

ALLEGATO 8
Copia privacy



Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 157/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**
Custode: **Avv. Cristina Reina**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Rozzano (MI), Viale Palmiro Togliatti n. 114
accessi carrai da Via G. Matteotti e da Via Don Minzoni



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	4
1.1 Descrizione dei beni	
1.2 Quota e tipologia dei beni	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione	
2 DESCRIZIONE DEL BENE	5
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive interne	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
3 STATO OCCUPATIVO	8
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
4 PROVENIENZA	8
4.1 Proprietà attuale	
4.2 Precedenti proprietà	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
6 CONDOMINIO	11
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	



7	VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	12
7.1	Verifica urbanistica	
7.2	Verifica edilizia	
a	Storia edilizia	
b	Difformità riscontrate	
c	Regolarizzazione	
7.3	Verifica catastale	
a	Storia catastale	
b	Difformità riscontrate	
c	Regolarizzazione	
8	CONSISTENZA	14
8.1	Informazioni relative alla consistenza	
8.2	Calcolo	
9	STIMA	15
9.1	Criterio di stima	
9.2	Fonti di informazione	
9.3	Valutazione	
9.4	Adeguamenti e correzioni alla stima	
10	GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	16
11	GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	17
12	CRITICITA' DA SEGNALARE	17
13	ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE	17



RIEPILOGO SINTETICO**Rozzano (MI), Viale Palmiro Togliatti n. 114***accessi carrai da Via G. Matteotti e da Via Don Minzoni***- CORPO A****Appartamento a piano quarto di due locali con vano cantina a piano seminterrato****- DATI CATASTALI**

Indirizzo: Rozzano, Viale Palmiro Togliatti n. 114

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 23, mappale 114, subalterno 38****- STATO OCCUPATIVO**

L'immobile al sopralluogo è risultato occupato dal Debitore.

- CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Presente contratto di locazione registrato il 03.08.2017 con durata dal 01.09.2017 al 31.08.2021. Il testo del contratto non è stato trasmesso all'Agenzia delle Entrate ed è stato conservato dal soggetto richiedente la registrazione. Il Debitore ha dichiarato in sede di sopralluogo di risiedere nell'immobile.

- CORPO B**Box a piano terra****- DATI CATASTALI**

Indirizzo: Rozzano, Viale Palmiro Togliatti n. 114

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 23, mappale 167, subalterno 2****- STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo, l'immobile risultava in uso al Debitore.

- CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**da libero: € 156.000,00****da occupato: € 132.000,00**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**Rozzano (MI), Via Palmiro Togliatti n. 114***accessi carrai da Via G. Matteotti e da Via Don Minzoni***CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento a piano quarto di due locali (soggiorno e camera), cucina e bagno, due disimpegni (zona giorno e notte) e balconcino. Vano cantina di pertinenza al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.1)

Intestati: [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

Dati identificativi: **foglio 23 mappale 114 sub. 38**

Dati classamento: categoria A/2 – classe 1 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale 80,00 m² - totale escluse aree scoperte 79,00 m² - rendita € 453,19.

Indirizzo: Rozzano – Viale Palmiro Togliatti n. 114 – piano 4-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 12.11.2012 - pratica n. MI0811350 in atti dal 12.11.2012 (n. 93369.1/2012);
- variazione del 11.11.2011 - pratica n. MI1262440 - ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 541404.1/2011).

1.4. Coerenze

Di contorno, da nord in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto):

- appartamento: altra unità proprietà di terzi sub. 703; cortile comune sub. 69; altra unità immobiliare proprietà di terzi sub. 39; pianerottolo comune su. 62;
- cantina: corridoio comune sub. 63; altra unità proprietà di terzi sub. 39; cortile comune sub. 69/terrapieno; altra unità proprietà di terzi sub. 704.

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

Nessuna.



CORPO B**1.1. Descrizione del bene**

Box autorimessa a piano terra, in corpo box a sé stante.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1.2)

Intestati: [REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

Dati identificativi: foglio 23 mappale 167 sub. 2

Dati classamento: categoria C/6 – classe 5 – consistenza 13,00 m² – superficie catastale 13,00 m² - rendita € 51,70.

Indirizzo: Rozzano – Viale Palmiro Togliatti n. 114 – piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze

Di contorno, da nord in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'elaborato planimetrico, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): mappale 219; altra unità proprietà di terzi sub. 3; cortile comune mappale 114 sub. 69; altra unità proprietà di terzi sub. 1.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Rozzano, in adiacenza al complesso "Cascina Grande"

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di attività al dettaglio e servizi.

Principali collegamenti pubblici: a 50 metri circa fermata autobus ATM linea 220 Rozzano; fermata tram 15 verso Milano a 350 metri circa; a 400 metri circa su SS35, fermate autobus linea trasporto locale verso Milano Famagosta e comuni limitrofi (Z501, Z510, Z515).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato (All. 2.1)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è uno stabile degli anni Sessanta. Come descritto nel Regolamento di Condominio: "complesso immobiliare sviluppato su di un lotto, completamente recintato, aventi accesso pedonale da Via Palmiro Togliatti e carrabile da Via Don Minzoni e da Via Giacomo Matteotti, costituito da un corpo di fabbrica principale articolato su sei piani fuori terra e piano in seminterrato, comprendente complessivamente n° 24 unità abitative ai piani collegati con vano scale e ascensore, con locali magazzino, tecnici e cantine in piano seminterrato, oltre n° 12 box auto esterni ubicati nei quattro manufatti esterni e n° 9 posti auto ubicati nell'area esterna scoperta, il tutto è corredato di resede pertinenziale esterna in comune, con parti esclusive".

Condizioni generali fabbricato: le condizioni del fabbricato sono buone, eccezion fatta per il cortile di pertinenza che presenta asfalto che necessita manutenzione. Il fabbricato nel complesso si presenta curato, seppur datato, con alcune opere di ammodernamento delle parti comuni.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	piana. <u>Nota.</u> Come verrà indicato al § 6, presente in copertura gruppo antenne ripetitrici. Al sopralluogo rilevato avviso per futuro intervento posa di stazione radiobase di compagnia telefonica.
Strutture	c.a.
Ascensore	presente, da piano rialzato (l'accesso al piano rialzato avviene solo mediante rampa scale).
Finiture	klinker; zoccolatura in granito.
Pavimentazione	<u>pianerottoli e scale:</u> marmo; <u>cantine:</u> battuto di cemento; <u>cortile:</u> superficie con originario asfalto, ormai deteriorato (presenza di ghiaia e sabbia).
Ingresso	portoni di recente sostituzione, in alluminio e vetro (sia quello di ingresso principale, sia quello posteriore verso il cortile).

2.3. Caratteristiche descrittive interne**CORPO A****(All. 2.2)****Appartamento**

Altezza interna: metri 3.00 circa.

Condizioni generali appartamento: lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Pavimenti e porte sono quelli di costruzione, ad eccezione della cucina, con piastrelle in gres di re-



cente sostituzione, e del bagno, verosimilmente degli anni Ottanta.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	doppia, a nord-est e sud-est.
Infissi esterni	PVC e doppio vetro; tapparelle.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno o in legno e vetro, con sopra luce in vetro e apertura a battente, originali degli anni Sessanta.
Pavimenti	marmo in tutti locali, parquet in camera, gres in cucina; ceramica in bagno; gres ingelivo sul balcone.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e angolo cottura:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca.

Impianti

Elettrico	sottotraccia, da verificare.
Idrico	sottotraccia; da verificare.
Gas	in rame a vista in cucina; da verificare. Presente scaldacqua a gas in cucina, con scarico fumi non regolamentare in facciata. Presenti fuochi cottura senza cappa aspirante.
Termico	<u>Riscaldamento</u> centralizzato; emissione con radiatori in ghisa e valvole termostatiche. <u>Raffrescamento</u> split in disimpegno zona notte con unità esterna sul balcone.

Cantina

Altezza interna: metri 2.25 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente per l'uso cui è destinata.

Caratteristiche descrittive: Porta in lamiera. Pavimento in battuto di cemento. Pareti e plafone in c.a. Non presente impianto elettrico. La cantina è identificata con il numero 13 sulla porta (come negli Atti di Fabbrica).

CORPO B

(All. 2.3)

Altezza interna: metri 2.28 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano tracce di fenomeni infiltrativi a plafone, a pavimento e a parete.



Caratteristiche descrittive: Presente punto luce e presa in canalina esterna. Basculante in lamiera. Pavimento in battuto di cemento. Pareti e plafone in c.a. Si rileva serpentina originario riscaldamento, non più a norma (e non più in essere come desunto dalle tabelle di gestione fornite dall'Amministrazione).

2.4. Certificazione energetica

CORPO A: non presente Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Era presente Attestato n. 1518900031915 del 02.07.2015, scaduto il 02.07.2025 e precedente Attestato allegato al titolo di provenienza n. 1518900018909/2009, relativo al fabbricato (Classe G); **CORPO B:** non presente e non necessario.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate conformità impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Tra i documenti presenti nel fascicolo degli Atti di Fabbrica, presente Certificato di collaudo del 03.04.1968 con visto prefettizio del 25.05.1968 (All.7). L'Amministratore ha comunicato non essere presente CIS.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 19.06.2025 alla presenza del Custode nominato e del Debitore, che ha dichiarato di occupare l'immobile con la figlia minorenni, come risulta dal Certificato di residenza e stato di famiglia reperito e fornito dal Custode (All. 3.1). Nello stato di famiglia presente altro soggetto. Il Debitore risulta libero di stato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, ha comunicato che sussiste contratto "serie 3T, n. 7312, registrato il 03.08.2017 presso UT di Milano 5 relativo all'immobile iscritto al Catasto Urbano al foglio 23, mapp. 114, sub. 38" (All. 3.2). Dall'interrogazione fornita, si rileva durata del contratto dal 01.09.2017 al 31.08.2021, inerente al solo CORPO A e ad altro bene non oggetto di Procedura. Il Debitore risiede nell'immobile, come rilevato al sopralluogo e come da lui stesso dichiarato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

- **dal 20.03.2012**

[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

In forza di compravendita a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] del 20.03.2012 rep. 231049/45051, (All. 4.1), trascritto a Milano 2 il 19.04.2012 ai nn. 40032/27122. Vende: [REDACTED]



4.2. Precedenti proprietà

- dal 20.01.2012

[REDACTED]

In forza di compravendita a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] del 20.01.2012 rep. 230595/44721, trascritto a Milano 2 il 13.02.2012 ai nn. 14944/9939 (All. 4.2). Vendono: [REDACTED]

- dal 18.01.2012

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 572/1000.

In forza di atto di divisione Notaio [REDACTED] del 18.01.2012 rep. 243306/31095, trascritto a Milano 2 il 31.01.2012 ai nn. 9985/6714 (All. 4.3). La divisione è effettuata tra: [REDACTED].

- dal 10.05.2008

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno.

In forza di successione in morte di [REDACTED]:

- Denuncia di Successione in data 24.12.2008 rep. 922/2008/8, trascritta a Milano 2 il 01.12.2009 ai nn. 160778/100885 (All. 4.4).
- Denuncia di Successione in data 07.10.2011 ai nn. 1782/9990/11, trascritta a Milano 2 il 02.01.2018 ai nn. 248/188 (All. 4.5).

Le Successioni di cui sopra riportano gli stessi immobili e gli stessi soggetti. Il CORPO A è richiamato con il precedente identificativo (sub. 18). Per il CORPO B i dati catastali sono invariati. Il soggetto contro è individuato come [REDACTED] e non come [REDACTED]. [REDACTED] è identificato come [REDACTED].

- Sono presenti due Accettazioni tacite di eredità:

- atto Notaio [REDACTED] rep. 227846/42728 in data 11.03.2011, trascritto a Milano 2 ai nn. 35752/20729 (All. 4.6); nella Sezione D si legge: "[REDACTED], hanno tacitamente accettato l'eredità loro devoluta per successione legittima a [REDACTED] per successione legittima a [REDACTED] apertasi 10 maggio 2008, (dichiarazione di successione registrata in data 24 dicembre 2008 n. 922 vol. 2008, trascritta a Milano 2 il 1° dicembre 2009 ai nn. 160778/100885)"; il CORPO A è richiamato con il precedente identificativo (sub. 18) mentre per il CORPO B i dati catastali sono invariati; [REDACTED] è indicata con il codice fiscale [REDACTED];
- atto Notaio [REDACTED] del 18.01.2012 rep. 243306/31095, trascritto a Milano 2 in data 31.01.2012 ai nn. 9984/6713 (All. 4.7); nella Sezione D si legge "la signora [REDACTED] è conosciuta anche come [REDACTED]; il [REDACTED] è conosciuto come [REDACTED]"; il CORPO A è indicato con l'identificativo attuale e per il CORPO B i dati catastali sono invariati; [REDACTED] è indicata [REDACTED]

- [REDACTED] ha acquistato il lotto su cui so-



no stati edificati i fabbricati di cui fanno parte i beni oggetto di analisi con i seguenti atti visionati dalla sottoscritta:

- atto di compravendita a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] del 08.04.1964 rep. 23022/9004, trascritto a Milano 3 ai nn. 23741/18986 del 21.04.1964 (terreno al foglio 23, mappale 2ae, 1200 mq). Vende: [REDACTED];
- atto di compravendita a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] del 21.12.1967 rep. 26211/10059, trascritto a Milano 3 ai nn. 3385/2717 del 15.01.1968 (terreno al foglio 23, mappale 2at, 160 mq); Vende: [REDACTED].

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] alla data del 17.04.2025 (**All. 5.1**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 10.09.2025 e 11.09.2025 sui soggetti e sugli immobili (**All. 5.2**), si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

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

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria**
A favore di: [REDACTED].
Contro: [REDACTED],
per la quota di proprietà 1/1.
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio [REDACTED] di Milano in data 20.03.2012 rep. 231050/45052.
Iscritta a: Milano 2 in data 19.04.2012 ai nn. 40033/6557.
Importo capitale: € 158.297,42.
Importo ipoteca: € 316.594,84.
 - **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.



- **Ipoteca legale**
Nessuna.
- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento**
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED] F205Z,
per la quota di proprietà 1/1.
Derivante da: atto giudiziario – UNEP Corte d'Appello di Milano - in data 01.02.2025 rep. 602.
Trascritto a: Milano 2 in data 16.04.2025 ai nn. 52968/36558.
- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED]. Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al Regolamento di Condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, a eventuali problematiche condominiali, lo studio ha risposto in data 29.07.2025 (**All. 6.1**) indicando che: "[REDACTED] ha un conguaglio a debito relativo alla gestione 2024 di Euro 4.006,86 che sommati alle rate scadute ad oggi nel corso dell'esercizio 2025, porta a un debito totale di Euro 5.408,10. Le spese ordinarie annue relative alla sua proprietà ammontano a circa 2.800 euro, i millesimi di proprietà sono 40,739 e non ci sono lavori straordinari deliberati".

- Gestione ordinaria dal 01.01 al 31.12

Le rate sono 12 (una al mese).

CORPO A

(unità imm.re n. 14 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo gestione 2024: **€ 2.899,88** (appartamento) + **€ 35,21** (cantina)
- debiti precedenti: **€ 1.126,63** (movimenti personali) + **€ 152,04**
- importi versati: **€ 441,26** (appartamento) + **€ 6,30** (cantina)
- preventivo gestione 2025: **€ 2.530,04** (appartamento) + **€ 30,70** (cantina)

CORPO B

(unità imm.re n. B9 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo gestione 2024: **€ 293,10**
- importi versati: **€ 52,44**
- preventivo gestione 2025: **€ 255,57**



- Gestione straordinaria

L'Amministrazione riferisce che non sono stati deliberati interventi straordinari.

- Cause in corso

L'Amministrazione riferisce che *"le altre pratiche legali in corso sono analogamente riferite ad altri condomini morosi*. La sottoscritta chiedeva se vi siano problematiche inerenti alle parti comuni da segnalare (ad esempio, debiti per forniture, eventuali procedimenti giudiziari relativi alle parti comuni, opere di manutenzione necessarie). L'Amministrazione riferiva: *"abbiamo dei piani di rientro bonari con i fornitori e nessun procedimento relativo alle parti comuni (abbiamo procedimenti per recupero crediti nei confronti dei condomini morosi)"*.

- Eventuali problematiche rilevanti

Nessuna problematica segnalata.

- Millesimi:

Come indicato anche nell'atto: **CORPO A**, 35,495 millesimi; **CORPO B**, 5,244 millesimi.

- Regolamento di Condominio.

L'Amministrazione ha fornito Regolamento di Condominio che si allega **(All. 6.2)** e a cui si rimanda. Non sono state fornite gli Allegati allo stesso.

AVVERTENZA

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata 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 e/o per ogni altra spesa/problematica inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si segnala che al sopralluogo erano affissi cartelli per futuro intervento di installazione stazione radiobase di compagnia telefonica. Già presenti in copertura antenne ripetitrici.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento CORPO A si trova a piano quarto: il piano è raggiungibile con ascensore ma il primo sbarco è a piano rialzato, raggiungibile solo mediante rampa scale non dotata di servoscala. La cantina del CORPO A è a piano seminterrato, senza ascensore. Il box CORPO B è accessibile da cortile, a livello strada.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 10 dicembre 2012, diventato efficace con pubblicazione sul BURL n. 11 del 13.03.2013 e s.m.i., e successiva variante, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 4 aprile 2023, approvata con DCC 38/2023, entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 10/2024, in: Città dell'abitare – R1 - R1 - Tessuto a morfologia unitaria a medio e alta densità (Art. 25); pozzi e fasce di rispetto; area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico (suoli caratte-



rizzati da un grado alto di vulnerabilità dell'acquifero; soggiacenza della prima falda tra 2 e massimo 6 metri).

7.2. Verifica edilizia

a. Storia edilizia

La sottoscritta effettuava in istanza presso gli Uffici del Rozzano per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

– Atti di Fabbrica (All. 7)

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 1363 prot. 13966 del 24.10.1967 per costruzione casa ad uso abitazioni e box, rilasciata a [REDACTED]
[REDACTED] In data 16.10.1967 vengono prodotte tavole aggiornate in variante relative a un diverso planivolumetrico, con modifiche sia ai corpi box, sia di altezze in sezione.
- Autorizzazione di Abitabilità del 13.11.1968.

– Pratiche edilizie successive

Il fabbricato è stato oggetto di due Segnalazioni Certificate di Inizio Attività:

- S.C.I.A. P.G. 40258 del 13.09.2011
- S.C.I.A. P.G. 44566 del 07.10.2011

entrambe presentata da [REDACTED] con delega della proprietà in forza di preliminare di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 11.03.2011 rep. 227846/42728, trascritto a Milano 2 il 31.03.2011 ai nn. 35751/20728 per modifiche distributive interne in diverse unità. Le unità oggetto di analisi non sono state interessate da tali interventi.

b. Difformità riscontrate

Da confronto tra la documentazione edilizia reperita e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si rilevano significative difformità, salvo alcuni scostamenti di quote lineari nei limiti delle tolleranze di cui all'articolo 34bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Stante l'assenza di CIS, posto che le grafiche allegate al progetto dei c.a. paiono non aggiornate con le grafiche in variante, potrà essere necessario effettuare, a livello condominiale, una verifica di idoneità statica, i cui costi saranno da ripartire tra i condomini.

c. Regolarizzazione edilizia

Si ritiene ipotizzare un costo indicativo stimato per spese tecniche di **€ 750,00** oltre accessori di legge.

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

- CORPO A: la scheda catastale di impianto è stata presentata in data 25.02.1969. Il bene era in origine identificato con il sub. 18 (**All.1.3**). In data 11.11.2011 con prot. MI1262440 è stata presentata scheda aggiornata con rappresentazione puntuale anche delle parti comuni. Il bene ha assunto l'identificativo sub. 38 ed è stato rivisto il classamento passando da un A/3 di classe 3 e vani 4 a un A/2 di classe 1 e vani 4.5.
- CORPO B: la scheda in atti è quella di impianto del 25.02.1969.

b. Difformità riscontrate

Non si rilevano significative difformità né per il CORPO A, né per il CORPO B. Si rileva



una incongruenza nelle superfici inserite d'ufficio per il CORPO A e per il CORPO B con variazione del 09.11.2015 rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Si evidenzia che la scheda del CORPO B non localizza il bene in maniera puntuale rispetto alle parti comuni, sebbene sussista comunque in Banca Dati elaborato planimetrico.

c. Regolarizzazione

Si ritiene considerare i costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modelli Docfa relativi ai due corpi per un importo di **€ 750,00** oltre accessori di legge.

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, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà, ossia murature interne ed esterne al 100% e muri divisorii a confine 50%, e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

8.2. Calcolo

CORPO A				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m²	68,00	100%	68,00
Balcone	m²	3,85	30%	1,15
Vano cantina	m²	6,70	25%	1,68
				70,83
				arrotondati
				71,00
				m² commerciali
CORPO B				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	m²	15,00	100%	15,00
				15,00
				m² commerciali



9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate OMI (ultimo listino disponibile relativo al 2° semestre 2024) e Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi relativo (ultimo listino disponibile relativo al 1° Semestre 2025) confrontati con Borsino Immobiliare (quotazioni settembre 2025) e Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

2° Semestre 2024

Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto, Torriggio _ Codice zona: D1 _ Microzona 1 _ Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Abitazioni di tipo civile – stato normale

valore di mercato: **min. 2.000,00 €/mq – max. 2.500,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 850,00 €/mq – max 1.250,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

1° Semestre 2025

Provincia - Settore Sud-Ovest – Rozzano-Quinto Stampi - Periferia

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valore di mercato: **min 2.100,00 €/mq – max 2.300,00 €/mq**

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di mercato: **min 1.650,00 €/mq – max 1.800,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 17.000,00 €/mq – max 18.000,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare

settembre 2025 _ *Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto, Torriggio*

Appartamenti in stabili di fascia media

valore di mercato: **min. 1.987,00 €/mq – max 2.409,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 1.001,00 €/mq – max 1.302,00 €/mq**



9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	71,00 m ²	2.200,00 €/m ² (*)	156.200,00 €
CORPO B	15,00 m ²	a corpo	15.000,00 €
LOTTO			171.200,00 €

(*) nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto della tipologia di stabile, nel complesso curato seppur datato, e, contestualmente, delle finiture dell'immobile, per lo più d'epoca, con impianti da mettere a norma, previo confronto con l'offerta in zona.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 8.560,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 1.500,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio. Note. Si decurta l'importo consuntivo 2024-2025 e preventivo 2025-2026 indicato complessivamente dall'Amministrazione. - 5.408,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni **155.732,00 €**
arrotondato **156.500,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) **132.372,20 €**
arrotondato **132.000,00 €**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è occupato dal Debitore.



11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto riportato al § 6.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

1 Documentazione catastale:

- 1.1 estratto di mappa; elaborato planimetrico; planimetria e visura storica CORPO A
- 1.2 estratto di mappa; elaborato planimetrico; planimetria e visura storica CORPO B
- 1.3 planimetria di impianto CORPO A e visura storica (originario sub. 18)

2 Documentazione fotografica:

- 2.1 esterno e parti comuni
- 2.2 CORPO A
- 2.3 CORPO B

3 Documentazione in merito allo stato occupativo:

- 3.1 Comunicazione Agenzia Entrate
- 3.2 Certificato anagrafico Debitore

4 Provenienza

- 4.1 Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 20.03.2012 rep. 231049/45051
- 4.2 Trascrizione compravendita a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [REDACTED] del 20.01.2012 rep. 230595/44721
- 4.3 Trascrizione atto di divisione Notaio [REDACTED] del 18.01.2012 rep. 243306/31095
- 4.4 Trascrizione Denuncia di Successione in data 24.12.2008 rep. 922/2008/8
- 4.5 Trascrizione Denuncia di Successione in data 07.10.2011 ai nn. 1782/9990/11
- 4.6 Trascrizione accettazione tacita di eredità atto Notaio [REDACTED] rep. 227846/42728 in data 11.03.2011
- 4.7 Trascrizione accettazione tacita di eredità atto Notaio [REDACTED] del 18.01.2012 rep. 243306/31095

5 Documentazione ipotecaria ventennale:

- 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
- 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate

6 Documentazione Amministrazione di Condominio:

- 6.1 Comunicazioni Amministrazione
- 6.2 Regolamento di Condominio



- 7 **Documentazione edilizia:** Atti di Fabbrica
- 8 **Copia privacy elaborato di stima**

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO composta di n. 18 (diciotto) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Debitore e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 12.09.2025

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

