

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

**R.G.E. 1193/2022**

**Giudice delle Esecuzioni:** dott.ssa STELLA Laura Cesira

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare sita in  
comune di Rozzano Via dei Pini, 5 (appartamento)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Quota dell'intero di appartamento in comune di Rozzano (MI), via dei Pini, 3

Categoria: A/3 [abitazione economica]

Dati Catastali: foglio 15, particella 463, subalterno 54

#### Osservazioni dell'esperto

Nella visura catastale il numero civico riportato è il n. 3 ma trattasi di errore. Nella realtà **il numero civico corretto è il 5** (corrispondente alla scala E), così come indicato nell'atto di provenienza e sull'atto di pignoramento. Il numero 3 viene però indicato nella trascrizione del pignoramento.

### Stato occupativo

Abitata dagli esecutati al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 18 maggio 2023.

### Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa l'esecutata.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata).

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 100.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/

## LOTTO 001(unico) (Appartamento)

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano (MI), via dei Pini, 5 – appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, e bagno oltre a due balconi e con annesso solaio pertinenziale al piano ottavo (sottotetto). L'appartamento è identificato con il n. 64 della scala E.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà di:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- yyyyyyyyyyyyyyyyyy nata in yyyyyyyyyyyy il yyyyyyyy per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. 2)

Intestazione attuale:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- yyyyyyyyyyyyyyy nata in yyyyyyyyyyyy il yyyyyyyyyy per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

dati identificativi: **fg. 15, part. 463, sub. 54**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 71 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 69 m<sup>2</sup>, rendita € 309,87, scheda catastale presentata in data 13.11.1971 Protocollo n. 11388.

Indirizzo: Via Pini, 5 – Rozzano (MI) (vedi osservazioni dell'esperto a pag. 1).

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento (da nord in senso orario)

Altra proprietà, pianerottolo comune e vano scala; cortile comune; altra proprietà; cortile comune.

Del solaio (da nord in senso orario)

Altra proprietà; corridoio comune; altra proprietà; cortile comune.

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

Vedi le osservazioni dell'esperto a pag. 1

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

In Comune di Rozzano (MI).

Fascia/zona: Centrale.

La via dei Pini è una via a fondo cieco, trasversale alla via Garofani, non distante dalla

piazza centrale di Rozzano.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto sulla via Garofani con parcheggi gratuiti sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria e giardini pubblici. Uffici pubblici e negozi a meno di 1 km.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: Rozzano è collegata con Milano da autobus, tram e metro. In particolare, il tram n. 15 con fermata di viale Romagna a circa 350 m e la fermata MM2 di Assago Forum a circa 3 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km lo svincolo di Rozzano della A7.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

L'appartamento in esame è parte di un fabbricato edificato nei primi anni '70 del secolo scorso, di 8 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

- Struttura: c.a.
- Facciate: piastrelle di klinker a tutti i piani (sono però in corso i lavori di efficientamento energetico con il superbonus 110%); condizioni: lavori in corso di ristrutturazione.
- Accesso: portone posto al centro dell'edificio, in ferro e vetro e pulsantiera citofoni a lato.
- Scala interna: in c.a., a rampe parallele e parapetto in ferro con corrimano in plastica. Gradini in marmo chiaro.
- Ascensore: presente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: discrete; ma in corso di ristrutturazione.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, e bagno oltre due balconi e con annesso vano di solaio al piano ottavo (sottotetto).

### Appartamento

- Esposizione: doppia esposizione sui lati nord-ovest e nord-est.
- Pareti: tinta bianca; piastrelle in ceramica 15x15 in bagno h.160.
- Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: ceramica 20x20 in soggiorno e camera; klinker 10x5 negli altri locali.
- Infissi esterni: in alluminio di colore bianco con doppio vetro. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.
- Porta d'accesso: del tipo blindato con spioncino.
- Porte interne: in legno bianco, alcune con specchiatura in vetro.
- Impianto citofonico: presente.

- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza e contatore a lato ingresso; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: centralizzato condominiale alimentato a metano con radiatori in ghisa in tutti i locali privi di valvole termostatiche e privi di contabilizzatori.
- Acqua calda sanitaria: fornita da scaldabagno a gas posizionato in cucina.
- Servizi igienici: un unico bagno con finestra dotato di lavabo, wc, bidet, vasca e attacco e scarico per la lavatrice.
- Impianto di condizionamento: non presente.
- Altezza dei locali: 2,72 m.
- Condizioni generali: discrete.

#### Solaio

- Non è stato possibile accedere al solaio poiché l'esecutato ha dichiarato al sottoscritto e al custode Avv. Marcella Pusterla di non essere mai stato in possesso delle chiavi sia di quelle di accesso al solaio di proprietà, sia di quelle del piano e di non averlo mai utilizzato.

### **2.4. Certificazioni energetiche**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 10.06.2023 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

### **2.6. Certificazione di idoneità statica**

Cis non presente. Informazione fornita dall'Amministratore (vedi dichiarazione allegata).

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

In data 18 maggio 2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Marcella Pusterla; l'abitazione era occupata dagli esecutati.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa gli esecutati. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 14.06.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

## **4 PROVENIENZA (all. 4)**

### **4.1. Attuali proprietari**

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di



garanzia di mutuo fondiario del 03.06.2009 rep. 77331/21080 Notaio Villa Alberto di Milano a favore di xxxxxxxxxx con sede in Siena c.f. xxxxxxxxxxxxxx  
contro

- xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

Importo ipoteca € 290.000,00 di cui capitale € 145.000,00 gravante sul bene pignorato in esame.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 23.02.2023 ai nn. 24069/16307 e in data 10.03.2023 ai nn. 32687/22421.

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Napoli c.f. xxxxxx,  
contro

- xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- xxxxxxxxxxxx per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

per un importo complessivo pari ad € 145.395,27 oltre interessi e spese gravante sul bene in esame.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che il pignoramento è stato trascritto una prima volta in data 23.02.2023 contro la sola signora xxxxxxxx ed una seconda volta in data 10.03.2023 contro il signor xxxxxxxx come risulta dai documenti allegati (allegati n. 9 e n. 10)

## 6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio Pini n. 1-5 – Rozzano (MI). Il condominio è attualmente amministrato dalla società AMA ROZZANO S.p.a., che ha fornito le informazioni che seguono.

- Il condominio si è costituito in data 01.01.2022 ed è ancora sprovvisto di regolamento condominiale (in precedenza era gestito da Aler).
- millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,48.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: 584,40 € circa. Trattasi però di spese indicate a preventivo. A consuntivo potranno subire un rialzo in ragione dell'aumento dei costi di energia. L'Assemblea si terrà nei prossimi mesi.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 441,22 € (149,02 + 292,20). La precedente amministrazione in carica fino al 31.12.2021 ha segnalato un debito di €. 2.325,18 comprendente arretrati dal 2017.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministrazione riferisce che sono stati deliberati ed in fase di esecuzione i lavori di Superbonus/Sismabonus 110% per i quali è stata consegnata dai proprietari degli immobili tutta la documentazione necessaria per la cessione del credito.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

CIS: non presente.

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

Nulla da segnalare.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Rozzano n. 1664 del 6 novembre 1970 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata, in particolare come richiamato sull'atto di provenienza, in cui si dice che successivamente non sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti concessori ed autorizzativi.

## Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rozzano in ambito urbano residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
  - L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano:

Il sottoscritto ha depositato in data 27.06.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia Nulla Osta sopra richiamato e della abitabilità presso il Comune di Rozzano.

Il sottoscritto è ancora in attesa di ricevere copia dei suddetti documenti che provvederà a depositare mediante integrazione di perizia non appena li riceverà dal Comune di Rozzano.

## 7.2. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato sulla scheda catastale originaria presentata dall'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Milano in data 13.11.1971.

Per quanto detto sopra, il sottoscritto si riserva il giudizio sulla **conformità** edilizia.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Si dichiara pertanto la **conformità** catastale.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	68,0	100%	68,0
Balconi	mq.	7,5	25%	1,9
Solaio	mq.	3,5	15%	0,5
				<b>70,4</b>
mq lordi			<b>mq commerciali</b>	

## 9 STIMA

### 10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022  
Zona B1 – Centrale/Centro urbano  
Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale:  
Valore mercato prezzo min. 1.300,00 €/m<sup>2</sup> - prezzo max. 1.750,00 €/m<sup>2</sup>
  
- CAMERA COMMERCIO - MILANO  
Periodo: 2° semestre 2022  
Provincia - Settore sud ovest – Comune di Rozzano  
Zona: centro urbano  
Abitazioni vecchie o da ristrutturare:

Centro: valore di compravendita prezzo min. 1.500,00 €/m<sup>2</sup> - prezzo max. 1.600,00 €/m<sup>2</sup>

• EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Rozzano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni consimili per ubicazione e stato conservativo che oscillano tra 1.300,00 e 1.800,00 €/m<sup>2</sup>.

**10.3. Valutazione LOTTO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/3	70,4	€ 1.500,00	€ 105.600,00
				<b>€ 105.600,00</b>

**10.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

- **VALORE LOTTO 001** € 105.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.280,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- **Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:** -€ 441,22

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 99.878,78  
arrotondato **€ 100.000,00**

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

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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**

L'immobile non è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e gli esecutati quali dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate allegata).

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 4 agosto 2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Luigi Carretta

### **ALLEGATI**

- 1) Copia planimetria catastale
- 2) Copia visura catastale
- 3) Copia estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Trascrizione atto di provenienza
- 6) Ispezione ipotecaria del 10.06.2023 per immobile
- 7) Ispezione ipotecaria del 10.06.2023 per nominativo Fernando
- 8) Ispezione ipotecaria del 10.06.2023 per nominativo Warnakulasuriya
- 9) Trascrizione del 10.03.2023 del pignoramento
- 10) Trascrizione del 23.02.2023 del pignoramento
- 11) Dichiarazione Amministratore per informazioni condominiali
- 12) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 13) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 14) Quotazioni Camera di Commercio
- 15) Fascicolo fotografico