catastale Euro 519,81.

Si apprende dall'*Atto di provenienza* (allegato) che la costruzione dell'edificio è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967:

In particolare,

- 30.01.1961 Domanda di costruzione di edificio residenziale con magazzino e negozi.
- **19.05.1961 Licenza edilizia 564/1962**
- 13.07.1961 Licenza edilizia
- 15.09.1961 Certificato di collaudo.
- 25.10.1962 Abitabilità.
- 14.04.1970 Licenza per variante alla 564/1962 P.g. 3.782
- 14.11.1973 Domanda per la realizzazione di un ingresso dall'esterno.
- 24.10.1989 Richiesta di cambio d'uso da magazzino a laboratorio
- 24.01.1990 Richiesta respinta.
- **29.12.1997 Concessione in sanatoria per cambio d'uso da magazzino a laboratorio.**
- 04.10.1989 Formazione di un passo carraio condominiale.

L'unità è conforme dal punto di vista edilizio e igienico sanitario (per il laboratorio)

Si segnala che l'unità è parzialmente abitata nonostante i locali siano destinati a laboratorio e non abbiano i requisiti minimi per la residenza (piano seminterrato) a meno del loro recupero in base alla Legge Regionale 7/2017 e fermo restando che il Comune di Rozzano lo preveda<sup>6</sup>, previe tutte le opere murarie, impiantistiche e per il contenimento energetico e l'isolamento termico e per l'adeguamento funzionale.

- b. immobile tipo **negozio** ad una luce con annesso retro, posto al piano rialzato (terra), distinto con il numero interno 1, riportato nel N.C.E.U. di Rozzano alla partita 1.003.768, Foglio 17, Particella 92, Sub. 1, via Bruno Buozzi 48, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 26, superficie catastale mq 41, Rendita catastale Lire 1.266.200.

---

<sup>6</sup> Il Consiglio comunale approva l'applicazione della Legge regionale sul recupero dei seminterrati *Milano, 23 ottobre 2017* – Con 26 voti favorevoli, il Consiglio comunale ha approvato la delibera di applicazione della Legge regionale per il "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" introducendo alcune specificità. In particolare, la legge regionale non si applicherà negli ambiti caratterizzati da classi di fattibilità geologica F3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e F4 (fattibilità con gravi limitazioni); nelle aree individuate dalla Direttiva "Alluvioni2 2007/60/CE – D.Lgs. 49/2010, negli scenari di pericolosità P1, P2 e P3 (con alluvioni frequenti o poco frequenti); nelle fasce di rispetto assoluto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile. Saranno esclusi dall'applicazione della legge anche gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta (qualora non abbiano ottenuto il nullaosta dalle competenti Amministrazioni) e quelli disciplinati dal Piano dei servizi del vigente Piano di governo del territorio. Tra le altre cose la delibera precisa anche che, per gli immobili ricadenti nelle aree individuate con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni) è richiesta la verifica da parte di un tecnico abilitato della non interazione con le acque sotterranee della prima falda. I vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero residenziale, infine, dovranno avere un'altezza minima di 2,70 m.



Si apprende dall'*Atto di provenienza* (allegato) che la costruzione dell'edificio è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967: dalla visione dei fascicoli edilizi questa circostanza è confermata.

- 30.01.1961 Domanda di costruzione di edificio residenziale con magazzino e negozi.
- **19.05.1961 Licenza edilizia 564/1962**
- 13.07.1961 Licenza edilizia
- 15.09.1961 Certificato di collaudo.
- 25.10.1962 **Abitabilità.**
- 14.04.1970 Licenza per variante alla 564/1962 P.g. 3.782
- 04.10.1989 Formazione di un passo carraio condominiale.
- 19.06.1991 Comunicazione di realizzazione di opere interne in base all'art. 26 della L. 47/85 di cui alla ricevuta di protocollo numero 18.022 del 19.06.1991 (forse si tratta del bagno).
- **28.11.1994 Comunicazione di fusione tra due unità confinanti (civico 48 e civico 46).**

Durante il primo sopralluogo l'unità era conforme dal punto di vista edilizio (se pur non dal punto di vista catastale).

Durante il secondo sopralluogo erano in corso lavori, e non è stato più possibile dire se l'unità fosse conforme dal punto di vista igienico e edilizio.

All'ultimo sopralluogo del 27.04.2018, si è accertato che è stata ripristinata (lavori rilevati in corso durante il secondo sopralluogo), la parete tra le due unità confinanti (sub. 1 e sub. 2); tali lavori sono stati eseguiti senza autorizzazione edilizia

L'unità, attualmente, non è conforme dal punto di vista edilizio.

La regolarizzazione edilizia deve avvenire da parte dei proprietari delle due unità tra loro confinanti così come era stato per il progetto di unione delle due unità nel 1994.

Nel luglio 2018 si è contatto via posta elettronica l'ufficio tecnico comunale di Rozzano: il tecnico comunale ha prontamente risposto telefonicamente specificando che per la regolarizzazione della situazione dal punto di vista edilizio era necessario presentare una CILA con sanzione di circa 1.000 Euro (protocollo copia cartacea) firmata contestualmente dai proprietari (oltre a voi quelli attuali o futuri) delle due unità adiacenti. Occorre tenere presente anche l'eventualità delle spese tecniche relative (totale stimato e dedotto dal valore in perizia, Euro 2.000 totali).

Tale circostanza è stata comunicata ai tecnici dei proprietari confinanti che si erano precedentemente occupati della sistemazione e adeguamento delle schede catastali per le quali erano stati invertiti i subalterni.

c. Immobile tipo abitazione, in via Trivulzio 16 a Milano.

- Il 26.10.2017 è stata fatta richiesta al Comune di Milano per la visione degli atti di fabbrica di via Trivulzio 16 a Milano il 24.10.2017; il fascicolo è stato visionato il 19.03.2018 presso l'Archivio del Castello Sforzesco; si tratta di un immobile costruito ante 1967 e precisamente nel 1905 nella via "per Baggio", oggi via Trivulzio, sulla base della Licenza edilizia (parziale) di cui alla Richiesta 20.571 del 1905 P.G. 119.277; la *Relazione di terza visita* è riporta i riferimenti 98.787 riparto 5.938 e precisa alcune problematiche in merito alla insufficiente aerazione e illuminazione di alcuni locali (tra cui quello numero 29 che sembra essere quello in oggetto).

Secondo gli standard attuali l'unità è di dimensione inferiore al minimo per la residenza ma trattandosi di immobile esistente questo aspetto non ne pregiudica la destinazione d'uso abitativa; attualmente è mancante di servizio igienico (si è in attesa di verificare gli atti di fabbrica per poter meglio comprendere se, all'origine, l'unità fosse dotata di servizio



igienico interno come indicato nella planimetria catastale e, in tal senso, se lo stesso sia stato accorpato legittimamente all'unità adiacente); oggi l'unità si appoggia al servizio igienico condominiale sul ballatoio. Fatta salva la verifica dell'esatta consistenza (con o senza il servizio igienico annesso), l'unità è a norma dal punto di vista igienico e edilizio ma non coerente con gli standard attuali.

C'è contrasto tra quanto descritto nella Relazione notarile ove l'immobile risulta con servizio (coerente con la planimetria catastale ma non con la realtà dei fatti) e quanto descritto nell'Istanza di vendita in atti che riporta anche quanto precisato nell'Atto di provenienza, ove l'immobile viene indicato con cantina pertinenziale:

*In Comune di Milano alla via Trivulzio 16, un appartamento posto al piano primo e composto di un locale con annesso un vano cantina. Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 379, mapp. 236, sub. 58, via Antonio Tolomeo Trivulzio 16, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, rendita catastale euro 116,20. Coerenze in contorno: dell'appartamento: proprietà di terzi, gabinetto comune, ballatoio comune e proprietà di terzi su due lati; della cantina: vano scala, cantina di proprietà di terzi, cortile e parti comuni.*

Tutti gli immobili risultano allacciati alla fognatura comunale e le zone perfettamente urbanizzate.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.

### 8.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto"** costituito da 3 unità immobiliari, oppure di **3 lotti** così identificati:

#### **Lotto 1.**

- a. (Partita 460) F. 17, M. 92, S. 19, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano seminterrato (laboratorio).

#### **Lotto 2.**

- b. F. 17, M. 92, S. 1, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano terra (negoziato).

#### **Lotto 3.**

- c. F. 379, M. 236, (S. 58) S. 716, via Trivulzio 16 a Milano, primo piano (appartamento con cantina).

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione identificati con b. (negoziato a Rozzano) e con c. (appartamento monolocale a Milano) rispetto ai relativi segmenti di mercato, corrisponde a quello desunto



dai titoli edilizi ed amministrativi **per localizzazione, dimensione, posizione all'interno del fabbricato condominiale.**

Diversamente per l'immobile identificato nella presente relazione con a. (laboratorio al piano seminterrato a Rozzano) si fa presente che, sebbene nelle attuali condizioni il migliore e più conveniente uso resti il laboratorio, esiste la potenzialità (a fronte di rilevanti costi ed oneri per l'adeguamento), del suo recupero ad ufficio e/o a residenza in base alla legge regionale 7/2017 che il Comune di Rozzano ha recepito.

Non si considera, quindi, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate.

Effettuata una indagine relativa ad eventuali immobili comparabili si è verificato che vi sono diverse potenziali compravendite per la tipologia residenziale (monolocali nello stesso segmento di mercato dell'unità di via Trivulzio 16 a Milano - immobile c.) con caratteristiche simili. Questo fa pensare che il mercato sia aperto e che vi sia concorrenza nell'offerta. La domanda è facilitata dal contesto e dalle caratteristiche specifiche tra cui l'ottimo collegamento con la retante parte della città nonché dalla vicinanza del Pio albergo Trivulzio. Diversamente il mercato appare poco dinamico a Rozzano (immobili a. e b.).

a. b. Laboratorio e negozio a Rozzano.

Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile inoltre procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

agenzia entrate  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1  
Provincia: MILANO  
Comune: ROZZANO  
Fascia zona: Periferia/VILLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO  
Codice zona: DT  
Microzona: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Cappanone industriali	Normale	500	650	L	3	4	L
Cappanone tipici	Normale	500	650	L	3	4	L
Laboratori	Normale	550	700	L	3,2	4,2	L

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
 Rozzano  
 versus  
 .....  
 e ....

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO

Fascia zona: Periferica/VALLEAMBROSA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGLIO

Codice zona: D1

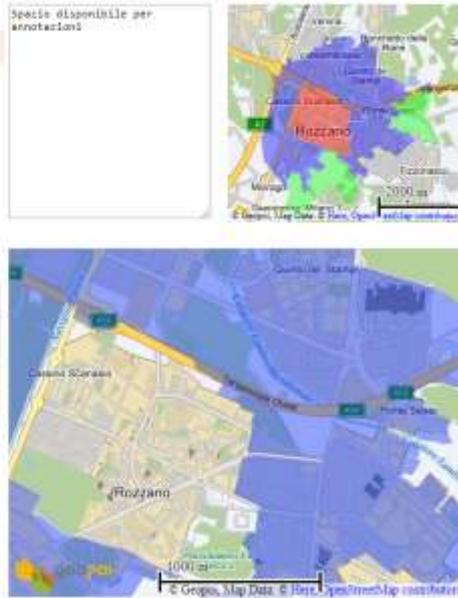
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	550	L	2.8	3	L
Negozi	Normale	1950	1550	L	5.4	8.3	L

Stampa Legenda



Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo laboratori in stato di conservazione normale, sono compresi tra **Euro/mq 500 e Euro/mq 700**.

Per quanto riguarda invece i negozi, i valori si attestano tra **Euro/mq 1.300 e 1.550**.

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, **inoltre**, è possibile tenere, invece, conto di:

- valori compresi tra **Euro/mq 400 e 500** per immobili a destinazione capannoni vecchi (assimilabili a laboratorio);
- valori compresi tra **Euro/mq 2.050 e 2.150** per immobili a destinazione negozio.

**Comune » Rozzano**

Tipologia:  **Compravendita**  **Locazione**

Zona: **Periferia**

Comune » **Rozzano** » Compravendita » 1° semestre 2017 » Periferia:

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.350	2.550
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.800	1.900
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (€/mq)	1.300	1.400
Boxes (€/corpo)	15.000	16.000
Negozi (€/mq)	2.050	2.150
Ufficio (€/mq)	1.300	1.300
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	700	800
Capannoni vecchi (€/mq)	400	500

Fonte: FIMAA Milano Monza e Brianza

La locazione si stima in Euro 50/mq/mese.

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare:

- valori compresi tra **Euro/mq 585 e 675** per immobili a destinazione laboratorio;



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,

Rozzano

versus

.....

e .....

- valori compresi tra **Euro/mq 1.261 e 1.441** per immobili a destinazione negozio (in buono stato).

Locali & Negozi	Valori di Vendita Euf/mq			Valori di Locazione Euf/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> fascia	2 <sup>a</sup> fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	585	<b>675</b>	765	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>5,6%</b>
Capannoni tipici (In buono stato)	585	<b>675</b>	765	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>5,6%</b>
Laboratori (In buono stato)	585	<b>630</b>	675	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>6,0%</b>
Magazzini (In buono stato)	446	<b>466</b>	486	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>5,8%</b>
Negozi (In buono stato)	1.261	<b>1.351</b>	1.441	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>4,4%</b>

Borsoneimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsoneimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

La S.I.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

		sup. lorda	sup. utile netta	interrato	riduzioni interrato	vani accessori	riduzioni vani accessori	somma commerciale	somma netta
		mq	mq	mq		mq		mq	mq
a.	F. 17, M. 92, S. 19								
	laboratorio	194,00	178,67			9,14	0,25	<b>196,29</b>	180,96
	Riduzioni								
b.	F. 17, M. 92, S. 1								
	negozio	24,62	36,35			16,18	0,80	<b>36,35</b>	49,29
	Riduzioni								

## 9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
  - Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
  - Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.
- c. Appartamento (monolocale) a Milano.  
 Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile inoltre procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
 Rozzano  
 versano  
 .....  
 e .....  
 e .....

**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1  
 Provincia: MILANO  
 Comune: MILANO  
 Faccia/zona: Territoriali SEMPRE, PAGANO, WASHINGTON  
 Codice zona: C17  
 Microzona: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3200	3900	L	11,3	12,3	L
Abitazioni civili	Cetero	4000	5900	L	12,3	17,5	L
Abitazioni di tipo economico	Cetero	3200	4000	L	11	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2900	3200	L	8	11	L
Abitazioni agiate	Cetero	5800	7000	L	19	23	L
Bis	Normale	2000	2900	L	8	9	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, sono compresi tra **Euro/mq 2.500 e 3.200 Euro/mq**.

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, **inoltre**, è possibile tenere, invece, conto di:

**Zona » Bande Nere-Giambellino**

Tipologia:  Compravendita  Locazione

Zona » Bande Nere-Giambellino » Compravendita » 1° semestre 2017

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	3.500	4.500
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	2.300	3.100
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.300	1.900
Boxes (€/corpo)	19.000	26.000
Megozzi (€/mq)	1.200	2.100
Uffici (€/mq)	1.200	1.900
Uffici in stabili direzionali (€/mq)	1.900	2.900
Capannoni/Opifici nuovi o ristrutturati (€/mq)	650	950
Capannoni/Opifici vecchi (€/mq)	450	600
Depositi/Magazzini S.p.p. (€/mq)	350	500
Laboratori (€/mq)	600	800

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

valori compresi tra **Euro/mq 1.300 e 1.900** per immobili tipo appartamenti vecchi (impianti obsoleti o da ristrutturare).

La locazione si stima in Euro 300/mq/mese.

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare:



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
 Rozzano  
 versus  
 .....  
 e ....

Comune	Milano						
Zona	Segesta, Capecelatro, Aretusa -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	2.071	<b>2.139</b>	2.206	7,2	<b>8,1</b>	9,0	<b>4,5%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.206	<b>2.769</b>	3.332	8,1	<b>9,9</b>	11,7	<b>4,3%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.621	<b>1.823</b>	2.026	5,4	<b>6,3</b>	7,2	<b>4,1%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.531	<b>1.756</b>	1.981	5,4	<b>6,3</b>	7,2	<b>4,3%</b>
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.981	<b>2.296</b>	2.611	6,3	<b>7,2</b>	8,1	<b>3,8%</b>
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.306	<b>1.418</b>	1.531	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>4,2%</b>

- valori compresi tra **Euro/mq 1.306 e 1.418** per immobili tipo appartamenti economici da ristrutturare.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

			sup. lorda	sup. utile		riduzioni interrato	vani accessori	riduzioni vani accessori	somma commerciale	somma netta
			mq	mq	mq		mq		mq	mq
c.	F. 379, M. 236, S. 58 (senza vano annesso)	appartamento	17,48	15,25					17,48	15,25



### 8.3 Valutazione corpi.

			somma commerciale mq	somma netta mq	Euro/mq	Euro
a.	<b>F. 17, M. 92, S. 19</b>	<b>laboratorio</b>	<b>196,29</b>	180,96	500,00	98.142,50
	<b>Riduzioni</b>					
	Regolarizzazione catastale - edilizia					1.000,00
	Spese condominiali arretrate (biennio), stima.					3.800,00
	Riduzione del valore del 5%					4.907,13
	Totale riduzioni e adeguamenti					9.707,13
	<b>Valore ridotto</b>					<b>88.500,00</b>
	<b>Valore stimato</b>					<b>88.500,00</b>
b.	<b>F. 17, M. 92, S. 1</b>	<b>negozio</b>	<b>36,35</b>	49,29	1.550,00	56.342,50
	<b>Riduzioni</b>					
	Regolarizzazione catastale - edilizia					2.000,00
	Spese condominiali arretrate (biennio), stima.					2.200,00
	Riduzione del valore del 5%					2.817,13
	Totale riduzioni e adeguamenti					7.017,13
	<b>Valore ridotto</b>					<b>49.325,38</b>
	<b>Valore stimato</b>					<b>49.500,00</b>
c.	<b>F. 379, M. 236, S. 58 (senza vano annesso)</b>	<b>appartamento</b>	<b>17,48</b>	15,25	3.000,00	52.440,00
	<b>Riduzioni</b>					
	Regolarizzazione catastale					500,00
	Spese condominiali arretrate (biennio), stima.					360,44
	Riduzione del valore del 5%					2.622,00
	Totale riduzioni e adeguamenti					3.482,44
	<b>Valore ridotto</b>					<b>48.957,56</b>
	<b>Valore stimato</b>					<b>49.000,00</b>
	<b>Valore intero comparto immobiliare</b>					<b>187.000,00</b>

### Il lotto può essere diviso.

#### Lotti

unico, oppure separatamente i 3 immobili oppure

#### Lotto 1.

- a. (Partita 460) F. 17, M. 92, S. 19, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano seminterrato (laboratorio).

#### Lotto 2.

- b. F. 17, M. 92, S. 1, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano terra (negozio).

#### Lotto 3.

- c. F. 379, M. 236, S. 716 (ex S. 58), via Trivulzio 16 a Milano, primo piano (appartamento con cantina).



#### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto e dei lotti divisi.

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, **Euro 187.000**

Valore base lotto 1, **Euro 88.500**

Valore base lotto 2, **Euro 49.500**

Valore base lotto 3, **Euro 49.000**

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 15 ottobre 2018



**ALLEGATI.**

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

10.3 Rilievo fotografico dei tre immobili.

*Allegati separati.*

10.4 Visure ipotecarie.

10.5 Planimetrie catastali (Milano e Rozzano anche per gli immobili confinanti)

10.5 b Nuove planimetrie catastali per l'immobile tipo negozio a Rozzano e per l'immobile di Milano.

10.6 Visure catastali (Milano e Rozzano)

10.7 Atti di fabbrica (Milano e Rozzano)

10.8 Atti di provenienza (Milano e Rozzano)

10.9 Assenza di contratti di locazione per entrambi i proprietari.

10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali.



**9.1 Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.**

**Iscrizioni e trascrizioni.**

a. Laboratorio.

– **24.04.2002 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del 24.04.2002 - Registro Particolare 30.538, Registro Generale 51.421 Pubblico ufficiale Stefano Sapuppo, notaio, numero di repertorio 1.995 del 18.04.2002 atto tra vivi - compravendita, immobili siti in Rozzano (MI)- soggetto acquirente.

– **24.04.2002 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 24.04.2002 - Registro Particolare 11.334, Registro Generale 51.422 Pubblico ufficiale Stefano Sapuppo, notaio, numero di repertorio 1.996 del 18.04.2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, immobili siti in Rozzano (MI).

Documenti successivi correlati:

Comunicazione 2.856 del 31.01.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01.06.2009.

Cancellazione totale eseguita in data 01.02.2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

– **18.10.2006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 18.10.2006 - Registro Particolare 39.320, Registro Generale 158.672 Pubblico ufficiale Elisabetta Filomena Romano, notaio, numero di repertorio 45.428/1.448 del 10.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Rozzano (MI).

b. Negozi.

– **18.10.2006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 18.10.2006 - Registro Particolare 39.320, Registro Generale 158.672 Pubblico ufficiale Elisabetta Filomena Romano, notaio, numero di repertorio 45.428/1.448 del 10.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Rozzano (MI).

c. Appartamento.

– **18.10.2006 Iscrizione.**

Iscrizione contro del 18.10.2006 - Registro Particolare 39.320, Registro Generale 158.672 Pubblico ufficiale Elisabetta Filomena Romano, notaio, numero di repertorio 45.428/1.448 del 10.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Rozzano (MI).

**Pignoramenti.**

a. Laboratorio.

b. Negozi.

– **30.03.2015 Trascrizione di pignoramento.**

Trascrizione a favore del 30.03.2015 - Registro Particolare 19.066, Registro Generale 28.224, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 24.766 del 10.12.2014 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento è iscritto il 10.12.2014 e trascritto il 03.03.2015, ai numeri 19.066/28.224 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore del Condominio di via Buozzi 52 54 56 a Rozzano (MI), C.f.



97366160154 e contro ... .., nato a ... .., C.f. ... .., proprietario per ½ (quota indivisa) e ... .., ... .., C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa in regime di comunione legale dei beni. Il pignoramento è stato notificato il 18.12.2014.

**Il pignoramento grava sugli immobili di Rozzano (MI) per le quote intere del 100/100.**

c. Appartamento.

**30.03.2015 Trascrizione di pignoramento.**

Trascrizione a favore del 30.03.2015 - Registro Particolare 11.262, Registro Generale 15.742, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, numero di repertorio 24.766 del 10.12.2014 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento è iscritto il 10.12.2014 e trascritto il 03.03.2015, ai numeri 11.262/15.742 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano I, **a favore** del Condominio di via Buozzi 52 54 56 a Rozzano (MI), C.f. 97366160154 e contro ... .., nato a ... .., C.f. ... .., proprietario per ½ (quota indivisa) e ... .., ... .., C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa in regime di comunione legale dei beni. Il pignoramento è stato notificato il 18.12.2014

**Il pignoramento grava sull'immobile di Milano per la quota intera del 100/100.**

**Altre trascrizioni.**

Nessuna.

L'esperto,

arch. Alessandra Ubertazzi

Milano 15 ottobre 2018



## 9.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. **(Partita 460) F. 17, M. 92, S. 19**, via Bruno Buozzi 54 a Rozzano, piano seminterrato (laboratorio).
- b. **F. 17, M. 92, S. 1**, via Bruno Buozzi 48 (o 507) a Rozzano, piano terra (negozi)

### Intestazione.

- ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

Nell'Atto di pignoramento ... .. è residente in Rozzano via Buozzi e domiciliato nella stessa via, al numero civico 44 presso la pizzeria (adiacente all'unità b.).

- ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

In regime di comunione legale dei beni.

### Descrizione delle unità al N.c.e.u.

- a. laboratorio posto al piano seminterrato e costituito da due locali e servizi, con cortiletto privato di pertinenza, riportato nel N.C.E.U. di Rozzano alla partita 460, Foglio 17, Particella 92, Sub. 19, via Bruno Buozzi 54, piano S1, categoria C/3, classe 6, consistenza mq183, superficie catastale mq192, Rendita catastale Euro 519,81.
- b. immobile tipo negozi ad una luce con annesso retro, posto al piano rialzato (terra), distinto con il numero interno 1, riportato nel N.C.E.U. di Rozzano alla partita 1.003.768, Foglio 17, Particella 92, Sub. 1, via Bruno Buozzi 48, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 26, Rendita catastale Lire 1.266.200, (Euro 653,94).

### Coerenze delle unità da Nord in senso orario.

- a. confinante a Nord con via Bruno Buozzi, a Est con enti comuni, a Sud con cortile comune, e a Ovest con cortiletto privato (con rampa di accesso dall'esterno) di pertinenza.
- b. Confinante a Nord con via Bruno Buozzi, ad Est con cortile comune, a Sud con un cortile comune, ad Ovest proprietà di terzi<sup>8</sup>.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- c. **F. 379, M. 236, (ex S. 58) S. 716**, via Trivulzio 16 a Milano, primo piano (abitazione con cantina).

### Intestazione.

- ... .., ristoratore, nato a ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

Nell'Atto di pignoramento ... .. è residente in Rozzano via Buozzi e domiciliato nella stessa via, al numero civico 44 presso la pizzeria "67 - 67".

- ... .., casalinga, ... .. con domicilio all'atto di acquisto in Rozzano (MI), in via Buozzi 68, C.f. ... .., proprietà per ½ quota indivisa.

In regime di comunione legale dei beni.

<sup>7</sup> La planimetria catastale riporta il numero civico 50; l'Atto di pignoramento riporta il civico 48. Il condominio viene identificato con i numeri civici 50/52/54.

<sup>8</sup> Si segnala che le due proprietà risultavano comunicanti alla data dei sopralluoghi coerentemente con il progetto edilizio 6.650/94. Poi sono state separate (vedi Relazione).



**Descrizione dell'unità al N.c.e.u.**

- c. Fabbricato ad uso abitativo composto da un locale oltre servizio<sup>9</sup>, posto al primo piano, Foglio 379, Particella 236, Sub. 58, via Antonio Tolomeo Trivulzio 16, piano 1, Zona censuaria 2, Categoria A/5, Classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita catastale Euro 116,20.

**Coerenze dell'unità da Nord in senso orario.**

- e. Confinante a Nord con enti comuni (cortile), altra unità immobiliare, altra proprietà, altra unità immobiliare, disimpegno (ballatoio) comune da cui si accede.

Coerenze della cantina (da Atto di provenienza visionato il 22.02.2018 – non vi è specificato se da Nord e in senso orario ma si ritiene di applicare la regola dell'abitazione): vano scala cantina proprietà di terzi, cortile e parti comuni.

L'esperto,

arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 15 ottobre 2018

<sup>9</sup> Si precisa che il servizio è in "uso esclusivo" e non fa parte della stessa unità immobiliare ma risulta condominiale.



### 9.3 Rilievo fotografico.

a. Immagine tipo laboratorio a Rozzano (MI).



**Immagini 1 e 2.** Vista delle scale di accesso condominiali. Vista degli interni. Nella seconda foto sono evidenti le finestre alte e l'ingresso dalle scale condominiali, sul fondo.





**Immagini 3 e 4.** Vista degli interni. La porzione senza finestre corrisponde alla parte del fabbricato in cui il piano terra è destinato a attività commerciali. L'altezza interna è dunque minore ( $h=1,90$  m).





**Immagine 5.** Altra vista degli interni.



**Immagine 6.** Altra vista degli interni della porzione attualmente abitata.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....  
.....



**Immagini 7 e 8.** Viste degli interni della porzione attualmente abitata. Al di là degli archi non si è potuto accedere.

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....  
.....



**Immagine 9.** Viste del bagno.



**Immagine 10.** Vista dall'esterno. Le finestre del piano seminterrato sono quelle nella fascia della zoccolatura.



b. Immagine tipo negozio a Rozzano (MI).



**Immagini 1 e 2.** Viste dall'interno.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....  
.....

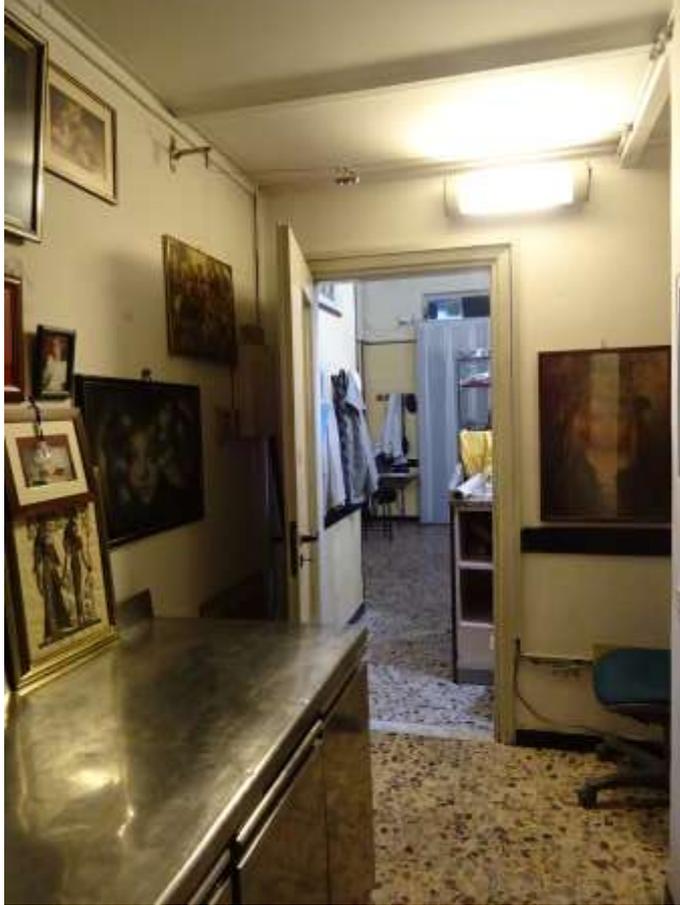


Immagine 3. Il retro - negozio.



Immagine 4° e 4b. L'antibagno e il bagno.

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....  
e .....



Immagini 5a e 5b. L'ingresso sul retro.



Immagine 6. La vetrina.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....  
.....



Immagini 7 e 8. Foto della parete realizzata (sulla destra).



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....

c. Immagine tipo appartamento/monocale in via Trivulzio 16 a Milano.



**Immagini 1, 2, 3.** Vista della facciata condominiale su strada, con particolare del portone di ingresso e della corte interna.



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....



**Immagini 4, 5, 6.** Vista delle scale condominiali e del pianerottolo esterno con in evidenza il portoncino del monocale e quello del bagno adiacente.

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Condominio di via Bruno Buozzi 52 54 56,  
Rozzano  
versus  
.....  
e .....



Immagini 7 e 8. Viste dell'interno.

Giudice: dottoressa Caterina Trentini  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi





Immagini 9 e 10. Scale per la discesa al piano seminterrato e vista interna della cantina.

