
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. **885/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**

Custode Giudiziario: **Avv. Sarah Terrile**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Rozzano (MI) Via Eugenio Curiel n. 44



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084

Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253

e-mail: gabriele.pranzo@PzR.it - PEC: pranzozaccaria.12084@omilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Rozzano via Eugenio Curiel 44

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: Foglio: 11 - Particella: 369 - Subalterno: 705;

Corpo: B

Bene immobile sito in: Rozzano via Eugenio Curiel 44

Categoria: Cantina [C2]

Dati Catastali: Foglio: 11 - Particella: 369 - Subalterno: 706;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B:

al sopralluogo occupato dal debitore

3. Creditori

Corpo: A e B

Creditori Iscritti:

Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.
Leviticus SPV. S.r.l.

4. Comproprietari

Corpo: A e B

Nessun comproprietario al di fuori dell'esecutato

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B

Prezzo da libero: € 82.500,00

Prezzo da occupato: € 66.000,00

Lotto 001
(Appartamento + cantina)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/ idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione o i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Rozzano, località Quinto de' Stampi, Via Eugenio Curiel, al civico 44, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento posto al piano secondo, composto da due locali oltre cucina e servizio".

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: ***

Eventuali comproprietari:

1.3 Identificato in Catasto del comune di ROZZANO come segue:

Intestati:

Dati identificativi:

Foglio: 11 - Particella: 369 - Subalterno: 705.

Dati classamento:

Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3; superficie catastale: totale 61 m²,
totale escluse aree scoperte 60 m²; rendita € 278,89.

Indirizzo:

VIA EUGENIO CURIEL n. 44 piano: 2;

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scale comune, altra unità immobiliare, cortile, altra proprietà,
cortile, altra unità immobiliare.

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

non rilevate.

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Cantina** sita in Rozzano, località Quinto de' Stampi, Via Eugenio Curiel, al civico 44, definita nell'atto di provenienza come segue: "vano di cantina posto al piano sotterraneo".

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificato in Catasto del comune di ROZZANO come segue:

Intestati:

Dati identificativi:

Fg. n. 11; Mapp. n. 369, Sub. 706

Dati classamento:

Cat C/2, classe 2, consistenza 6 m²; superficie catastale: totale 8 m²; rendita € 11,16.

Indirizzo:

VIA EUGENIO CURIEL n. 44 piano: S1;

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.

1.9 Coerenze:

della cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune, cantina altra proprietà, muro perimetrale, cantina altra proprietà.

1.10 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

Comune: ROZZANO

Caratteristiche zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO.

Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole (Istituto Comprensivo Statale "Monte Amiata", Scuola Secondaria di Primo Grado E. Curcio, diversi nidi di infanzia), oltre al centro commerciale Fiordaliso, raggiungibile a piedi in 10 minuti.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario arrivare a piedi (circa 10 minuti) alla fermata della linea 3 o 15. Il tempo stimato fino a piazza del Duomo è di circa 55 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	la Tangenziale Ovest dista circa 2 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio (corpo interno) di n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso. Il complesso immobiliare è di tipo economico, il fabbricato, nelle porzioni esterne, o nelle parti comuni interne si presenta in sufficiente stato di manutenzione, con alcune porzioni da ristrutturare. Si segnala che il riscaldamento centralizzato non è più attivo.

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portoncino in alluminio.
Androne:	Rivestimento in marmo e pavimento in piastrelle (androne principale su strada).
Scala interna:	Gradini in graniglia.
Ascensore:	Non presente
Portineria:	Non presente
Condizioni generali:	Sufficienti, ma con necessità di parziali interventi

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al secondo e ultimo piano, composto da cucina, camera, bagno, corridoio e balcone (la cantina è il corpo B, in quanto separata catastalmente).

L'unità immobiliare si trova in condizioni scarse e non è riscaldata, in quanto l'impianto di riscaldamento condominiale non è operativo da anni. Sarà necessario dotare l'appartamento di impianto autonomo.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle in ceramica.
Porta di ingresso	Porta di sicurezza non blindata.
Porte interne:	Legno/legno o vetro. Condizioni: scarse.
Infissi esterni:	Legno vetro singolo. Condizioni: scarse.
Oscurementi:	Persiano in PVC. Condizioni: scarse.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di scaldabagno autonomo a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili (dichiarato funzionante dal proprietario).
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, vasca, doccia). Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa. Condizioni: NON funzionante

	Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Presente uno split in camera.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente (APE scaduto nel 2019).

CORPO: B

Cantina (interno 16) posta al piano seminterrato con accesso tramite scala posta nel cortile.

Porta:	In legno verniciato. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Intonaco rustico tinteggiato. Condizioni: da ritinteggiare.
Pareti:	In laterizio tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Pavimenti:	In cemento: scarse.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non presenti

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, molto vicina al confine amministrativo con il Comune di Milano. Si segnala la presenza, a ridosso dell'edificio, della linea ferroviaria.

2.5 Certificazione energetica

L'allestato di prestazione energetica risulta scaduto nel 2019.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 26/01/2022 si è constatato che gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla moglie. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura o aventi gli esecutati quali danie causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Mossina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 13/09/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sistar - Agenzia delle Entrate, alla data del 22/01/2021, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuna**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

5.2.3 **Altre trascrizioni contro:**

nessuna

5.3 **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Studio Racconi con sede a Rozzano in Via Pisacane 7/A, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del certificato di idoneità statica se presente

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato per maggiori dettagli:

- *Quote millesimali: 19,065.*
- *Spese gestione 2021/22 + gestione solare precedente: € 2.506,90*
- *Non ci sono spese straordinarie deliberate*
- *È pervenuta un'ordinanza il 13/11/2020 per le canne fumarie*
- *Non siamo a conoscenza di eventuali problemi strutturali*
- *Si allega regolamento di condominio*
- *Non è presente APE condominiale e CIS*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso o/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'autorizzazione per la costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Rozzano come "Tessuto residenziale disomogeneo saturo".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

- Pratica edilizia n. 268/1958
- Autorizzazione di abitabilità n. 256 del 06/10/1959

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme. Rispetto all'ultimo stato autorizzato si è riscontrato lo spostamento di un tavolo interno, come da planimetria schematica allegata alla presente relazione.

Si ritiene che si debba ripristinare lo stato autorizzato, con esecuzione di opere murarie.

CORPO: B

Nessuna irregolarità riscontrata.

7.3 Conformità catastale

CORPO: A e B

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme catastalmente, per motivazioni analoghe a quelle esposte nella dichiarazione di conformità edilizia.

La cantina risultava conforme catastalmente.

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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolata convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	62,0	100%	62,0
balconi	mq.	2,5	30%	0,8
		64,5		62,8
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		7,0		1,8
		mq. lordi		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, della 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 di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2021 Comune di Rozzano, Zona Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO, codice zona D1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.700	2.100

- 9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2022). Comune di Rozzano, Zona VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni in stabili di fascia media		1.604	1.945
Abitazioni in stabili di 2 fascia		1.353	1.428

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.500,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A5	62,8	1.500,00	94.200,00
cantina	C/2	1,8	1.500,00	2.700,00
				96.900,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 96.900,00
Abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi dalla Sezione III	-€ 4.845,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore;	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;	-€ 2.506,90
Spese tecnica di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale;	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica e per impianto di riscaldamento autonomo;	-€ 4.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	€ 500,00
Totale	-€ 14.351,90
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 82.548,10
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 66.038,48

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrofondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.500,00**

Per la deforminazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrofondato pari a: **€ 66.000,00**

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografia dello stato di fatto alla data del 26/01/2022
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Schede catastali degli immobili
- 11.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Pianta schematica con rappresentazione stato attuale e delle difformità
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.10 Regolamento di Condominio
- 11.11 Valori immobiliari di riferimento
- 11.12 Estratto PGT
- 11.13 Comunicazioni alle parti

Milano 28/01/2021

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

