

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT FFBANK**

contro:

N° Gen. Rep. **3140/2010**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
24-04-2018

Giudice delle

esecuzioni: **Dott.ssa Maria Pia Galli**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Paola Barbara Maldari**

Codice fiscale: MLDPBR64T64B180W

Partita IVA: 12706190159

Studio in: Via Crema 15 - 20135 Milano

Telefono: 0236561025

Cell. 3476917602

email: arch.paola@studiomaldari.it

---

**Indice degli argomenti trattati:**

1. Identificazione degli immobili oggetto di vendita
  2. Descrizione sommaria
  3. Stato di possesso
  4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Altre informazioni per l'acquirente
  6. Attuali e precedenti proprietari
  7. Pratiche edilizie
8. Valutazione complessiva del lotto



**DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

UBICAZIONE: via Pavese 116, 20089 Rozzano (Milano)

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano secondo sottotetto, composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano interrato.

Identificato in catasto:

Intestazione appartamento

.... nata in .... il .... CF .... proprietaria per **1/1**

Indirizzo: via Pavese 116, piano 2/S1, foglio 22, particella 68, subalterno 706, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq. rendita Euro 129,11.

Confini appartamento: area a verde, vano scala e pianerottolo comuni, via Pavese, proprietà di terzi.

Confini cantina: area a verde, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, proprietà di terzi.

**Totale superficie dell'abitazione con annessa cantina mq. 51,00 (calcolo effettuato su scheda catastale depositata al N.C.E.U.)**

IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: nessuno

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

**euro 76.500,00 Valore dell'immobile libero**

**euro 68.850,00 Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni**

euro 68.850,00 x 0,75 (coefficiente relativo ad immobili locati con canone libero e durata 4+4) = **euro 51.637,50 Valore dell'immobile occupato.**

All'atto del sopralluogo del C.T.U. l'appartamento risultava libero da contratti di affitto opponibili alla procedura.

**Per concludere euro 68.850,00 Valore a base d'asta**



Beni in Rozzano (Milano)  
via Pavese n. 116

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567c.p.c. risulta completa? **Si** La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Milano), via Pavese 116 con cantina di pertinenza al piano interrato**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ....

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

via Pavese n. 116, piano 2/S1, foglio 22, particella 68, subalterno 706, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq., rendita Euro 129,11.

Lo stato di fatto dell'appartamento coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (redatta il 09.09.2003).

**Note generali: nessuna**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Scuola primaria (3 km.), Liceo scientifico (3,3 km), centro sportivo (650 mt.), Comune di Rozzano (2,8 km.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Rozzano (3 km.)

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto clinico Humanitas (2,8 km.)

**Collegamenti pubblici:** Rozzano è collegata a Milano da un servizio di autobus e metro tramvia. Da Milano, fermata piazza Fontana, linea tranviaria ATM 15 direzione Rozzano (capolinea via Santa Francesca Cabrini) Da Milano, MM2 As-sago Forum, autobus ATM linea 328. Da Milano, MM2 Abbiategrasso, autobus AMP direzione Basiglio fermata via Mazzocchi. Linea tranviaria ATM 15 collega piazza Fontana a Milano con Rozzano. Attualmente il capolinea si trova in via Santa Francesca Cabrini. Sono in corso i lavori di prolungamento fino a via Guido Rossa, a Rozzano vecchio. Il servizio è assicurato nella fascia oraria compresa tra le 04.40 del mattino e le 02.15 di notte.

In auto si percorre la Tangenziale ovest di Milano fino all' uscita n. 7 Porta



Ticinese/Pavia e all'uscita n. 7 bis Quinto de Stampi Rozzano.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rozzano (Milano) via Massimo D'Azeglio n. 17/A con annessa cantina al piano seminterrato**

Occupato da:

in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo da una giovane donna i cui dati identificativi sono stati forniti direttamente dalla stessa al custode dell'immobile nella persona di un funzionario della SIVAG (Istituto Vendite Giudiziarie; quest'ultimo avrebbe dovuto comunicarli alla scrivente ma, sebbene più volte sollecitato, non ha mai provveduto in tal senso.

L'unità immobiliare risulta comunque libera da contratti di affitto registrati opponibili alla procedura (vedi dichiarazione di Agenzia delle Entrate allegata alla presente perizia).

### 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 provvedimento di assegnazione casa

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro .... derivante da IPOTECA VOLONTARIA importo ipoteca: € 280.000,00 importo capitale € 140.000,00 iscritta/trascritta a Milano 2 in data 14/04/2004 ai nn.50641/11783

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Family Financing Bank S.P.A. contro ....., trascritto a Milano 2 in data 29/10/2010 ai nn. 133007/78932;

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

La scrivente non è riuscita ad identificare e di conseguenza a rintracciare l'Amministratore dello stabile in cui è sita l'unità immobiliare pignorata in mancanza della consueta targa apposta in prossimità dell'ingresso all'edificio.

**Identificativo corpo: A**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Al ventennio** il fabbricato (foglio 22 mappale 68 subalterni 1,3,4, 501,502,503) è proprietà di .... nato a .... il .... C.F. .... **fino al 13.11.1992** (morte di ....).

**Titolare/Proprietario:** ..... (coniuge di ....), ... e .... **dal** .... in forza di denuncia di successione registrata a Milano al n. 4364/93/1 trascritta a Milano 2 il 22.01.2003 al n. 10548/7176 (l'accettazione di eredità è stata trascritta il 29.10.2014 al n. 95853/65714) **fino al 09.05.1995.**

**Titolare/Proprietario:** ..... (nuda proprietà) e ..... (usufrutto) **dal 09.05.1995** in seguito a divisione a rogito Notaio E. Lainati di Milano del 09.05.1995 n. 186134 di repertorio trascritta a Milano 2 il 14.06.1995 al n. 52152/31983 rettificata con rogito Notaio G. Giordano il 24.07.2003 n. 2236 di repertorio trascritto a Milano 2 il 08.08.2003 n. 124421/74408 **fino al 06.08.2003.**

**Titolare/Proprietario:** ..... C.F. .... **dal 06.08.2003 al 30/03/2004** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Giordano di Milano in data 06/08/2003 repertorio n. 2262/1615 registrato a Milano 2 il 25 Agosto 2003 al n. 3841 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 28 Agosto 2003 ai nn. 126221/75788.

**Titolare/Proprietario:** .... **dal 30/03/2004 ad oggi** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimiliano Tornambe' di Cinisello Balsamo in data 30/03/2004 repertorio n. 4398/1169 trascritto a Milano 1 in data 14/04/2004 ai nn. 50640/25356.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Concessione edilizia in sanatoria n. 477 del 30.01.1992 protocollo n. 25819

**Intestazione:** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Comunicazione inizio lavori del 03.02.1993 protocollo n. 3265

**Intestazione:** COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

**Tipo pratica:** comunicazione per modifiche interne

**Oggetto:** modifiche interne

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Denuncia di Inizio Attività del 23.05.2003 protocollo n. 17251



Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita'  
Oggetto: interventodiristrutturazione  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Denuncia di Inizio Attività del 02.07.2003 protocollo n. 22287  
Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (riferita a intero stabile)  
Tipo pratica: Ristrutturazione e Recupero sottotetto da legge regionale n. 15 del 1996  
Oggetto: ristrutturazione e recupero sottotetto  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Denuncia di Inizio Attività del 14.01.2005 protocollo n. 1890  
Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (riferita all'intero stabile), in variante alla precedente presentata  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita'  
Oggetto: opere interne ed esterne  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Richiesta del permesso di agibilità del 26 Aprile 2007  
Intestazione: RICHIESTA PERMESSO AGIBILITA' DELL'INTERO STABILE  
Tipo pratica: Richiesta agibilità  
Oggetto: richiesta agibilità conseguente a DIA 22287/2003 e 1890/2005  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rozzano (Mi), via Pavese 116 con annessa cantina di pertinenza**

**Identificativo:** Dichiarazione di formazione di silenzio-assenso del 08.03.2018 sulla domanda di agibilità dello stabile presentata il 26 Aprile 2007 (inviata alla scrivente a seguito di sua specifica richiesta)  
Intestazione: DICHIARAZIONE DI FORMAZIONE DI SILENZIO-ASSENSO PER AGIBILITA'  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa cantina al piano seminterrato.**

Lo stato di fatto dell'appartamento coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (redatta il 21.04.1987) e con gli elaborati grafici allegati agli atti amministrativi comunali.

Spese tecniche di regolarizzazione: nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione :

**Abitazione di tipo popolare [A4] e cantina di pertinenza di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano secondo catastale, composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano interrato.

**1. Quota e tipologia del diritto****Quota e tipologia del diritto****1/1 di ..... Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 51

è posto al piano secondo catastale

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare è stato costruito anteriormente al 1° Settembre 1967

L'unità immobiliare è accessibile dal civico n. 116 di via Pavese ed ha un'altezza interna media di circa ml. 2,40

L'edificio è composto da n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

La scrivente non è riuscita a rintracciare la documentazione amministrativa relativa alla conformità degli impianti di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

**Condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare:** buone.

Attualmente l'appartamento, probabilmente a causa di pregresse morosità, è privo dell'allaccio elettrico e del gas sul cui contatore è stato apposto il sigillo (presente a detta della occupante da circa un paio di anni) con conseguente assenza di riscaldamento nell'abitazione e formazione sulle pareti di circoscritti fenomeni di muffa soprattutto in corrispondenza dei ponti termici.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: presumibilmente **continue in muratura**materiale: **laterizio**

Riferito a interoedificio.



Solai	tipologia: presumibilmente <b>con tralicci in ferro e laterizio</b> (da verificare) condizioni: <b>buone</b> copertura: <b>struttura portante in legno</b> Riferito a interoedificio.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> muri perimetrali di tamponamento: <b>in laterizio</b> Riferito a interoedificio.
Componenti edilizie e costruttive:	
Facciate	Rivestimento: nella fascia basamentale rivestimento in falso bugnato realizzato con modanature di intonaco tinteggiato di colore grigio, nelle fascia superiore e nelle facciate laterali intonaco a civile di colore giallo. Note: riferito a intero edificio.
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio anodizzato di colore oro</b> vetro: <b>doppio</b> schermatura: <b>scuri interni di protezione</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e a libro</b> (in camera da letto) materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica monocottura, lamparquet</b> (camera da letto) <b>condizioni: ottime</b> Note: da riferirsi all'unità immobiliare.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio anodizzato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la descrizione è riferita al portone di accesso al corpo scala.
Ascensore: assente	Note: riferito a intero edificio  posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> . Note: riferito a intero edificio.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b> Note: da riferirsi all'unità immobiliare. Il contatore è ubicato al piano seminterrato. Il quadretto elettrico ubicato in prossimità della porta di ingresso all'appartamento possiede un solo circuito ed un interruttore differenziale salvavita.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>





Note: da riferirsi all'unità immobiliare.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e annessa cantina	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
		<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

#### Accessori:

A.1 Cantina      posta al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 11,50 ed ha un'altezza interna di 1,80 mt.

Note: ai fini della presente perizia si sono considerate le superfici commerciali, calcolate cioè al 100% dei muri perimetrali, mentre le superfici delle pertinenze sono state corrette virtualmente, applicando gli opportuni coefficienti correttivi. Superficie della cantina: mq. 11,50 x 0.18 = mq. 2,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato o metodo comparativo  
 Questo metodo stabilisce il valore di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita o comunque di mercato di altri immobili analoghi per posizione, età e qualità. Esso consiste nel rilevare, mediante indagini condotte dall'Esperto presso agenzie immobiliari operanti in zona, avvalendosi anche di "autorevoli fonti" quali listini di camere di commercio o importanti operatori del mercato, un numero statisticamente significativo di prezzi di vendita di beni compravenduti di recente ed analoghi (per localizzazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ai beni oggetto di stima e nel calcolare la media di detti prezzi utilizzando un parametro rappresentativo (l'unità di superficie ovvero il metro quadrato commerciale).  
 La scrivente, effettuate le opportune indagini di zona con preciso riferimento alla tipologia del bene oggetto di valutazione, valutate le caratteristiche specifiche del bene medesimo, tenuto anche conto dei prezzi medi di immobili residenziali nel Comune di Rozzano pubblicati dalle seguenti fonti:  
 -) Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2017;  
 -) Agenzia del Territorio di Milano al 2° semestre 2017 per la zona OMI D1/periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponte Sesto, Torriggio;  
 -) Osservatorio immobiliare Tecnocasa;  
**stima il più probabile valore di mercato dell'appartamento, riferito alla data attuale, in euro 1500,00 al mq.**

### 8.2 Fonti di informazione:



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di zona e/o Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2017

Parametri medi di zona per destinazione principale €. 1400-1750/mq.  
Parametro individuato: **Euro 1500/mq.**

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con cantina di pertinenza	51,00	51,00	76.500,00	76.500,00
				<b>76.500,00</b>	<b>76.500,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa e catastale: € 7.650,0  
€ 0000,0

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **68.850,0**  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **51.637,5**  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **68.850,0**

#### Elenco allegati:

- 1) copia dell'atto di provenienza del bene al debitore esecutato;
- 2) copia dell'atto di pignoramento immobiliare;
- 3) copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- 4) copia della comunicazione scritta al debitore esecutato;
- 5) estratto di mappa del foglio 22 mappale 68 nel Comune di Rozzano;
- 6) visura ampliata storica per immobile al N.C.E.U., Comune di Rozzano (Milano) foglio 22, mappale 68 subalterno 706;
- 7) planimetria catastale dell'appartamento e della cantina;
- 8) vista dall'alto dell'edificio in cui ricade l'unità immobiliare;
- 9) visura ipotecaria sull'unità immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR II di Milano 2;
- 10) estratto di mappa del Comune di Rozzano (Milano) con individuazione della zona in cui ricade l'immobile;
- 11) comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
- 12) documentazione fotografica;
- 13) richiesta di liquidazione onorario.

Data generazione:  
10-04-2018

12:04:54

L'Esperto alla stima

**Arch. Paola Barbara Maldari**

