

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 436/2024

Giudice dell'esecuzione: DOTT. M. CIOCCA

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte debitrice: [REDACTED]

Parte Creditrice Procedente: Condominio di via Piemonte 36 a Rozzano C.F. 95674820154

Assistito dall'avvocato **Pelizzola Giorgio** C.F. PLZGRG73M22F205V e **Pirali Francesca** C.F. PRLFNC68L58F205V

Creditore Iscritto non intervenuto: Unione di Banche Italiane Societa' per Azioni, in forma abbreviata anche solo UBI Banca S.p.a C.F. 03053920165

Custode giudiziario avv. **Giulia Corsi**, [REDACTED]

Unità immobiliare ubicata nel comune di **Rozzano (MI) Via Piemonte N. 36**

APPARTAMENTO con cantina: Foglio 14 Mappale 84 Sub. 506 Piano 3-S1

Data udienza di comparizione parti: **21/01/2025 ore 9.55**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON VANO CANTINA VIA PIEMONTE N. 36 ROZZANO (MI)

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354
Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

- **APPARTAMENTO con cantina – Via Piemonte n. 36**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Rozzano (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **14**, Mappale **84**, Sub. **506**, Piano **3-S1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**, Rendita **€ 387,34**

STATO OCCUPATIVO: alla data del sopralluogo occupato: da persone terze estranee alla procedura

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

NON È PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: €. 128.100,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO APPARTAMENTO CON CANTINA: €. 115.000,00

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità del canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO con vano cantina

Beni oggetto di stima siti in
Via Piemonte n. 36 Rozzano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Rozzano in **Via Piemonte n. 36** appartamento al piano terzo (piano attico). Vano cantina al piano terreno.

Stato immobili: Complesso immobiliare in ottimo stato di manutenzione per le facciate di recentissimo rifacimento, mediocre lo stato interno del condominio (ingresso, vano scale parti comuni). Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà** di [REDACTED]

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **07/08/2024**:

1) APPARTAMENTO con cantina – Via Piemonte n. 36

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Rozzano (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **14**, Mappale **84**, Sub. **506**, Piano **3-S1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**, Rendita **€ 387,34**

A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria. Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi. Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

Dati di superficie abitazione con cantina: Totale: **66 m2** Totale escluse aree scoperte: **57 m2**

Variazioni - planimetria catastale del 10/04/1995 pratica 38566 in atti dal 16/01/2001
Causale Migliore identificazione della perimetrazione U.I.U (preallineamento)

1.4 Intestatari a catasto

Attuali intestatari a catasto: [REDACTED]

1.5 Coerenze

APPARTAMENTO risulta confinante con: a nord altra proprietà/vano scale comune, a sud affaccio accesso cortile comune, a est via Piemonte, a ovest altra proprietà.

VANO CANTINA risulta confinante con: a nord altra proprietà, a sud accesso cortile comune, a est altra proprietà, a ovest disimpegno cantine.

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

NESSUNA. [REDACTED]

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **02/10/2024** in presenza del custode giudiziario avv. **Giulia Corsi**

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale:

Rozzano è un comune di 42.494 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia, sulla direttrice che collega il capoluogo lombardo a Pavia.

Comuni confinanti: Assago, Basiglio, Milano, Opera, Pieve Emanuele, Zibido San Giacomo

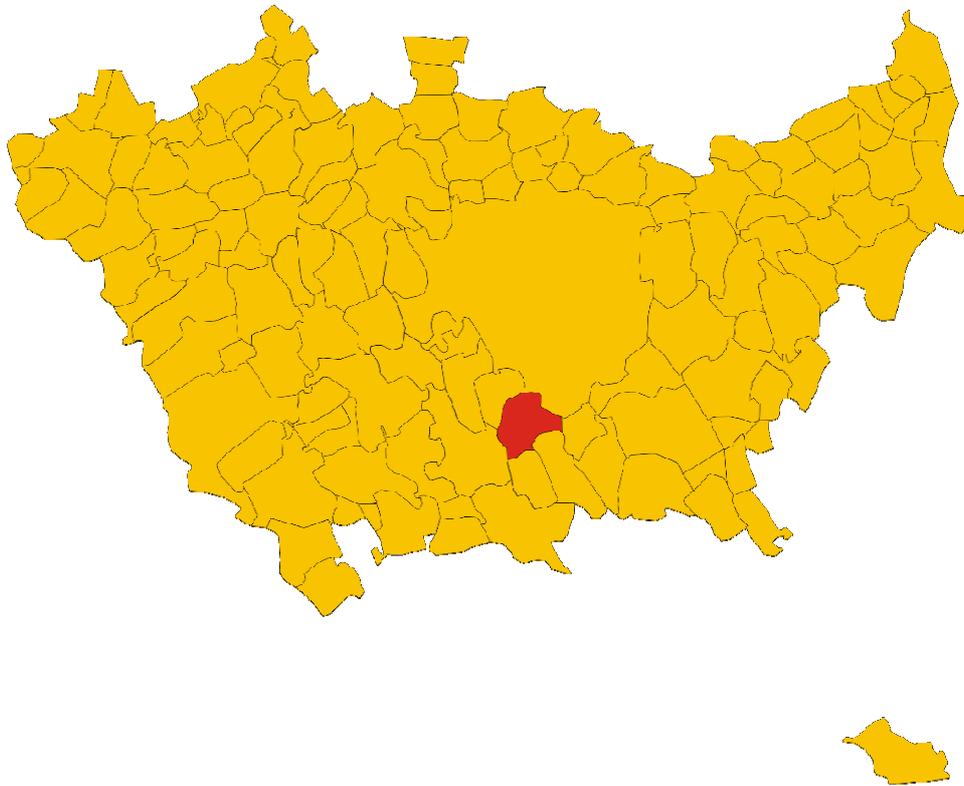
Infrastrutture/collegamenti al comune:

Data la vicinanza con la tangenziale Ovest di Milano è possibile raggiungere agevolmente la città in automobile attraverso le tangenziali di Milano.

Rozzano è collegata a Milano dalla linea tranviaria 15 dell'ATM che arriva fino in Piazza Fontana, passando dalla stazione Piazza Abbiategrasso della metropolitana.

Sono inoltre presenti autoservizi a carattere suburbano e interurbano operati da ATM, AMP e PMT.

Caratteristiche della zona: residenziale a traffico extraurbano

Posizione del comune di Rozzano all'interno della città metropolitana di Milano

2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

Servizi offerti dalla zona/comune: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Condominio di quattro piani fuori terra con vano scala non dotato di ascensore accessibile da strada. Piccolo cortile retrostante edificio accessibile da strada.

Complesso immobiliare di recente ristrutturazione (efficientamento energetico edificio) nello stato di nuovo per le facciate e la copertura mentre sono in stato mediocre le sue altre parti comuni quali il vano scale cortile disimpegno cantine, ecc..

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto piano terzo con sviluppo nel sottotetto sottotetto con affaccio dei vari locali su ampio terrazzo di proprietà. Al piano terzo l'appartamento è così composto: ingresso con ripostiglio da cui si accede a locale cucina e locale tinello/soggiorno per poi raggiungere camera e un bagno areato ed illuminato naturalmente.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelle

Pavimenti e rivestimento in piastrelle nei locali bagni e cucina.

Porta d'ingresso semibblindata

Porte interne in legno tamburato

Serramenti in alluminio con doppio vetro.

Sistema di oscuramento con tapparelle.

Bagno dotato di: lavabo, wc e vasca con attacco lavatrice.

Terrazzo con pavimento in piastrelle in gres per esterni e balaustra perimetrale metallica

Stato generale mediocre

Vano Cantina posta al piano seminterrato e composta da un unico locale. Accessibile da cortile comune e disimpegno cantine. Pavimento corridoio comune di accesso locali cantinati in battuta di cemento. Porta di accesso cantina metallica, pavimento anch'esso in battuta di cemento pareti locali intonacate e tinteggiate.

Stato normale

Impianti

Impianto citofonico (non funzionante)

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di produzione acqua calda sanitaria Vaillant

Radiatori in ghisa

Impianto di condizionamento tramite split con due unità (a detta fruitori appartamento non funzionanti)

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità- impianti con evidenti manomissioni e non a norma

Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio ed interne all'appartamento oltre che alla cantina.

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (appartamento) redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica- ma attualmente scaduto per decorrenza dei termini dal deposito avvenuto nel 2014. Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) validità anni 10 **scaduto il 17/03/2024.**

Ricerca

Codice identificativo APE **Dati catastali** Targa Informazioni

Provincia * Comune *
 Provincia catastale Comune catastale
 Sezione urbana Foglio *
 Particella * Subalterno *



Dati pratica

Codice identificativo APE 1518900012814
 Registrato il 17/03/2014
 Valido fino a 17/03/2024
 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
 Indirizzo dell'edificio VIA PIEMONTE, 36
 Provincia e comune catastali ROZZANO, MILANO

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	14	84	506

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti interni

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo 02/10/2024 gli immobili sono risultati essere **abitati** dal sig. [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **07/08/2024**.

OGGETTO: richiesta informazioni: [REDACTED]

Comunico che i soggetti sopra indicati **NON** risultano danti causa in contratti di locazione.

referente: FERRAZZANO FRANCO

responsabile del procedimento: ANNESE MARIA

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

In forza di atto di compravendita notaio Giancarlo Orrù. In data 14 dicembre 2018 repertorio n. 204987/32124

Trascrizione a Milano 2 in data 14/12/2018 ai nn. 159730/104917

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

- [REDACTED] per atto di compravendita Notaio Paola Mina repertorio n. 16504/8660 del 05/03/2007. Trascrizione atto a Milano 2 del 15/03/2007 - Registro Particolare 39300 Registro Generale 20877.
- [REDACTED] per decreto di trasferimento del Tribunale di Milano del 27/11/2015 al n.2000/12. Trascrizione atto a Milano 2 del 31/05/2016 - Registro Particolare 61331 Registro Generale 38993

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 - Ispezione n. T53797 del 25/09/2024

Immobili: Comune di Rozzano

Catasto fabbricati Foglio: 14 - Particella 84 - Subalterno 506 – Appartamento con cantina -

Periodo da ispezionare: dal 25/09/2004 al 25/09/2024

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Contro: [REDACTED]

APPARTAMENTO CON CANTINA – Via Piemonte n. 36

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Rozzano (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio 14, Mappale 84, Sub. 506

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***

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

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione del 14/12/2018 Milano 2- Registro Particolare 29587 Registro Generale 159732 Pubblico ufficiale: Orrù Giancarlo Repertorio 204988/32125 del 28/11/2018. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA** con sede a Bergamo C.F. 03053920165 di €. 128.000,00 a garanzia di mutuo fondiario ventennale di originari di €. 64.000,00

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 03/06/2024 Milano 2 - Registro Particolare 52183 Registro Generale 72759 Pubblico ufficiale: U.N.E.P. Repertorio 7973 del 11/05/2024. Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore del Condominio di Via Piemonte 36 con sede a Rozzano C.F. 95674820154



5.2.3 Altre trascrizioni

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **25/09/2024** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **03/06/2024**.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dalla SE.GE.CO. S.r.l. - Servizi e Gestioni Condominiali Via della Resistenza 17, 20090 Buccinasco (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione): 109,99

Spese scadute: SI

Totale spese insolute ad oggi (al 30/09/2024): € 11.348,30

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: € 4.691,33 (annualità 2022 e 2023) come da report amministratore.

Spese medie annue circa: € 2.350,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Situazione di morosità presente nel condominio € 2.412,08

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – NON NECESSARIO

(Certificato richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla data di realizzazione).

Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come risulta dalla dichiarazione di parte venditrice nell'atto di compravendita del notaio Giancarlo Orrù in data 14 dicembre 2018 repertorio n. 204987/32124e da quanto rilevato dal tecnico nel suo accesso agli atti costitutivi dell'immobile oggetto di perizia. Parte venditrice dichiara inoltre che non sono state apportate modifiche all'immobile che richiedano provvedimenti autorizzativi.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Rozzano è stata inoltrata tramite pec in data 24/09/2024. L'accesso agli atti amministrativi presso gli Uffici Tecnici del Comune è stato effettuato in data 02/09/2024. *Richiesta di accesso agli atti amministrativi allegata alla presente.*

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Il complesso immobiliare, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione sono inserite, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie.

Titolo abilitativo originario: Presente

- Pratica di costruzione nuovo edificio n. 792 anno 1963
- Domanda presentata in data 23/01/1963 prot. 459, Proprietà Pedrini Cesare.
- Approvazione del 20/06/1963 - **Nulla osta per esecuzione lavori** sentita la commissione edilizia
- Deposito richiesta di aggiornamento progetto del 19/12/1964
- Approvazione del 10/11/1964 - **Nulla osta per esecuzione lavori** per la costruzione mansarda visto il parere favorevole della commissione edilizia, ufficio tecnico e ufficiale sanitario.
- Domanda di abitabilità del 19 luglio 1966 per la realizzazione del piano cantine, n. 3 appartamenti al piano primo, n. 4 appartamenti al piano secondo, n. 4 appartamenti al piano terzo, n. 2 appartamenti al piano quarto (appartamenti in mansarda)

- **Titoli correttivi:** - Non presenti -

- **Pratiche edilizie/lavori in corso:** - Non presenti -

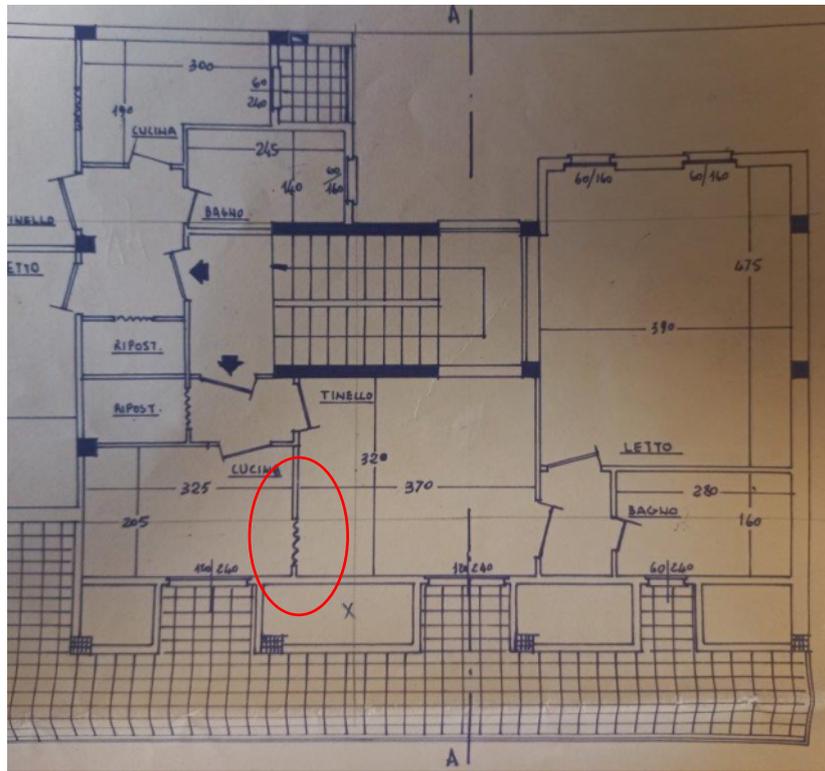
Nel fascicolo della pratica edilizia è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie pratiche edilizie recuperate.

7.2 Conformità edilizia immobile

Da confronto della planimetria della pratica edilizia abilitativa originaria (sopra riportata Nulla osta per esecuzione lavori per la costruzione piano mansarda) **si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Di seguito è riportata la planimetria appartamento come da titolo abilitativo:



L'appartamento ha subito variazioni planimetriche tra quanto concesso e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo. Nello specifico è stato chiusa con muratura il vano porta di collegamento tra il locale cucina e il locale tinello.

La descritta difformità edilizia (chiusura collegamento tra due vani) sono regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

APPARTAMENTO con vano cantina STATO – NON REGOLARE –

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione da parte di un tecnico progettista (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione oltre ai diritti di segreteria comunali sono quantificabili in **€. 2.100,00**.

Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

7.3 Conformità catastale immobile

Scheda catastale abitazione recuperata presso la banca dati Agenzia del Territorio del 10/04/1995 in atti dal 16/01/2001 pratica n. 38566

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per l'appartamento con vano cantina e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Nota: la scheda catastale riporta già il vano porta di collegamento cucina/tinello come non presente, non è perciò necessario procedere con l'aggiornamento catastale a seguito della CILA in sanatoria. Vedere punto precedente della presente relazione.

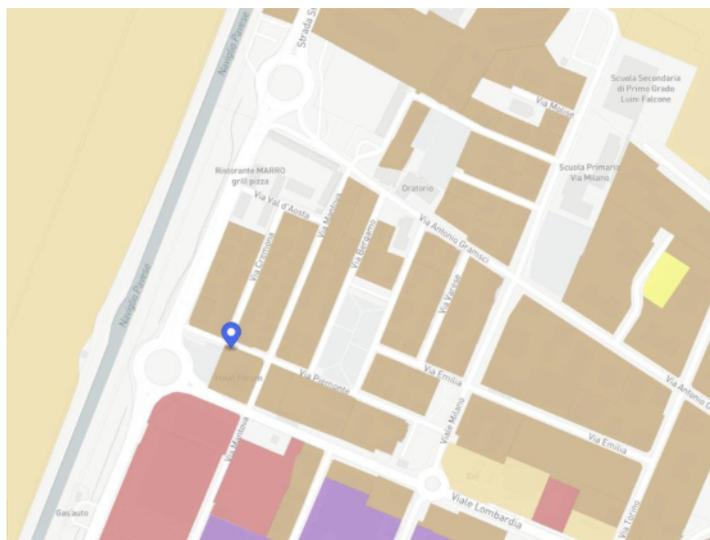
Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

Vendita di unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

COMUNE di Rozzano (MI)
Immobile sito in Via Piemonte n.36

ESTRATTO PGT



LEGENDA PGT

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)		Insiemi urbani unitari (Art. 21)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)		
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)		
	Tipologia rurale (Art. 21.5)		
	Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)		

AMBITI DEL TESSUTO URBANO compatto a cortina (Art.21.2)

Descr.geologica:presenza di terreni di natura prevalentemente sabbiosa associati ad una limitata soggiacenza della falda

Fattibilità geologica:Fattibilità con modeste limitazioni

Classe paesaggistica:3

Sens.paesaggistica:SENSIBILITA' MEDIA Id:1206137

Destinazione ammessa:RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa:PRODUTTIVO

Altra destinazione non ammessa:TERZIARIO

Altra destinazione non ammessa:TURISTICO/RICETTIVO

Altra destinazione non ammessa:INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO AREALI

Specifica dest.funzionale non ammessa-terziario:COMMERCIALE

Specifica dest.funzionale non ammessa-commercio:GRANDE DISTRIBUZIONE

Note:06_TESSUTO_residenziale SATURO

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle disposizioni relative all'area

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO UNICO 001: Appartamento con vano cantina

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla somma delle seguenti superfici, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Appartamento con vano cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare:

Appartamento: **54,70** mq

Superficie terrazzo: **33,20** mq -superficie terrazzo calcolata fino a limite proprietà, con altro appartamento al piano, indicato sulla scheda catastale con una linea tratteggiata (vedere scheda catastale punto 7.3 della presente relazione).

Vano cantina **4,20** mq

Altezza interna appartamento: **300** cm altezze perimetrali in falda non inferiori a 150 cm

Altezza cantina: **215** cm

Nota: alla cantina non è stato possibile accedervi internamente per mancanza delle chiavi, ma la sua dimensione è stata misurata strumentalmente da apertura sopra porta.

9. STIMA

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

- **APPARTAMENTO con cantina – Via Piemonte n. 36**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Rozzano (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **14**, Mappale **84**, Sub. **506**, Piano **3-S1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**, Rendita **€ 387,34**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

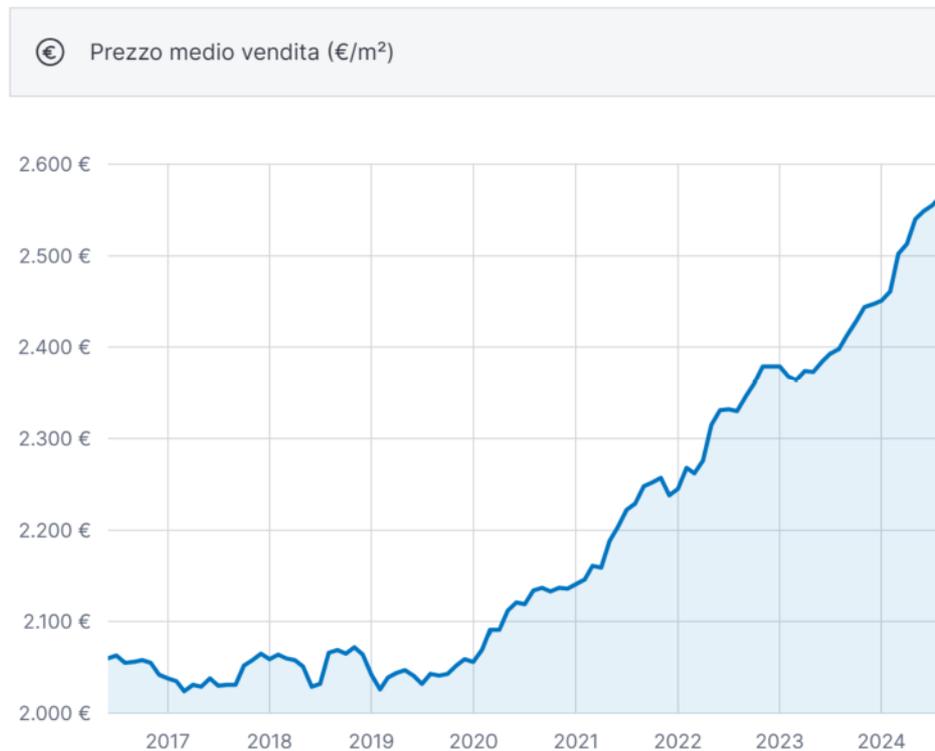
Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2024**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Rozzano -



Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Rozzano (MI)
Report attuale da Immobiliare.it

A Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.558 al metro quadro, con un aumento del 5,97% rispetto a Settembre 2023 (2.414 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rozzano ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2024, con un valore di € 2.565 al metro quadro

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

È stata recuperata un'offerta di vendita per un appartamento a 2 Km dal bene oggetto di stima in via Alberto Dalla Chiesa 20 a Rozzano bilocale di 60 mq posto al secondo ed ultimo piano nello stato di ottimo/ristrutturato con terrazzo, immobile anch'esso senza ascensore. Dotazione posto auto.

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare (in cattivo stato di manutenzione/da ristrutturare e piano quarto non dotato di ascensore).

È stata applicata per quanto sopra la riduzione del prezzo di vendita del 20% dovuta alla necessità di

ristrutturazione completa del bene oggetto di stima oltre che un ulteriore abbattimento per la mancanza di ascensore, quarto piano senza ascensore (il bene oggetto di raffronto è un secondo piano anch'esso senza ascensore) 5% e di un ulteriore 5% per la mancanza di posto auto.

Totale decremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia -30%

Vedere anche report fotografico relativo all'offerta di vendita allegate alla presente

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Via Alberto Dalla Chiesa

Appartamento in Vendita

Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 20 20089, Rozzano (MI)

€ 170.000

Riferimento: AMPIO BILOCALE CON TERRAZZO E POSTO AUTO



Locali: 2

Anno di costruzione: 2008

Piano: 2

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Arredamento: Arredato

Bagni: 1

Cucina: A vista

Totale piani: 2

Spese condominio: € 100/mese

Superficie: 60 m²

Disponibilità: libero

Posti Auto: 1

Terrazzo: Sì

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 81.52 kWh/m² anno

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.785,00/m²

Valore arrotondato

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Rozzano

Fascia/zona: Centrale/via Lombardia, via Liguria, via Cooperazione

Codice zona: B1 Microzona: 1

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazione di tipo economico nello stato conservativo di ottimo** è di: **€ 1.850/m² – 2.300/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 2.075,00/m².**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale,

commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Negatività riscontrate:

*Stato dell'immobile che necessita di ristrutturazione nelle sue finiture ed impianti
Mancanza di ascensore per un appartamento posto al quarto piano.*

Negatività valutazione

Vista la necessità di ristrutturazione completa dell'immobile nelle sue finiture ed impianti si valuta un decremento rispetto al valore medio di zona del -20%
Mancanza di ascensore per un appartamento posto al quarto piano -25%

Positività riscontrate:

*Maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura.
Appartamento posto al piano attico
Ampio terrazzo di proprietà
Stato manutentivo facciate ed efficientamento energetico del fabbricato*

Positività valutazione:

Taglio alloggio, maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura +10%
Piano attico +15%
Ampio terrazzo di proprietà +5%
Stato manutentivo facciate a nuovo per lavori di efficientamento energetico edificio, formazione di cappotto e coibentatura copertura edificio +15%

Viste le positività/negatività riscontrate tra loro compensate si ritiene corretto non applicare alcun coefficiente correttivo rispetto ai valori medi di zona

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.075,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO con cantina

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 1.950,00/m²**

9.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO					
	Superfici	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento piano quarto	m ² 54,70	1,00	m ² 20,30	1.950,00	106.665,00
Terrazzo	m ² 33,20	0,30	m ² 45,60	c.s.	19.422,00
Cantina	m ² 4,20	0,25	m ² 1,05	c.s.	2.047,50
TOTALE				€.	128.134,50
Superficie totale rilevata	m ² 92,10				
Tot. sup. commerciale			m ² 65,71		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	128.100,00

Appartamento con vano cantina

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO

€ 128.100,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Trib. Milano € **6.405,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € **2.100,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € **0,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € **4.691,33**

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 12.836,33

VALORE LOTTO (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 115.263,67
--	---------------------

VALORE LOTTO (arrotondato)	€ 115.000,00
-----------------------------------	---------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO (arrotondato) € 115.000,00
--

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione
Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna.**

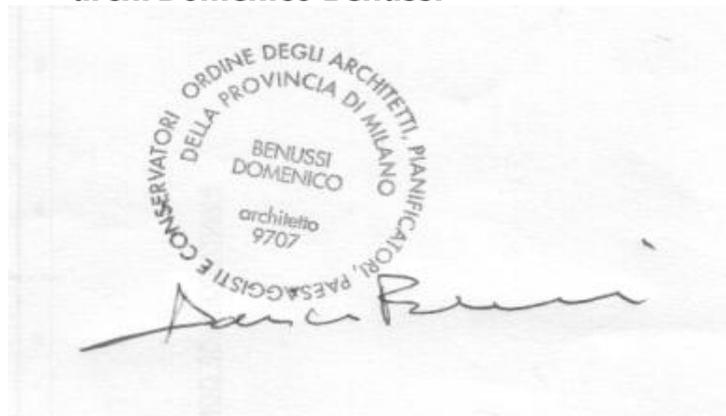
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Distinti saluti.

Milano, **22/10/2024**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento ed estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposta ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Accesso atti comunali e pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona e N.T.A.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima