


Esecuzione Forzata N. 2069/18  
ITALFONDIARIO S.p.A. procuratrice di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A.  
contro



---

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

**Esecuzione Forzata**

**RGE 2069/18**

**ITALFONDIARIO S.p.A. procuratrice di  
CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A.**

contro



Giudice: Dott. Caterina Trentini

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi**

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545  
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150  
con studio in Milano Viale Premuda, 14 Tel. 02/861765  
e-mail: [studiotecnico@massimomadaschi.it](mailto:studiotecnico@massimomadaschi.it)*

---

Giudice: Dott. Caterina Trentini  
Perito: Dott. Massimo Madaschi

**Bene immobile sito in Rozzano (Mi)  
Via Dei Glicini 18 - 10**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo del fabbricato n.87, interno 55. scala D dello stabile in Rozzano (Mi), con accesso pedonale da Via Dei Glicini 18 composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due balconi su uno dei quali insiste una piccola veranda, con annesso vano cantina al piano terreno.

Box al piano terreno con accesso carraio da via Dei Glicini civ,10

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

[redacted] nato [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] per 1/2  
[redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] per 1/2

**Descrizione:**

**Fg. 9 Mapp. 299, Sub.79,** Cat. A/3 Cl.2, consistenza vani 4.0  
Sup. Cat. mq. 67, P. 1-T, R.C. €. 309,87 (per l'appartamento ed il vano cantina)

**Fg. 9 Mapp. 299, Sub.16,** Cat. C/6 Cl.4, consistenza mq.12  
Sup. Cat. mq. 12 P.T, R.C. €. 40,90 (per il box)

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Unità immobiliare altra proprietà - prospetto su area condominiale - enti comuni e  
unità immobiliare altra proprietà - prospetto su area condominiale

**Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**

Corridoio comune - vano cantina altra proprietà - enti comuni - vano cantina  
altra proprietà

**Coerenze del box, da nord in senso orario:**

Box altra proprietà - enti comuni - box altra proprietà - area di manovra

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Rozzano, il civ.18 di Via Dei Glicini è un tratto di strada a fondo cieco, che interseca via Roma, strada a doppio senso di marcia che permette un facile collegamento on il centro del Paese distante poche centinaia di

[REDACTED]

metri

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile.

**Collegamenti pubblici (Km):** La zona è asservita dai mezzi di superficie (tram e bus) che permettono un facile collegamento con Milano il cui centro dista km.12 e dal vicino svincolo della tangenziale ovest che per mente il collegamento con i principali svincoli autostradali.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i quali nell'atto di acquisto hanno dichiarato di essere in regime di comunione legale dei beni; alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dalla parte eseguita sig.ra [REDACTED]. Dall'allegato certificato contestuale di residenza e stato di famiglia si evince che nell'unità immobiliare risiedono anche i signori [REDACTED] [REDACTED].

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica, è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 10.01.2013 data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria le Parti Esecute non sono Danti Causa in alcun contratto di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non pervenute**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni

##### N. 3843/505 del 14.01.2013

Contratto di mutuo Notaio Di Mauro Rosanna di Milano del 10.0.2013 Rep. n. 20563/14529

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED]

[redacted] per ½ e [redacted] nata [redacted]  
[redacted] per ½  
Importo ipoteca: €. 195.000,00  
Importo capitale: €. 130.000,00 durata anni 30

#### 4.2.2. pignoramenti

##### N. 158067/1003806 del 13.12.2018

Atto giudiziario emesso dall'UNEP in data 17.10.2018 Rep n. 35738

A favore: [redacted] con sede [redacted]

Contro: [redacted] nata [redacted]

[redacted] per ½ e [redacted] nata a [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] per ½

Importo fino alla concorrenza di euro 136.535,69 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta;

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

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato

4.3.2. **Conformità catastale:** non si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato per un lieve errore nella rappresentazione grafica del balcone sul prospetto est di forma rettangolare anziché trapezoidale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese condominiali del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato n. 87 sono gestite dall'ALER con Sede in Viale Romagna, 26 – Milano al quale lo scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo pec (protoge@pec.aler.mi.it) informazioni in merito alle spese condominiali.

Attraverso l'allegata comunicazione pervenuta dall'avvocatura direzione generale Aler si evince quanto segue:

L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di	€.	1.900,00
Spese insolute nell'anno solare gestione ord. 2018	€.	1.868,76
Spese previsionali nell'anno solare gestione ord. 2019	€.	1.870,32

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1 Attuali proprietari

[redacted] nato [redacted]  
[redacted] per ½ e [redacted] nata [redacted]  
[redacted] per ½ ai quali il compendio immobiliare pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Di Mauro Rosanna di Milano in data 10.01.2013 rep. 20562/14528, (dati di registrazione assenti), trascritto a Milano 2 in data 14.01.2013 ai n.3842/2767 per averlo acquistato [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Ai signori [redacted] e [redacted] era pervenuto a ciascuno per quota di 1/2 di proprietà e per averlo acquistato in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Roncoroni di Milano del 26.06.2000 rep.127604 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 in data 11.10.2000 ai nn. 93105/63004 dall' AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) MILANO con sede in Milano.C.F.01349670156 proprietaria oltre il ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 28.08.1968 n.1469 (costruzione di fabbricato)
- Per la formazione di una veranda è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 14.01.1991 n. 297
- Nulla osta abitabilità rilasciato in data 14.06.1971

## Descrizione Unità Immobiliare

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo del fabbricato n.87, interno 55. scala D dello stabile in Rozzano (Mi), con accesso pedonale da Via Dei Glicini 18 composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due balconi su uno dei quali insiste una piccola veranda, con annesso vano cantina al piano terreno.

Box al piano terreno con accesso carraio da via Dei Glicini civ,10

Identificato in catasto come segue:

#### Intestazione:

[redacted] nato [redacted]  
[redacted] per 1/2  
[redacted] nata [redacted]  
[redacted] per 1/2

#### Descrizione:

**Fg. 9 Mapp. 299, Sub.79, Cat. A/3 Cl.2, consistenza vani 4.0**  
Sup. Cat. mq. 67, P. 1-T, R.C. €. 309,87 (per l'appartamento ed il vano cantina)

**Fg. 9 Mapp. 299, Sub.16, Cat. C/6 Cl.4, consistenza mq.12**  
Sup. Cat. mq.12 P.T, R.C. €. 40,90 (per il box)

#### Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

Unità immobiliare altra proprietà - prospetto su area condominiale - enti comuni e  
unità immobiliare altra proprietà - prospetto su area condominiale

**Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**

Corridoio comune – vano cantina altra proprietà – enti comuni – vano cantina  
altra proprietà

**Coerenze del box, da nord in senso orario:**

Box altra proprietà – enti comuni – box altra proprietà – area di manovra

L'edificio è stato costruito nel 1968/1970

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt. 2,90, la cantina di mt. 2,80 e il  
box di mt. 2,30

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	63,27	1	63,27	Nord/sud	Normali
Balconi	7,60	0,33	2,53	Est/Ovest	Normali
Cantina	4,80	0,25	1,20		Normali
<b>Totale</b>			<b>67,00</b>		
Box	12,00	1	12,00		Normali

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di un fabbricato condominiale composto da più scale, sviluppato su dieci  
piani fuori terra di cui il piano terreno è adibito a atrio scale, cantine sul prospetto  
ovest e box sul prospetto est.

In particolare all'unità immobiliare in oggetto si accede attraverso l'area cortilizia ed  
il corpo scale "D" delimitato da portoncino con struttura in metallica e vetro.

**Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:**

Struttura portante: travi e pilastri in c.a.

Solai: materiale: latero cemento  
Condizioni: non verificate

Muratura: tipologia: tamponamenti in laterizio rivestiti in gress  
Condizioni: stato conservativo normale

Copertura: Piana

Atrio ingresso: Delimitato su cortile interno da portoncino con struttura  
metallica e vetro, pavimentazione in monocottura con  
pareti intonacate e finteggiate

Vano scale: struttura portante con alzate e pedate in c.a.,  
pianerottoli in monocottura e rivestimento delle pareti  
rifinito con intonaco tinteggiato

Infissi esterni: In legno e vetro/ alluminio e vetro ed oscuramenti a  
tapparella

**Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:**

Infissi interni: tipologia: porta d'ingresso in legno, porte interne in  
legno e vetro  
Condizioni: normali

Plafoni : materiale: intonaco e tinteggiatura  
Lo stato dei plafoni è normale

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è buono

Rivestimento: ubicazione: parete attrezzata cucina in monocottura h  
m. 2,50; bagno h m. 1,60  
Condizioni: normali

Pavimenti: tutti i locali: monocottura in tutti i locali  
Condizioni: buone

**Impianti:**

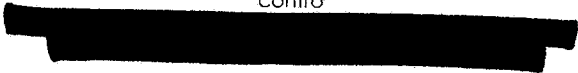
Antenna collettiva: tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata



Citofonico (impianto):	tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Acqua calda sanitaria: centralizzata Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi
Termico (impianto):	tipologia: impianto <b>centralizzato</b> condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica (ace):	<b>presente</b>

**Le caratteristiche intrinseche del vano cantina sono definite come segue:**

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in ferro
Pareti (interne):	materiale: blocchi i cls
Pavimenti:	in battuto di cemento

**Impianti:**

Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
-----------------------	---

**Le caratteristiche intrinseche del box sono definite come segue:**

Infissi interni:	tipologia: serranda basculante in lamiera
Pareti (interne):	materiale: blocchi di cls
Pavimenti:	In battuto di cemento

**Impianti:**

Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
-----------------------	---



## 8. VALUTAZIONE

### 8.1 Criterio di stima

Comparativo

### 8.2 Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche simili.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati edili dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

### 8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/cantina	67	€/mq 1.600,00	€ 107.200,00
	Box	12	A corpo	€ 10.000,00
Totale				€ 117.200,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 5.860,00
Condominio: spese ordinarie insolite 2018	€ 1.868,76
Condominio: spese ordinarie preventivate anno 2019	€ 1.870,32
Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catastali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 9.599,08</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** trattasi di unità immobiliare la cui distribuzione interna non permette di essere considerato un bene divisibile.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 107.600,92**

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. **96.840,83**

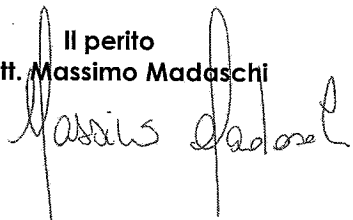
**N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad**

€. **329,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 16.09.2019

Il perito  
Dott. Massimo Madaschi



ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Estratto di mappa, scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici, di residenza ed estratto di matrimonio;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie
10. Attestazione invii copie perizia.