

Esecuzione forzata 1.632/2011

... ..
contro
... ..

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..

versus

... ..

Ruolo generale
1.632/2011

Giudice, dottoressa Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 09.10.2019

Data della redazione del presente documento 19.12.2019; data della stima 19.10.2019

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018

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

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: info@alessandraubertazzi.eu; ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Caterina Trentini
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 11, M. 22, S. 3, unità immobiliare del tipo appartamento con cantina, sita a Rozzano (MI), via Po 4, piano terra (piano rialzato) - S1, categoria A3, consistenza 3 vani, totale 42 mq, escluse aree scoperte 42 mq, classe 1, rendita catastale Euro 193,67.

Bene.

Appartamento con cantina, in via Po 4 a Rozzano (MI), piano terra (piano rialzato) - S1.

Lotto unico.

Appartamento con cantina, in via Po 4 a Rozzano (MI), piano terra (piano rialzato) - S1.

Stato di possesso.

Il bene è libero ai fini della procedura.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non risulta accessibile: infatti, per accedere all'unità immobiliare è necessario superare una rampa di scale che separa la quota della strada da quella dell'appartamento (al piano rialzato).

Creditori iscritti.

-
-
-
-

Comproprietari.

- Oltre a, nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata (vedi nota al paragrafo "Trascrizioni e iscrizioni" nel ventennio)

Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova il bene.

Lotto unico Euro 59.000 (valore libero, ridotto e arrotondato)

ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso al bene è avvenuto in accordo con il proprietario occupante.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



BENE IMMOBILE SITO A ROZZANO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. **F. 11, M. 22, S. 3**, unità immobiliare del tipo appartamento con cantina, sita a Rozzano (MI), via Po 4, piano terra (piano rialzato) - S1, categoria A3, consistenza 3 vani, totale 42 mq, escluse aree scoperte 42 mq, classe 1, rendita catastale Euro 193,67.

1.1 Intestazione.

... .., C.f., nato a, residente in via Po 4 a Rozzano (MI) dal 08.02.2006, coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del *Permesso di soggiorno* numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI).

1.2 Descrizione dell'unità al N.c.e.u. dell'immobile.

F. 11, M. 22, S. 3, unità immobiliare del tipo appartamento con cantina, sita a Rozzano (MI), Po 4, piano 4-S1, categoria A3, consistenza 3 vani, totale 42 mq, escluse aree scoperte 42 mq, classe 1, rendita catastale Euro 193,67.

1.3 Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

- a. **F. 11, M. 22, S. 3**
- Piano terra: appartamento al subalterno 4; pianerottolo e vano scala comuni; cortile comune.
 - Piano S1, cantina: cantina di proprietà o aventi causa; terrapieno; cantina di proprietà o aventi causa; corridoio comune di accesso.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagine 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza le posizioni dell'unità oggetto di valutazione.



Caratteristiche del quartiere	<p>Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione è ubicato nel Comune di Rozzano, nel quartiere Quinto Stampi, antico comune, il cui nome in Epoca Romana stava ad indicare la distanza, di cinque miglia, dalle mura di Mediolalum (Milano).</p> <p>Rozzano è un comune posto a Sud di Milano, facente parte della Città Metropolitana, ubicato sulla direttrice che collega il capoluogo lombardo a Pavia.</p> <p>Il nome Rozzano si presume derivi dal romano <i>Rutius</i> o <i>Erutius</i> che significa appartenenza, e stava ad indicare probabilmente l'appartenenza a Milano.</p> <p>Rozzano è un comune immerso nel Parco agricolo Sud, attraversato dalla Tangenziale Ovest di Milano (A 50) e dal fiume Lambro.</p>
Caratteristiche delle zone limitrofe.	<p>Rozzano si trova circondato da comuni molto simili, come Buccinasco, Pieve Emanuele e Opera, anch'essi immersi nel Parco agricolo Sud Milano e ben connessi alla città Metropolitana.</p>
Servizi offerti dalla zona	<p>A Rozzano sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali.</p>
Collegamenti pubblici.	<p>Rozzano è ben collegato alla città di Milano dal cui centro dista 11 chilometri, velocemente raggiungibile con la rete viaria (Tangenziale Ovest – A 50) e con l'autobus; la fermata della Metropolitana di Milano più vicina è Milano Fiori sulla M2 (linea verde) che dista solo 3 Km dal Comune.</p>
Potenzialità	<p>Le potenzialità del Comune Rozzano sono, come per gli altri comuni limitrofi, la prossimità con la città di Milano che resta un polo attrattore e la sua raggiungibilità comoda attraverso le reti autostradali ma anche la metropolitana (Milano Fiori).</p>



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 09.10.2019; in tale occasione, grazie anche alla presenza del custode, un delegato dell'avvocato Manuela Sorge e con la compiacenza del proprietario occupante, è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare. L'unità è libera ai fini della procedura ma arredata e ingombra di oggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Contratti di locazione: in riferimento alla istanza del da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe tributaria, in capo a, C.f., nato a, quale *dante causam*, nessun contratto di locazione e/o di comodato, con i dati catastali indicati risulta registrato nell'Ufficio e neanche presso le altre Agenzie del territorio nazionale.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le domande giudiziali non saranno cancellate dalla procedura.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore (1991/2011) alla notifica del pignoramento (10.06.2011) sull'unità immobiliare oggetto di valutazione.**

- Mappali Terreni Correlati: Foglio 11 - Mappale 22.

Il terreno su cui venne edificato l'immobile fu acquistato nel 1955 per la quota di ½ da parte di e di ½ da parte di con atto di acquisto del 05.07.1955 numero di repertorio 40.737/10.825, pubblico Ufficiale Pietro Cassina, notaio in Milano, registrato a Milano, Atti pubblici del 13.07.1955 numero 1.920, volume 1.090, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 03.08.1955, Registro generale 28.414.

Alla morte di, il, ereditano la sua quota i suoi legittimi eredi:

-, nato a il, C.f., per il diritto di nuda proprietà per la quota di 5/10 e
- nata a il, C.f., per il diritto di usufrutto (l'usufrutto grava su tutto il bene).

Alla morte di, il, ereditano la sua quota i suoi legittimi eredi:

-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nata a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
- (... .. rinuncia all'eredità con atto del numero di repertorio 7.598/937, pubblico Ufficiale Massimo Tofoni, notaio in Milano, registrato a Milano, Atti pubblici del 02.06.1989 numero 11.399).

Nel ventennio anteriore al pignoramento vi sono trasferimenti per causa di morte (successioni) senza che risulti formalmente accettata l'eredità. Vi è, comunque, (da *Relazione notarile*) una nota circa una rinuncia all'eredità di uno degli eredi, prima della vendita del 2006. Il 28.12.2018 il giudice esecutore ha ordinato ai creditori (procedente o che abbia interesse a provvedere) alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità mancante. Nel fascicolo, ad oggi, non compare.

20.01.2006 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – compravendita del 16.01.2006, Registro particolare 4.295, Registro generale 8.453, Pubblico Ufficiale Filippo Salvo, notaio in Buccinasco (MI), numero di repertorio 10.386/25.320 del 16.01.2006, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 20.01.2006.

Atto di compravendita in cui, nato a il, C.f., cittadino, in possesso del Permesso di soggiorno numerorilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato e, nata a il, C.f., cittadina in possesso del Permesso di soggiorno numero rilasciato



dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato, entrambi residenti in via Po 4 a Rozzano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 vendevano a, C.f., nato a, residente al momento della compravendita in via Costantino Baroni 142 a Rozzano (MI), coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del Permesso di soggiorno numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI).

20.01.2006 Iscrizione contro

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro particolare 1.834, Registro generale 8.454, Pubblico Ufficiale Filippo Salvo, notaio in Buccinasco (MI), numero di repertorio 25.321/10.387 del 16.01.2006, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 20.01.2006.

Ipoteca volontaria a favore, C.f., con sede in a (oggi, C.f. con sede legale in via Specchi 16 a Roma (RM)) e contro, C.f., nato a, residente al momento della compravendita in via Costantino Baroni 142 a Rozzano (MI), coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del Permesso di soggiorno numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI). Ipoteca per il valore di Euro 260.000,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 130.000,00 per la durata di anni 30.

4.2.2. Pignoramenti.

10.06.2011 Trascrizione.

Pignoramento del 10.06.2011, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario di Milano, numero di repertorio 6.717 del 15.04.2011, derivante da Decreto ingiuntivo n. 109714/10 trascritto il 10.06.2011 ai numeri 38.053/66.068 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore di

Il pignoramento è stato notificato il 07.03.2011 (in seguito ad un ritorno per compiuta giacenza del 25.02.2011).

Il pignoramento grava sull' unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

Società che amministra: Amministrazioni Condominiali Studio Ercoli S.a.s. del Geom. Marco Andrea Ercoli & C. via Europa 27/29, 20089 Rozzano, tel.: 02.89201101, fax: 02.89200827, e.mail info@studio-ercoli.it

Dall'Atto di provenienza si apprende che il piano sottotetto era escluso contrattualmente dalle parti comuni; esso è stato oggetto di un recupero di sottotetto ai fini abitativi (previsto dal Regolamento condominiale) che ha comportato la realizzazione di 3 unità immobiliari aggiuntive che successivamente sono state vendute separatamente. Il tetto, invece, è parte comune: le spese di manutenzione sono ripartite su tutto il fabbricato. In cortile vi sono posti auto assegnati alle singole proprietà private; una porzione del cortile è in uso ad una singola unità immobiliare, pur restando parti comuni.

Per l'immobile in oggetto identificato con il numero 3, le parti comuni corrispondono alla quota di 39,89 millesimi (come si evince dalla documentazione ricevuta dallo studio Ercoli il 16.12.2019), comprese le parti comuni.

- Certificazione energetica condominiale assente e ugualmente per l'unità oggetto di relazione.

Nel 2017 e nel 2018 non sono state eseguite manutenzioni straordinarie, non sono in corso manutenzioni straordinarie, non sono state deliberate e non ancora iniziate le seguenti manutenzioni straordinarie.



- Il debito relativamente all'unità in oggetto complessivo ammonta alla data di pignoramento a circa 12.100 Euro.
- Le spese condominiali annue ammontano a circa 660 Euro / anno.



4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistica.



Immagine 3. Stralci dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (agosto 2016). Tavola 1. Assetto regolativo della città esistente. Città consolidata per insediamenti residenziali, Tessuti residenziale omogeneo saturo.

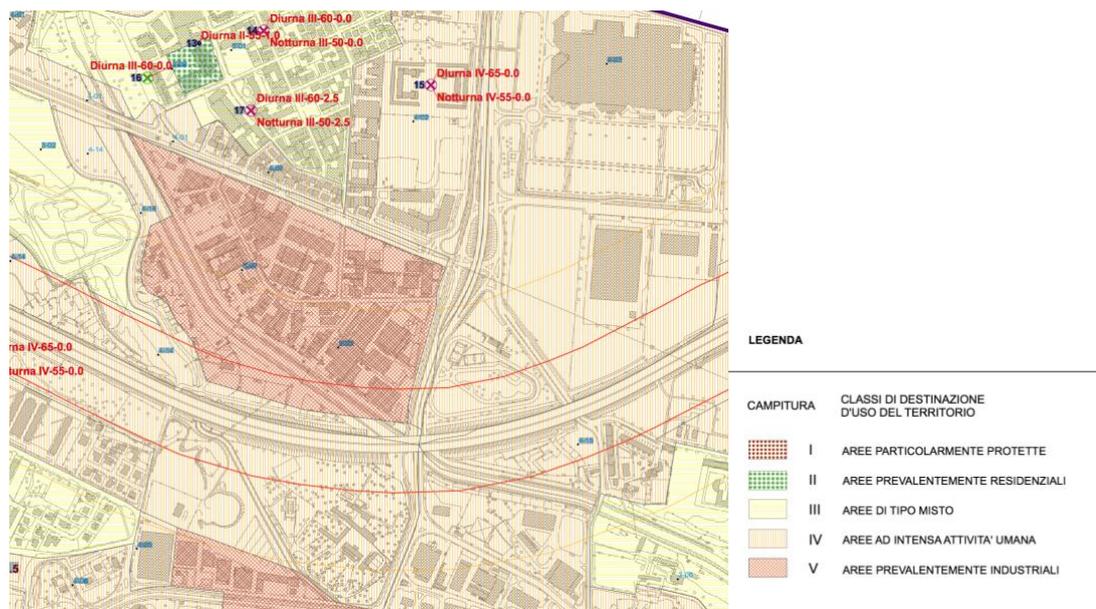


Immagine 4. Stralci della zonizzazione acustica del Comune di Rozzano (MI).

Classe acustica IV: aree di intensa attività umana.

I beni risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.

Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO.**6.1 Attuali proprietari****Dal 20.01.2006 ad oggi.**

... .., C.f., nato a, residente al momento della compravendita in via Costantino Baroni 142 a Rozzano (MI), coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del Permesso di soggiorno numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI).

Provenienza.

Atto di compravendita, pubblico ufficiale Filippo Salvo, notaio in Buccinasco (MI), numero di repertorio 25.320/103.386 del 16.01.2006, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 20.01.2006, in cui, C.f., nato a il, cittadino, in possesso del Permesso di soggiorno numerorilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato e, nata a il, C.f., cittadina in possesso del Permesso di soggiorno numero rilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato, entrambi residenti in via Po 4 a Rozzano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 vendevano a, C.f., nato a il, residente al momento della compravendita in via Costantino Baroni 142 a Rozzano (MI), coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del Permesso di soggiorno numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI).

Dal 24.05.2004 al 20.01.2006

-, C.f., nato a il, cittadino, in possesso del Permesso di soggiorno numerorilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato e
-, C.f. nata a il, cittadina in possesso del *Permesso di soggiorno* numero rilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato, entrambi residenti in via Po 4 a Rozzano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

Atto di compravendita pubblico ufficiale Filippo Salvo, notaio in Buccinasco (MI), numero di repertorio 20.002 del 05.07.2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 24.05.2004,, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 5/10,, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10, nata a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,, nata a Milano il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10, nata a il, C.f., per il diritto di usufrutto per la quota di 5/10, vendevano a, nato a il, C.f., cittadino, in possesso del Permesso di soggiorno numerorilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato e, nata a il, C.f., cittadina in possesso del *Permesso di soggiorno* numero rilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato, entrambi residenti in via Po 4 a Rozzano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

Fino al 24.05.2004

-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 5/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nata a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,



-, nata a Milano il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nata a il, C.f., per il diritto di usufrutto.
- **Le famiglie e sono stati i costruttori originari del condominio (1966)**



7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione è un fabbricato a pianta rettangolare, posto su un lotto quadrato che si colloca tra via Po e via Lambro a Rozzano (MI); sul lotto si ergono tre corpi di fabbrica distinti, quello in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto è a destinazione residenziale, è costituito da cinque livelli fuori terra e un livello seminterrato, si pone in cortina su via Po mentre gli altri due più bassi posti perpendicolarmente al primo ospitano le autorimesse.

Il fabbricato è piuttosto semplice; il prospetto principale presenta finestre alternate a portefinestre e balconi allineati su ogni livello; la facciata è simmetrica, al centro al piano terra è posto il portoncino di ingresso in alluminio e vetro, fatta eccezione per la zoccolatura con rivestimento in marmo, a sottolineare la presenza del piano seminterrato, l'edificio presenta finitura a intonaco tinteggiata nei toni dell'arancione; il prospetto che affaccia sul cortile interno è molto simile al prospetto su strada, fatta eccezione per un volume in vetro e pvc che comprende al suo interno il vano ascensore, probabilmente realizzato in epoca recente. Il tetto è a falde, presenta cappuccine, probabilmente in seguito ad un intervento di soprizzo recupero di sottotetto. Il fabbricato è posto in continuità ad un altro fabbricato che si pone in cortina su via Po, mentre il lato corto prospiciente il cortile è cieco.

Si accede al fabbricato tramite un portoncino in alluminio e vetro da via Po, accanto al quale sono posizionati i citofoni, o tramite portone carrabile automatizzato posto su via Lambro; la recinzione del lotto è costituita da un basso muretto in cemento sormontato da una recinzione in acciaio realizzata in bacchette verticali tinteggiate nei toni del marrone.

Superato il portoncino di ingresso all'edificio, si accede ad un piccolo androne, in cui sono ubicate le cassette postali, con pavimentazione in pietra naturale (palladiana), da qui una rampa di scale consente di raggiungere la quota rialzata, da cui si accede all'appartamento.

L'ingresso avviene tramite un semplice portoncino in legno, verniciato di bianco all'interno dell'unità, con serratura semplice, si accede ad un corridoio che consente la distribuzione dei diversi ambienti: camera (o soggiorno), cucina e bagno con anti-bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, sui toni del marrone in cucina, sui toni dell'arancione per corridoio di ingresso e camera da letto e sul nero per il bagno; i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e sistema oscurante del tipo tapparelle in PVC, nei toni del verde.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia localizzata all'interno della cucina, che fornisce anche acqua calda sanitaria, distribuito mediante radiatori in ghisa collocati in ogni ambiente. Il contatore del gas è collocato all'interno dell'unità immobiliare, sotto il davanzale della cucina; il contatore elettrico è anch'esso all'interno dell'appartamento accanto alla porta di ingresso, come il citofono (tipologia solo audio).

Nel complesso l'appartamento si trova in cattivo stato con la presenza di diversi punti in cui per l'effetto di ponti termici e di conseguente condensa sui muri, si sono formate le muffe.

La cantina si trova al piano seminterrato, vi si accede, tramite una rampa di scale in cemento armato, da un portoncino in legno con serratura semplice.



Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	materiale/tipologia: muratura a cassa vuota intonacata e tinteggiata nei toni dell'arancione con zoccolo in pietra naturale.	le facciate sono in discrete condizioni.
Copertura	tetto a falde con manto in cotto (tegole marsigliesi; il tetto è stato oggetto di modifica recente (2005/2006) per un recupero di sottotetto; si suppone che il tetto stesso sia stato anche isolato.	non verificabile
Portone di ingresso	portoncino in alluminio e vetro.	
Parti comuni interne e esterne	cortile comune parzialmente a verde e parzialmente asfaltato.	il cortile interno si trova in discrete condizioni di manutenzione
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità condominiali.	funzionante
Gas	Presente, all'interno delle unità condominiali.	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipologia solo audio.	funzionante
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente ma non utile all'unità in oggetto.	funzionante
Riscaldamento	Autonomo (stufa non collegata alla canna fumaria).	non funzionante



Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Murature perimetrali originarie	materiale/tipologia: mattoni forati intonacati al civile e tinteggiati all'esterno e intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti all'interno	
Solai	solette miste con laterizi	
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti	
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in cattive condizioni.
Pavimenti	In piastrelle di graniglia in tutto l'appartamento.	in cattive condizioni.
Rivestimenti	nei bagni e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici	in cattive condizioni
Serramenti interni	porte in legno tamburato tinteggiato di bianco con specchiature in vetro.	in discrete condizioni
Portoncino di ingresso	principale: con semplice serratura e tinteggiato di bianco all'interno.	In cattive condizioni
Serramenti di facciata	serramenti in legno tinteggiati di bianco con vetro singolo, oscuramento del tipo tapparelle in pvc sui toni del verde.	in cattive condizioni
Bagno	fornito di tre apparecchi (vasca)	in cattive condizioni
Impianto idrico	sotto traccia	funzionante
Elettrico	sotto traccia con tensione a 220V	funzionante
Gas	il contatore è localizzato all'interno dell'unità immobiliare, sotto il davanzale della cucina.	funzionante
Antifurto	assente	
Telefonico	sotto traccia	
Citofonico	audio	
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	autonomo.	funzionante
Aria condizionata	assente	



8. ATTI DI FABBRICA.

In data 17.10.2019 si è fatta richiesta di accesso agli atti; la richiesta è stata protocollata il giorno stesso con riferimento di protocollo numero 0047933 del 17.10.2019; si è provveduto a fare un sollecito il 21.11.2019 che ha generato un successivo numero di protocollo 0053128 del 21.11.2019 dello stesso giorno

Non avendo ricevuto nessun riscontro il 19.12.2019 si è provveduto a telefonare all'ufficio tecnico che ha dato appuntamento per il giorno 23.12.2019. Il giorno 23.12.2019 in occasione dell'appuntamento, i tecnici hanno riferito di non aver trovato le pratiche relative al fabbricato in cui si trova l'unità in oggetto ma quelle relative ai box annessi; dalle note riportate sui libri dei protocolli si conferma tuttavia che sono state presentate due pratiche una per la costruzione del fabbricato a nome – e l'altra per il recente recupero di sottotetto ai fini abitativi di cui gli stessi committenti originari sono risultati i richiedenti per ricavare tre nuove unità abitative.

I tecnici, su nuovo sollecito, provvederanno a fare nuove ricerche di cui verrà dato riscontro all'esperto il 07.01.2020.

In ogni caso, si apprende dall'Atto di provenienza che la costruzione è anteriore al 01.09.1967.

04.07.1966

- La costruzione è avvenuta sulla base del *Nulla osta* del 04.07.1966
- Da allora non sono state eseguite modifiche interne che comportassero la necessità di titoli edilizi (ad eccezione di un Recupero di sottotetto ai fini abitativi, realizzato a cavallo del 2005/2006 che, tuttavia, non incide sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità oggetto di relazione.
- L'immobile per quanto si è appreso sino ad oggi, è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 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 unico** costituito da 1 unità immobiliare, così identificata:

Appartamento con cantina, in via Po 4 a Rozzano (MI) piano terra (piano rialzato) /e S1.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe 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 l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello della residenza.

Non si considera, qui, 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 oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Come già detto, nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile 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.



Esecuzione forzata 1.632/2011

... ..
 contro

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO

Fascia/zona: Periferia/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 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	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	1950	L	5	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2250	L	6,1	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	1750	L	5,4	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1550	L	4,3	5,1	L
Box	NORMALE	800	1000	L	3,6	4,4	L
Ville e Villini	Ottimo	2000	2350	L	6,8	8,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2000	L	5,4	6,6	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 1.400 e Euro/mq 1.550**.

Listino 2 del 2018
Provincia - Settore SUD-OVEST

Scarica il capitolo: [html](#) [pdf](#) [xls](#)

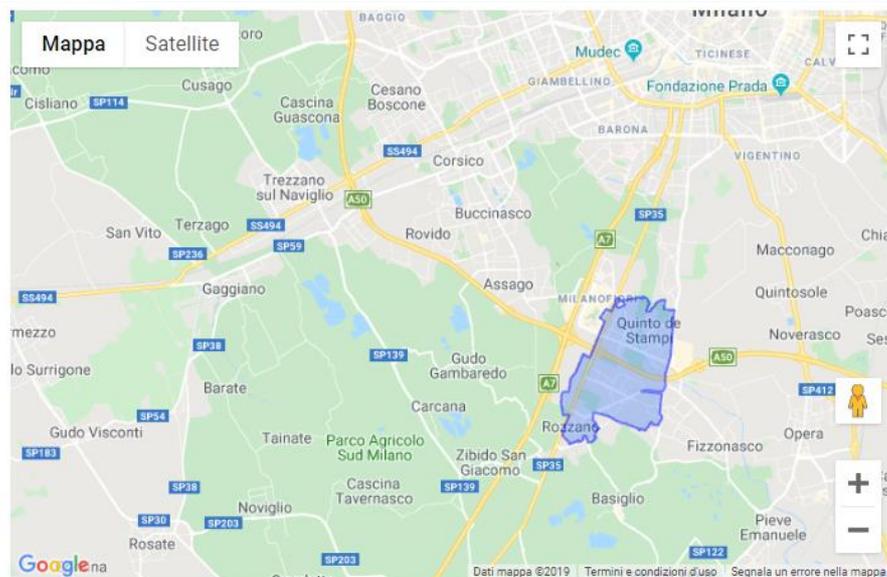
ROZZANO QUINTO STAMP. (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.500,00	2.750,00		
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	2.150,00	2.250,00		
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	1.500,00	1.600,00		
Centro - Negozi	€/m²	2.150,00	2.350,00		
Centro - Uffici	€/m²	1.350,00	1.450,00		
Centro - Boxes	€	17.000,00	19.000,00		
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m²	800,00	850,00		
Centro - Capannoni vecchi	€/m²	600,00	700,00		
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.400,00	2.650,00		
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.850,00	1.950,00		
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	1.350,00	1.450,00		
Periferia - Negozi	€/m²	2.100,00	2.200,00		
Periferia - Uffici	€/m²	1.300,00	1.350,00		
Periferia - Boxes	€	15.000,00	16.000,00		
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m²	650,00	750,00		
Periferia - Capannoni vecchi	€/m²	400,00	500,00		

La consultazione dei report della Camera di commercio di Milano porta a considerare per appartamenti vecchi o da ristrutturare in zona periferica valori compresi **tra Euro/mq 1.500 e Euro/mq 1.600**.



Comune	Rozzano
Zona	Tangenziale Ovest, Milano, Cooperazione, Strada Alzaia Pavese, C.na Fornace, Quinto Stampi, Valleambrosia

Mappa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.608	1.750	1.892	3,8	4,3	4,7	2,9%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.892	2.129	2.365	4,7	5,7	6,6	3,2%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.419	1.514	1.608	3,8	4,3	4,7	3,4%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.419	1.537	1.656	3,8	3,8	3,8	3,0%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.656	1.726	1.797	4,7	4,7	4,7	3,3%
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.230	1.324	1.419	3,8	3,8	3,8	3,4%

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 1.230 e Euro/mq 1.419** per immobili tipo abitazioni di tipo economico da ristrutturare.

Il valore della locazione si stima in Euro 5 Euro /mq / mese.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- 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%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Camera di Commercio di Milano - TeMa
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.



8.3 Valutazione corpi.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. terrazzi	vani accessori	c.m. accessori	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
a. Appartamento con cantina F. 11, M. 22, S. 3	41,91	37,78			5,69	0,25	43,33	39,20	41,91

Il lotto non può essere diviso.**8.4 Prezzo base d'asta del lotto.**

	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
a. Appartamento con cantina F. 11, M. 22, S. 3	41,91	1.400,00	1.550,00	1.500,00	1.600,00	1.324,00	62.865,00
Riduzioni							
Eventuale regolarizzazione edilizia							0,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)							1.500,00
Riduzione del valore del 5%							3.143,25
Totale riduzioni e adeguamenti							4.643,25
Valore ridotto						a corpo	58.221,75
Valore stimato (libero, ridotto e arrotondato)							59.000,00

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 19 dicembre 2019



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 due immobili.

Allegati separati.

10.4 Visure ipotecarie.

10.5 Planimetrie catastali.

10.6 Visure catastali.

10.7 Atti di fabbrica.

10.8 Atto di provenienza.

10.9 Assenza di contratti di locazione.

10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali (diversi documenti).



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

- Mappali Terreni Correlati: Foglio 11 - Mappale 22.

Il terreno su cui venne edificato l'immobile fu acquistato nel 1955 per la quota di ½ da parte di e di ½ da parte di con atto di acquisto del 05.07.1955 numero di repertorio 40.737/10.825, pubblico Ufficiale Pietro Cassina, notaio in Milano, registrato a Milano, Atti pubblici del 13.07.1955 numero 1.920, volume 1.090, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 03.08.1955, Registro generale 28.414.

Alla morte di, il, ereditano la sua quota i suoi legittimi eredi:

-, nato a il, C.f., per il diritto di nuda proprietà per la quota di 5/10 e
- nata a il, C.f., per il diritto di usufrutto (l'usufrutto grava su tutto il bene).

Alla morte di, il, ereditano la sua quota i suoi legittimi eredi:

-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nata a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
-, nato a il, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/10,
- (... .. rinuncia all'eredità con atto del numero di repertorio 7.598/937, pubblico Ufficiale Massimo Tofoni, notaio in Milano, registrato a Milano, Atti pubblici del 02.06.1989 numero 11.399).

Nel ventennio anteriore al pignoramento vi sono trasferimenti per causa di morte (successioni) senza che risulti formalmente accettata l'eredità. Vi è, comunque, (da *Relazione notarile*) una nota circa una rinuncia all'eredità di uno degli eredi, prima della vendita del 2006. Il 28.12.2018 il giudice esecutore ha ordinato ai creditori (precedente o che abbia interesse a provvedere) alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità mancante. Nel fascicolo, ad oggi, non compare.

20.01.2006 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – compravendita del 16.01.2006, Registro particolare 4.295, Registro generale 8.453, Pubblico Ufficiale Filippo Salvo, notaio in Buccinasco (MI), numero di repertorio 10.386/25.320 del 16.01.2006, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 20.01.2006.

Atto di compravendita in cui, nato a il, C.f., cittadino, in possesso del Permesso di soggiorno numerorilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato e, nata a il, C.f., cittadina in possesso del Permesso di soggiorno numero rilasciato dalla Questura di Milano il, rinnovato il a tempo indeterminato, entrambi residenti in via Po 4 a Rozzano (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 vendevano a, C.f., nato a, residente al momento della compravendita in via Costantino Baroni 142 a Rozzano (MI), coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del Permesso di soggiorno numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI).

20.01.2006 Iscrizione contro

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro particolare 1.834, Registro generale 8.454, Pubblico Ufficiale Filippo Salvo, notaio in Buccinasco (MI), numero di repertorio 25.321/10.387 del 16.01.2006, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 20.01.2006.

Ipoteca volontaria a favore, C.f., con sede in a (oggi, C.f. con sede legale in via Specchi 16 a Roma (RM)) e contro, C.f., nato a, residente al momento della compravendita in via Costantino Baroni 142 a Rozzano (MI), coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino, titolare del Permesso di soggiorno numero, rilasciato dalla Questura di Milano il e rinnovato il, con validità fino al; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI). Ipoteca per il valore di Euro 260.000,00 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 130.000,00 per la durata di anni 30.



Pignoramenti.

10.06.2011 Trascrizione.

Pignoramento del 10.06.2011, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario di Milano, numero di repertorio 6.717 del 15.04.2011, derivante da Decreto ingiuntivo n. 109714/10 trascritto il 10.06.2011 ai numeri 38.053/66.068 all'Agenda del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore di

Il pignoramento è stato notificato il 07.03.2011 (in seguito ad un ritorno per compiuta giacenza del 25.02.2011).

Il pignoramento grava sull' unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

Altre trascrizioni.

Nessuna.



10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

F. 11, M. 22, S. 3, unità immobiliare del tipo appartamento con cantina, sita a Rozzano (MI), via Po 4, piano terra -S1, categoria A3, consistenza 3 vani, totale 42 mq, escluse aree scoperte 42 mq, classe 1, rendita catastale Euro 193,67.

Intestazione.

Hussein Ahmed Abdel Maksoud Matawie, nato a Kalubia in Egitto il 18.12.1967, C.f. MTWHSN67T18Z336P, residente in via Po 4 a Rozzano (MI) dal 08.02.2006, coniugato in regime di separazione dei beni, cittadino egiziano, titolare del Permesso di soggiorno numero SMI117148, rilasciato dalla Questura di Milano il 30.09.2004 e rinnovato il 13.05.2005, con validità fino al 14.08.2007; per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 dell'immobile sito in Rozzano (MI).

Descrizione dell'unità al N.c.e.u. degli immobili.

F. 11, M. 22, S. 3, unità immobiliare del tipo appartamento con cantina, sita a Rozzano (MI), Po 4, piano 4-S1, categoria A3, consistenza 3 vani, totale 42 mq, escluse aree scoperte 42 mq, classe 1, rendita catastale Euro 193,67.

Coerenze dell'unità da Est, in senso orario.

- Piano terra: appartamento al subalterno 4; pianerottolo e vano scala comuni; cortile comune.
- Piano S1, cantina: cantina di proprietà o aventi causa; terrapieno; cantina di proprietà o aventi causa; corridoio comune di accesso.



10.3 Rilievo fotografico.

Il fabbricato



Immagini 1 e 2. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione, inquadrato da via Po; la via Po vista dalla finestra del soggiorno.



Immagine 3. Dettaglio del portoncino di accesso al fabbricato.





Immagini 4 e 5. Androne di ingresso; sulla destra collocazione delle caselle della posta.



Immagine 6. Pianerottolo del piano rialzato, sulla sinistra il portoncino di ingresso all'unità immobiliare.



L'appartamento



Immagine 7. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare, inquadrato dall'interno.



Immagine 8. Corridoio di ingresso dell'appartamento, sullo sfondo l'accesso all'anti-bagno.





Immagine 9. La camera da letto/soggiorno.



Immagine 10. La camera da letto/ soggiorno.





Immagine 11. La cucina. Sulla parete di fondo si nota la presenza di umidità.



Immagine 12. La cucina, dettaglio della collocazione del contatore del gas.





Immagine 13. La cucina, dettaglio della collocazione della caldaia.



Immagine 14. La cucina, sullo sfondo il corridoio di ingresso.





Immagine 15. Il bagno.



Immagini 16 e 17. Il bagno con il particolare della zona non rivestita.





Immagine 18. Dettaglio dell'antibagno.



Immagine 19. Dettaglio del serramento del bagno.





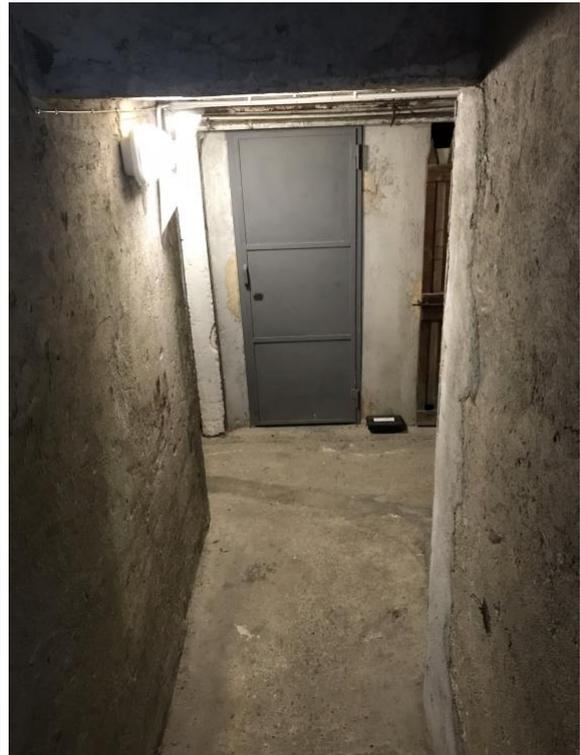
Immagine 20 e 21. Viste del cortile interno del fabbricato.



La cantina



Immagine 22. La scala che consente l'accesso al piano seminterrato.



Immagini 23 e 24. La cantina, inquadrata dall'esterno.

