

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 971/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Marianna Galioto**

Custode: Avv. Mara Calembò

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rozzano (MI) via Pavese, 80



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Rozzano (MI) via Pavese n. 80

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 22, particella 44, subalterno 703

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 75.000,00

da occupato: € 60.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) via Pavese n. 80 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali e servizio.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis di stato libero all'atto dell'acquisto.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all.1)**

Intestati: **Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 22 particella 44 subalterno 703**

dati classamento: Categoria A4, Classe 3, consistenza vani 2,5, piano t; Superficie catastale totale 50,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 50,00 mq., rendita € 154,94.

Indirizzo: Via Pavese 80

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 11/10/2002 protocollo n. 772785 in atti dal 11/10/2002 variazione di classamento (n. 56304.1/2002);
- Frazionamento del 10/10/2001 protocollo n. 877856 in atti dal 10/10/2001 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 42468.1/2001);
- Variazione del 09/10/2001 protocollo n. 876605 in atti dal 09/10/2001 indiv. sottotetto e var. consist. (n.42416.1/2001);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Frazionamento del 10/12/1984 in atti dal 22/10/1996 istanza 4873/96 (n. 38239/1984);
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

**Note**

- Dalle attuali risultanze dei registri catastali risultano mancanti i soggetti intestati dei passaggi intermedi: da rettificare l'elenco degli intestati manca un passaggio il sig. Omissis.

**1.4. Coerenze (come da atto di provenienza allegato)**

Dell'appartamento: proprietà al mappale 31, via Pavese, vano scala comune, mappale 45 e cortile comune, mappale 26.

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano (MI)

Fascia/zona: periferica a traffico sostenuto

Destinazione: Residenziale e agricola

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e popolari

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (insufficiente), campo da calcio (insufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (insufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (sufficiente).

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalle linee di superficie Z501, Z515 e il tram 15.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostrada Milano-Genova e tangenziale est, strada dei Giovi (S.S. 35).

#### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra costruito negli anni venti del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmette;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Pessime.

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terra, composta da ingresso soggiorno con cucina a vista, camera, bagno.

#### Corpo A:

##### Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti ad esclusione della camera e del disimpegno in parquet;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi, scuri in legno a scomparsa e cancelli antintrusione;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno, in pessime condizioni;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni (manca la caldaia e i termosifoni sono in pessime condizioni);
- acqua calda sanitaria: prodotta da un boiler elettrico posizionato nel disimpegno.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa, nel bagno fino a m. 2,60 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime da riordinare.

### 2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile in esame, è ubicato sulla strada SS 35 Milano-Pavia che costeggia il naviglio Pavese a breve di stanza dal centro cittadino. La zona a carattere prevalentemente residenziale e commerciale.

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al debitore si è rinvenuto che ha dichiarato che l'immobile è occupato dal debitore.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 27/08/2021. **(all.4)**

## 4 PROVENIENZA (all.5)

### 4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/06/2006.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Fabio Capaccioni in data 06/06/2006 rep nn.62691/10738, trascritto a Milano 2 in data 29/06/2006 ai nn.102031/53064.

A/c dal Sig. Omissis.



## 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Omissis nato a Milano (MI) il 23/10/1977 per acquisto con atto in autentica Notaio Cesare Cantù di Milano in data 31/10/1996 rep. 22005, trascritto a Milano 2 in data 13/11/1996 ai nn.86271/56573.
- Con atto di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano in data 14/02/2001 rep. 3267/1559, trascritto il 07/03/2001 ai nn.20888/14649 è pervenuta alla Omissis con sede in Milano CF: omissis la quota di 1/1 di piena proprietà del bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Nicola Grimaldi di Milano (MI) in data 24/10/2001 rep. 10582/7404, trascritto il 29/10/2001 ai nn.116556/73005 la Omissis ha venduto al sig. Omissis la quota di 1/1 di piena proprietà del bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Dott. Fabio Capaccioni in data 06/06/2006 rep nn.62691/10738, trascritto a Milano 2 in data 29/06/2006 ai nn.102031/53064 il sig. Omissis ha venduto al sig. Omissis la quota di 1/1 di piena proprietà del bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 20/11/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note) al ventennio alla data del 21/10/2021 si evince:

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

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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 29/06/2006 ai nn.102032/24161 derivante da atto a garanzia di mutuo ipotecario a rogito atto Notaio Capaccioni Fabio in data 06/06/2006 rep. 62692/10739

a favore Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo C.F. 00218400166

contro Omissis

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 08/10/2020 rep. 11622 trascritto il 05/11/2020 ai nn.124434/79120 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di RED SEA SPV S.r.l. C.F. 04938320266.



**Altre trascrizioni**

nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile non è amministrato.

**6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

**6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rozzano (MI) in Città Storica - tessuto dei nuclei di antica formazione, fascia di tutela del Naviglio Pavese (10 m 100 m), risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In data 18/10/2021 la sottoscritta eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile di via Pavese, 80. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha rilasciato alla sottoscritta un documento che attesta la non presenza in archivio della pratica edilizia in quanto lo stabile è stato edificato prima della legge 1150/1942. **(all.8)**

Inoltre con scheda di variazione per frazionamento pratica catastale del 10/10/2001 n. 877856 l'unità immobiliare foglio 22 particella 44 sub. 701 è stata frazionata generando i sub. 702, sub. 703 e sub. 704, per questi documenti il tecnico comunale ha riferito: "che il Comune non può dichiarare che sono irreperibili o non presentati perché manca il fascicolo edilizio degli atti di fabbrica".

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):**

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 20/10/1987 n. 69
- Certificato di abitabilità non presente.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi rilevati consistono in:

1. E' stato ingrandito il disimpegno per rendere indipendente la camera;
2. ripostiglio in quota nella camera;
3. soppalco nella cucina/soggiorno;
4. la finestra del bagno non è conforme alla concessione edilizia in Sanatoria n. 69.

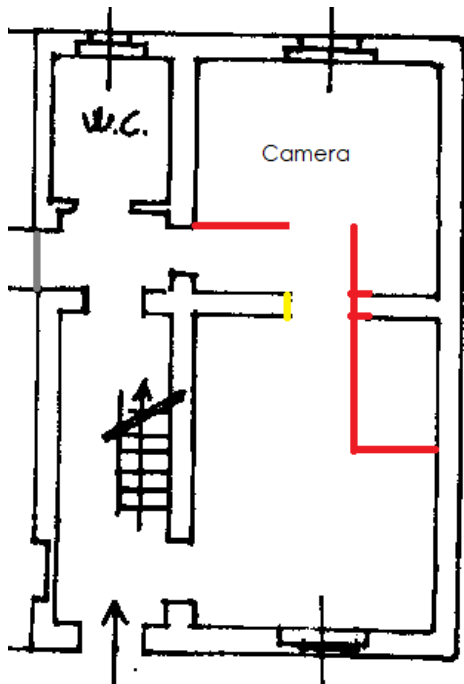
**Legenda:**

Porzioni costruite



Porzione demolita ———

Porzione mancante nella planimetria catastale ———



Sono sanabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria, opere edilizie per ripristino stato originario.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

Demolizione sopralco nella cucina/soggiorno: € 500,00

Cambio finestra del bagno come da concessione edilizia in sanatoria: € 300,00

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

### Note

Da segnalare che con scheda di variazione per frazionamento pratica catastale del 10/10/2001 n. 877856 l'unità immobiliare foglio 22 particella 44 sub. 701 è stata frazionata generando i sub. 702, sub. 703 e sub. 704, per questi documenti il tecnico comunale ha riferito: "che il Comune non può dichiarare che sono irreperibili o non presentati perché manca il fascicolo edilizio degli atti di fabbrica".

### Precisazioni:

In merito a quanto comunicato da parte del tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rozzano, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'abitazione corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 10/10/2001.





Le difformità consistono in:

1. è stato ingrandito il disimpegno per rendere indipendente la camera;
2. manca nella planimetria il muro che delimita la proprietà.

Sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati:

€ 700,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	60,3	100%	60,3
		<b>60,3</b> mq. lordi	<b>arrotondato</b>	<b>60,0</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

### 9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021  
– zona D1 – Periferica

Comune: Rozzano

Quotazioni:

Appartamenti da € 1.350,00 a € 1.600,00

TEMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020



Comune: Rozzano

Zona: Periferica

Valore di compravendita prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.450,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare

Periodo: ottobre 2021

Comune: Rozzano

Zona: Periferica

Valore di compravendita prezzo min. 1.385,50 / prezzo max. 1.462,07 (Euro/mq)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione ottobre 2021

Località	Tipologia	Superficie mq	Prezzo totale	Prezzo unitario
Rozzano, via Pavese, 86	Appartamento – p. 1	50,00	€ 70.000	€/mq 1.400
Rozzano, via Pavese,	Appartamento - p. 2	73,00	€ 85.000	€/mq 1.165
Rozzano, via Pavese,	Appartamento – p. 3	85,00	€ 117.000	€/mq 1.376

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- “abitazioni – da ristrutturare” - che risultano compresi tra €/mq 1.165 e €/m<sup>2</sup> 1.400

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A4	60,0	€ 1.350,00	€ 81.000,00
				<b>€ 81.000,00</b>



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 81.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.050,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 74.450,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 75.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 60.000,00

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

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Cacciola Nunzia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC 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.

Con ossequio.

Milano li: 05/11/2021

l'Esperto Nominato

Nunzia Cacciola

**ALLEGATI**

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documentazione edilizia

