



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROCEDENTE: CONDOMINIO VIA ROSSELLI, 47/49

ESECUTATO: XXXXXXXXXX

N° RGE 2387/2016

data prima udienza comparizione, ex art. 569 pct: 26-09-2018 ore 11.30

GIUDICE ESECUTIVO: dott.ssa Simonetta SCIRPO

Custode Giudiziario: dott.ssa DEGRASSI

INTERVENUTI: /

Lotto 01: corpo A (box)

via f.lli Rosselli, 47/49 (Rozzano) – immobile al piano 1° seminterrato

Esperto a Emanuele Bianchi

Codice fisBNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano

Telefono: 02-39216114

Fax: 02-700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE ELABORATO PERITALE

Identificazione degli immobili oggetto perizia - pag. 3

Descrizione sommaria (quartiere e zona) - pag. 4

Stato di possesso - pag. 4

Vincoli ed oneri giuridici - pag. 5

Altre informazioni per l'acquirente - pag. 6

Attuali e precedenti proprietari - pag. 7

Pratiche edilizie - pag. 7

Conformità edilizio/urbanistica - pag. 8

Descrizione dei beni - pag. 9

Valutazione complessiva dei beni - pag. 11

Allegati alle CTU - pag. 13



Lotto: 01 corpo A
Via fratelli Rosselli, 47/49 (Rozzano) – immobile al piano 1° seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:

Identificativo corpo: A

- via Fratelli Rosselli, 47/49 – piano 1° interrato

Categoria: autorimesse box [C/6]

Dati catastali:

foglio 23, particella 163, subalterno 15, cat. C/6, C4, superficie catastale mq 12,

RC € 40,90

Descrizione (notarile) “Box ad uso autorimessa privata sito al primo piano seminterrato.”

Descrizione (CTU): Box ad uso privato con affaccio su ampio corsello di manovra, al piano seminterrato fuori dal sedime degli edifici;

Quota e tipologia del diritto:

Proprietario per la quota di 1/1

(estratto da Visura storica per immobile del 29/05/2018 Visura T286124)

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/2010 nota presentata con modello unico in atti dal 17/10/2010 rep. 111371 Rogante: NINCI MARIACRISTINA: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 91872.1/10) – Allegati alla CTU

❖ **ATTO DI PROVENIENZA e TRASCRIZIONE - ALLEGATI ALLA CTU n.1 + n.2**

Eventuali comproprietari: nessuno

COERENZE (confini): desunte dalla Nota di trascrizione dell’atto del 17/02/1989 , scrittura privata , contenuta nel CERTIFICATO IPOTECARIO del 23/02/2017 “coerenze dei box N. 14 e 15 in un sol corpo: a nord: box n.13, ad est: Immobiliare Primavera, a sud: box n. 16; a ovest: enti comuni”.

COERENZE (confini): desunte dall’Atto di Provenienza del 19/11/2010 registrato a Mi2 il 16/12/2010 : “ in senso orario: box-autorimessa al sub 14., proprietà terzi, box-autorimessa al sub



16, enti comuni”

Le suddette coerenze sono state verificate anche dal sopralluogo dello scrivente al bene (*visione esterna del manufatto dal corsello di manovra*) e dalla rilevazione dei numeri assegnati ai box contigui.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: l’immobile è ubicato nella periferia di Rozzano nella direttrice di uscita da Milano in prossimità della A7 in direzione sud e delle SP 35 sempre direzione sud/sud-ovest. Via f.lli. Rosselli è situata nella porzione a sud ovest del Parco Comunale, Rocca di Rozzano Vecchia e le due direttrici citate, in una zona a destinazione prettamente agricolo/residenziale.

Area urbanistica: residenziale a basso traffico locale. All’interno della proprietà ci sono parecchi spazi dedicati agli autoveicoli in box, tra cui quello staggito.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi di supporto alla residenza – non *frequenti attività commerciali al minuto* - scuole primarie, medie e superiori non distanti dal bene (*Liceo scientifico Calvino, scuole primarie E.Curiel, scuole secondarie B.Luini ed altre*)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/industriali (a nord) e rurali tutto intorno.

Importanti centri limitrofi: Quinto de’ Stampi, Gambaredo, Zibido S.Giacomo, Fizzonasco e Milano fiori.

Collegamenti pubblici e privati: Da porta Romana Milano M3 + M2 + BUS 328; Da Milano Rogoredo S13 ; Da Milano Cadorna M2 + Bus 328, nonché BUS 230 + Z509 + Z510

Attrazioni storiche/verde: Parco pubblico, Oasi Smeraldino nonché il verde della campagna circostante

3. STATO DI POSSESSO: LIBERO

A seguito di richiesta inoltrata il 11/03/2018 alla Direzione Provinciale 1 e 2 di Milano non sono pervenute segnalazioni relative a contratti di locazione aventi come dante causa gli esecutati e gravanti sui beni in pignoramento: *“Richiesta informazioni: In esito alla richiesta in oggetto si comunica che la società sopraindicata non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione”*

❖ ALLEGATO ALLA CTU n.3



Note: Il sopralluogo/accesso al bene si è svolto il 12/07/2018 in presenza del sottoscritto, del custode giudiziario (per dott.ssa Degrassi) del delegato dell'amm.re pro tempore [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna
- 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna e non segnalati
- 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno
- 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* /

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura : desunti dal Certificato Ipotecario prodotto agli atti del 23/02/2017 protocollo n. MI 155584 agli atti e verificati con Ispezione Ipotecaria (sul bene in pignoramento) condotta sull'immobile nel periodo dal 1/1/95 al 13/7/18 Ispezione n. T17689 del 15/07/2018;

❖ ALLEGATO ALLA CTU n.4

4.2.1 Iscrizioni: nulla

4.2.2 Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del **23/01/1989** - Registro **Particolare 12011** Registro **Generale 15754** scrittura privata, pubblico ufficiale dr. U.BRAMBILLA in Milano Repertorio 38260 [REDACTED]

[REDACTED] NB vendita di cinque box in via Rosselli 47/49 tra cui il sub15;

TRASCRIZIONE del **17/12/2010** - Registro **Particolare 91872** Registro **Generale 154618** scrittura privata con sottoscrizione autentica, pubblico ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 11137/3196 del 19/11/2010 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] NB Tra gli immobili della compravendita compare anche quello interessato dal Pignoramento (Fg23/Mapp163/sub15)

PIGNORAMENTO - Nota Trascrizione del 09/11/2016 - Registro **Particolare 80206** Registro **Generale 126620** **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 30/09/2016 rep. 45742 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull' immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;



4.2.3 Annotazioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione Ipotecaria condotta sull'immobile nel periodo dal 1/1/95 al 13/7/18 Ispezione n. T17689 del 15/07/2018

4.3 MISURE PENALI

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è un box inserito nel complesso di box del comprensorio edilizio di via F.lli Rosselli, 47/49 affacciante sul corsello principale dei box di pertinenza dei due fabbricati di via Rosselli 47/49. Il box è posto sulla leggera piega planimetrica delle due stecche di box. Data la sua posizione planimetricamente ha forma trapezoidale, più larga in entrata e più stretta sul fondo. La forma permette il parcheggio di auto di stazza normale, poco adatto ai SUV o Van.

❖ ALLEGATO ALLA CTU n.5

Spese CONDOMINIALI SCADUTE:

CONSUNTIVO SPESE 2016/2017/2018

spese proprietà annuali medie: 130,00 € circa

TOTALE SPESE SOSPESE COMUNICATE DALL'AMMINISTRAZIONE studio [redacted] vide, in Rozzano

2015/2016: **€ 130,18**

2016/2017: **€ 127,98**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO ascensore al piano ma presenza di rampa nell'androne, brevi gradini in entrata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: /



te al pignoramento. Si sono riscontrati i seguenti passaggi concessori e documentazioni:

- NULLA OSTA LAVORI EDILIZIA 1973
- ABITABILITA' 27/07/1975
- COLLAUDO STRUTTURE C.A.
- FRONTESPIZI PROGETTI E ESTRATTI TAVOLE PROGETTUALI

❖ **ALLEGATO ALLA CTU n.2**

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA: SI

Non si sono rilevate difformità rispetto a quanto riportato nel progetto citato al punto 7. Si è recuperato il Certificato di Prevenzione Incendi rinnovato fino al 5/06/2019 che si constata essere regolarmente approvato dai VVF e relativo a "autorimessa condominiale via Rosselli, 47/49 Rozzano".

NB Si segnala che, durante il sopralluogo effettuato il giorno 12/07/2018, nel rilievo delle serrande si è rilevata la presenza di un'aerazione sottodimensionata rispetto ai dettami del DM 1/02/1986 (3.9.1 superficie di ventilazione - *Per le autorimesse suddivise in box l'aerazione naturale deve essere realizzata per ciascun box. Tale aerazione può essere ottenuta con canalizzazioni verso l'esterno o con aperture anche sulla corsia di manovra, prive di serramenti e di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta del box stesso.*) aerazione rilevata 224 cmq < 529 cmq minimo.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: SI

Strumento urbanistico approvato:	Piano di Governo del Territorio - PGT
In forza della delibera:	modifica n.15 del 26/06/2012
Zona omogenea:	Non inserito in zone di tutela o sensibili o vincolate
Strumento urbanistico adottato:	PGT
In forza della delibera:	Adottato con delibera CC n.45 del 05/12/2011
Immobile soggetto a convenzione:	/
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO – zona a sensibilità paesaggistica bassa, senza presenza di vincoli di Tutela e Salvaguardia del territorio



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Note sulla conformità: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **nessuna**

❖ **ALLEGATO ALLA CTU n.9**

Lotto: 01 corpo A
Via fratelli Rosselli, 47/49 (Rozzano) – immobile al piano 1° seminterrato

8. DESCRIZIONE DEI BENI

Superficie complessiva di circa mq **13,12** (lordi) mq **12,80** (calpestabili)

L'unità immobiliare è posta al piano primo interrato (box)

L'edificio è stato costruito nel: **1975**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **15**

Ha un'altezza utile interna rilevata di **237** cm (box)

L'intero fabbricato è composto da **n. 8 piani** complessivi fuori terra **+ 1** cantinati

Categorie: abitazioni di tipo autorimesse (C/6)

Stato di manutenzione generale: **mediocre** del bene specifico, **buona** del complesso;

Condizioni generali dell'immobile (box): mediocri in quanto si nota che non è stato usato da parecchio tempo; Le pareti appaiono in discrete condizioni. La serranda di apertura è manuale e andrebbe sottoposta ad una manutenzione parziale per ristabilire la bilanciatura. La serratura è a blocchetto semplice (sostituito durante l'accesso della procedura).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture

La struttura a vista è composta da cemento armato per i tre muri perimetrali mentre il quarto lato è caratterizzato dalla serranda in ferro zincato aerata (*). La soletta soprastante alla vista sembra essere composta di travetti in latero-cemento, non carrabili. Sopra alla stessa si estende il prato condominiale a copertura delle autorimesse

Infissi esterni tipologia: **serranda in ferro zincato**



Pareti esterne	materiale: muratura in c.a. <i>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore e la stratigrafia.</i>
Pavimentazione box	Ceramiche monocottura (da pulire e sgrassare)
Rivestimenti	intonaco bianco
Plafoni	materiale: stabilitura pitturata bianco, pareti bianche condizioni: da ripitturare; sono presenti all'interno del box le serpentine di un ex impianto di riscaldamento non più in uso.

Impianti (conformità e certificazioni) NON FORNITE**Impianto elettrico: NON FORNITA**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	<i>/ non rilevabile</i>
Impianto a norma	<i>/</i>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non mostrata
Citofono	NO
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	<i>/</i>
Stato impianto	<i>/</i>

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Esiste un ascensore ma non pertinenziale ai box
Note ascensori montacarichi	<i>/</i>
Esistenza carri ponte	<i>/</i>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile – residenziale



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

9.1 Criterio di stima:

Analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare). Si è considerato anche l'effettivo stato di conservazione e cura della struttura.

9.2 Fonti di informazione:

Banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare **periferica Rozzano, VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO - Cod. Zona D1- Microzona: 1** - Civile/residenziale; Anno 2017 Semestre 2

- **Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di MILANO della TeMA Buccinasco Periferia** – compravendita - 1° semestre 2017 – centro – oltre 40 anni da ristrutturare
- **Agenzie immobiliari:** indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **Borsino Immobiliare** 12 luglio 2018 Zona tangenziale ovest, Milano, Cooperazione, Strada Alzaia Pavese, C.na Fornace, Quinto Stampi, Valleambrosia 2° fascia

Agenzia Entrate Territorio €/mq 800 – 1.000 - box

- **TeMA Osservatorio Immobiliare €/mq 17.000 – 19.000 – box (centro)corpo**
- **TeMA Osservatorio Immobiliare €/mq 15.000 – 16.000 – box (periferia) corpo**
- **Agenzia di zona (Buccinasco) €/mq 9.500 -12.500 (14/15 mq)**
- **Borsino immobiliare €/mq 946 (economico – 2° fascia) – box**

❖ ALLEGATO ALLA CTU n.1

9.3 Valutazione COMMERCIALE corpi:

A. box/autorimessa [C/6]

Destinazione	sup lord	coeff	Superficie equivalente di calcolo
box	13,12		a corpo

Metratura totale lorda valutata: mq 13,12

Sulla scorta di quanto sopra considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile e infine considerando la posizione del box rispetto al contesto nel quale è inserito e la sua conservazione, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato mantenersi su una media basata sui valori forniti dalla letteratura di riferimento, attestandosi in linea alle valutazioni di mercato per le condizioni di manutenzione del bene. Si è anche applicata una blanda svalutazione per la particolare forma planimetrica trapezoidale del box che potrebbe impedire il parcheggio di macchine di grossa taglia.



Valutazione a corpo €/mq 850 box

Destinazione	sup . Equivalente	Valore intero medio	Valore di stima arrotondato
Box	13,12	11.151	11.000

Adeguamenti alla stima:

9.4	- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5%) A	€ 550,00
	- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (<i>comunicate dall'amm.re del condominio</i>):	€ 260,00
	- Spese tecniche di regolarizzazione impianti (certificazioni):	€ 00,00
	- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (eventuale aumento aerazione serranda comprese nella riduzione del 5% del box che di solito non presenta vizi occulti essendo di struttura semplice)	€ 00,00
	Totale decurtazioni di cui sopra:	€ 810,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore Totale di mercato degli immobili	€ 11.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (<i>arr. x difetto</i>) allo stato libero	€ 10.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" – 12% (<i>arr x difetto</i>)	€ 9.000,00

Data redazione finale:
30-07-2018
L'esperto alla stima

arch. Emanuele Bianchi



10. ALLEGATI ALLA CTU

1. ATTO DI PROVENIENZA
2. RICHIESTA ATTI ROZZANO + DOCUMENTAZIONE EDILIZIA, CONCESSIONE, ABITABILITA'
3. ESTRATTI PGT
4. ISPEZIONE IPOTECARIA 1.1.95 - 13.7.18 + VISURA STORICA
5. PLANIMETRIA BOX CATASTALE + MISURE REALI RILIEVO
6. SPESE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO 2387.2016
7. NO CONTRATTI DI LOCAZIONE 2387.16.pdf
8. CONTATTO CUSTODE
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO 2387.2016
10. VALORI VALUTAZIONI PUBBLICATE UFFICIALI
11. DICHIARAZIONE 2387.2016
12. LIQUIDAZIONE 1981 2017

