

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 2643/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.9.2018

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa S. CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Rozzano

Via Adige n°58

Lotto 1 – foglio 11 mappale 18 sub. 2

Indice:

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

2- DESCRIZIONE GENERALE

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 BENE

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccheri n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



Bene in **Rozzano**
via Monte Amiata n.13/15

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del format richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Dal verbale di nomina e giuramento:

All'udienza del 16.1.2018 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 29.1.2018 ha provveduto ad accettare l'incarico.
In data 20.6.2018, con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, ha provveduto al sopralluogo del bene esecutato.

Dal verbale di nomina dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotecaria verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e presso la Cancelleria centrale del Tribunale di Milano.

Nello specifico:

- 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 negli atti di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: si
- d. le note di trascrizione e 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 il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: no.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: si.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (C/1) sito in Rozzano

Via Adige n.58

foglio 11 mappale 18 sub. 2

Via Adige n.58, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, consistenza 32, sup. cat. 47 mq.,
rendita € 1.090,76 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale del 10.10.1962 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

negozio; vano scala comune, cortile comune, via Adige con cortile comune e altro negozio.

cantina; corridoio, altra proprietà, via Adige e altra proprietà.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 6), da cui è emerso quanto segue:

A- [REDACTED] ha acquistato il bene, da [REDACTED], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 67602/43520 del 26.6.2001 (all. 7).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Il bene esecutato, così come lo stabile di cui è parte, sono stati realizzati in data precedente al 1° settembre 1967.

Lo scrivente ha potuto accertare in corso di sopralluogo che parte dell'immobile è occupato da una struttura che determina una superficie soppalcata (vedasi all. fot.8) che però determina altezze interne inferiori a quelle minime consentite alla permanenza di persone; se ne desume che, per la natura del manufatto ed ai fini della regolarità edilizia, debba essere computato quale costo di rimozione, stimabile in circa € 2.000.

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Rozzano, via Adige n°58, consistente in **negozio** composto da due vani e bagno oltre ad una superficie parzialmente soppalcata abusiva e locale cantina al piano interrato (vedasi all. fot. 8-10).

Il negozio è accessibile sul lato prospiciente la via Adige tramite un serramento in ferro con specchiature in vetro, altresì dal corpo scale comune, tramite una porta in legno; così come il vano cantina posto al piano interrato è accessibile tramite una porta in ferro (vedasi all. fot.11).

1. Quota e tipologia del diritto nel pignoramento

➤ **Proprietà per 1/1**

[REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED]

Negozio: Rozzano, via Adige n°58

Superficie complessiva di circa mq **43,37**

Condizioni Generali dell'immobile: presenta un discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il fabbricato di cui il bene è parte, si compone di più edificio di quattro piani fuori terra, principalmente occupato da abitazioni, ad eccezioni di due negozi (di cui quello esecutato) posti sul lato prospiciente la pubblica via e anticipati da una piccola area, delimitata da un cancello, di proprietà non esclusiva (vedasi all fot.12-14).

Lo stabile presenta la struttura composta da travi e pilastri in calcestruzzo, con tamponamenti in laterizio rivestiti da intonaco tinteggiato, ad eccezione della parte in cui sono localizzati i due negozi, la cui porzione di facciata è rivestita con pietra grezza. La copertura è composta da falde inclinate rivestite da un manto di tegole, così come i balconi sono composti da una soletta a sbalzo delimitata da parapetto composto da bacchette in ferro.

L'accesso allo stabile è localizzato in coincidenza della facciata est del fabbricato e consta di un portone in alluminio anodizzato che immette direttamente nel corpo scale (vedasi all fot.



relativamente alla rimozione del soppalco esistente e quantificati in € 2.000.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2017 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione

A – Sub. 2

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò	41,25	€ 1.200,00	€ 49.500,00
Cantina	2,12	€ 1.200,00	€ 2.544,00
TOTALE	43,37	€ 1.200,00	€ 52.044,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore medio ponderale	Intero	Valore diritto e quota
A: sub. 2		43,37	€ 52.044,00		€ 52.044,00

Attenendosi al modello in uso alla sezione, e come richiesto nel quesito, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (€ 2.602,20) e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (€ 2.800)

- € 5.402,20

Spese tecniche di ripristino dei luoghi - indicative:

- € 2.000,00

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

€ 44.641,80

arrotondato a € 45.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.

* * *



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 13.7.2017

Perito Estimatore
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.8; mapp. 42; sub.701;
- 2- Scheda catastale del 10.10.1962;
- 3- Foto aerea;
- 4- Foto aerea;
- 5- Estratto conto spese consuntive ricevute dall'Amministratore del Condominio;
- 6- Visura ipotecaria;
- 7- Copia atto di provenienza;
- 8/15- Allegati fotografici;
- 16- Descrizione ai fini della vendita;
- 17- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 18- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").





Visura storica per immobile

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Data: 13/02/2018 11:49:23 (Versione: 1.0)

Versione: M19000000000000

Dati della richiesta Comune di **ROZZANO** (Codice: H623)
Provincia di **MILANO**
Foglio: **11** Particella: **18** Sub.: **2**

Catastro Fabbricati **01/01/2015** **01/01/2015** **01/01/2015**

INTESTATO **GIACOMO SERRAVALLE**

Unità immobiliare dal 09/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Class. Consuntiva	Superficie Catastrale	Superficie Totale	
1	Urban	11	18	2	4	92 m ²	47 m ²	Euro 1.090,76

Indirizzo: **VIA ADIGE n. 58 piano T.3.1.** Partita: **91** Mod. SR

Mopoli Terzo Comuni
Codice Comune **1023** - Sezione - Foglio **11** - Particella **18**

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Class. Consuntiva	Superficie Catastrale	Superficie Totale	
1	Urban	11	18	2	4	92 m ²	47 m ²	Euro 1.090,76

Indirizzo: **VIA ADIGE n. 58 piano T.3.1.** Partita: **91** Mod. SR



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 13/02/2018 10:00

Visura n. 00000000000000000000

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2018

Situazione dell'unità immobiliare: dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Superficie Catastrale	Rendita
	Sezione Ufficiali	Foglio	Particella	Sub.	Zona	N. Strada	Categoria	Classe		
1	11	18	2	2	18	6	6	92,00		1,00%
Indirizzo: VIA ADIGE n. 58 piano 3.51										
Spazio: Partita: 347										

Situazione degli intestati dal 22/06/2001

N.	DATA DI INGRESSO	DATA DI USCITA	CAUSA	VALORE	MODALITÀ	REDAZIONE	PROF.
1	22/06/2001		ISTITUTO ITALO PUBBLICO 642/2006/980	36033	Voluntaria	2006/7001	Repubblica

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA DI INGRESSO	DATA DI USCITA	CAUSA	VALORE	MODALITÀ	REDAZIONE	PROF.
1							

Unità immobiliare n. 1

Ricevuto n. 21474

Tributi (esclusi): Euro 3,00

Visura ordinaria

Redazione: TRIB. DI MILANO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ministero delle Finanze
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POZZANO Via Algoe (Peschiera)
 Data 1998 CAZZATA - CANTIERE 1998
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di POZZANO

Scale: 1:200

ORIENTAMENTO
 SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF.	

Completata dal Geo. Enrico Cazzata
 (Firma, data e cognome del progettista)
 Data 1998
 Firma [Signature]

Ministero delle Finanze
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 Via POZZANO 1998



Allegato 3



Allegato 4





STUDIO CALEMBÒ S.p.A.
 VIA ADIGE, 60 20019 ROZZANO (MI) Tel/Fax 9043490719
 C/O MONTE DEI PASCHI DI SIENA, Inca CONDOMINIO ADISE 50
 (BAN IT 751010301186000069194426 BUS/WEB PASCI/MTA00)

STUDIO CALEMBÒ S.p.A.
 PIAZZA BERLINGUER, 64 20089 ROZZANO
 Tel. 02992915603 Fax 029256314 eMail amministrazione@studiocalembò.it
 Si riceve su appuntamento dal Lunedì al Giovedì dalle 15:00 alle 18:00
 Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.27 del 26-1-2013)

Eredità Giacente
 C/O AVV. [REDACTED]

ESTRATTO CONTO

Condomino [REDACTED] Negozio A Int.2/NEG

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
Ne. A/2/NEG	01/01/2018	1^RATA A - GEST 2018 2018	442,00	0,00	442,00
Ne. A/2/NEG	30/03/2018	2^RATA A - GEST 2018 2018	442,00	0,00	442,00
Ne. A/2/NEG	30/06/2018	SALDO A - GEST 2018 2017	19624,86	0,00	19624,86
Ne. A/2/NEG	30/06/2018	3^RATA A - GEST 2018 2018	562,00	0,00	562,00
		TOTALE GENERALE	21070,86	0,00	21070,86

ROZZANO li, 09/07/2018

L'Amministratore
 STUDIO CALEMBÒ S.p.A.



MI

Dati

Via [redacted]
MI [redacted]
Tel. 02482447



14107 Rep.

N. 12707 Racc.

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno duemilauno il giorno ventidue del ~~giugno~~ **giugno** 2001

presso

22 giugno 2001

in Rozzano, presso gli uffici della Banca Popolare
di Bergamo - Credito Varesino siti in piazza
Arlinguer n. 6



avanti a me dottor [redacted] notaio residente in
Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di
Milano, sono personalmente comparsi:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] residente in Rozzano (MI) via Adige
n. 56, pensionato

Codice Fiscale: [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] residente in Roncaro (PV) via dei Livelli n.
[redacted], impiegata

Codice Fiscale: [redacted]

Detti componenti, della cui identità personale io
notaio sono certo, fatta espressa rinuncia
d'accordo fra loro e con il mio consenso
all'assistenza dei testimoni al presente atto,
si pulano e convengono quanto segue:

566
43100

la ... di legge e di regolamento negli spazi ed enti
... dello stabile di cui essa fa parte.

e questa vendita viene fatta ed accettata per il
e prezzo di Lire 76.000.000 (settantaseimilioni)

o ... che la parte venditrice dichiara di avere
l prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, cui

i lascia ampia e finale quietanza di saldo e
a liberazione con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca

) legale
1 La presente vendita viene inoltre fatta ed
accettata ai seguenti



PATTI GENERALI

1) Quanto in oggetto è dedotto in contratto nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova, a
corpo, libero di persone e cose, con fissi ed
infissi e con ogni inerente diritto, ragione,
azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva
che passiva, così e come spetta alla parte
venditrice in forza dei titoli di proprietà e del
possesso.

2) La parte acquirente dichiara di accettare il
regolamento di Condominio dello stabile di cui la
porzione immobiliare in contratto fa parte quale
attualmente in vigore.

3) Proprietà, possesso e materiale godimento della



porzione immobiliare in contratto si trasferiscono nella parte acquirente per ogni effetto utile ed oneroso a datare da oggi.

4) La parte venditrice presta ogni garanzia di Legge ed in particolare quella di evizione, dichiarando che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

Garantisce la parte venditrice che in ordine a quanto in contratto non sussiste alcun diritto di prelazione a terzi spettante ai sensi dell'art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

5) Circa la provenienza la parte venditrice dichiara che quanto in contratto è lei pervenuto in forza di atto di divisione (con la condividente signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] in data 22 settembre 1969 N. 45790/5582 Rep. a rogito notaio [redacted] di Milano (registrato a Milano Atti Pubblici in data 7 ottobre 1969 al n. 282 Serie D; trascritto presso la C.R.R.II. di Milano in data 22 ottobre 1969 ai n.ri 61354/44778).

I suddetti condividenti edificarono l'immobile di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto su area loro pervenuta come segue:

quanto alla quota di un mezzo al signor ██████████
 ██████████ in forza di atto in data 6 luglio
 1959 N. 8049/242 Rep. a rogito notaio ██████████
 di Monza (registrato a Monza il 22 luglio 1959 al
 n. 422 Mod. I° - Vol. 189; trascritto presso la
 C.R.R.II. di Milano in data 21 luglio 1959 ai n.ri
 24329/27853);

quanto alla residua quota di un mezzo alla signora
 ██████████ in forza di atto in data 27 febbraio
 1961 N. 19288/717 Rep. a rogito notaio ██████████
 ██████████ di Monza (registrato a Monza il giorno 11
 marzo 1961 al n. 5615 Mod. I° - Vol. 197;
 trascritto presso la C.R.R.II. di Milano in data 3
 marzo 1961 ai n.ri 10203/8263).

Ai detti atti le parti fanno pieno riferimento tanto
 per una migliore identificazione della porzione
 immobiliare in contratto, quanto per i patti,
 clausole e servitù in essi contenuti e richiamati,
 che si hanno qui per integralmente riportati.

6) Agli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151:
 il venditore dichiara di essere coniugato in regime
 patrimoniale di separazione dei beni; l'acquirente
 dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale
 di separazione dei beni in forza di separazione
 consensuale omologata dal Tribunale di Milano in



data 21 marzo 1986 ed annotata a margine dell'atto di matrimonio.

7) Agli effetti della Legge 28.2.1985 n.47 il venditore, da me notaio ammonito circa la responsabilità penali cui va incontro nel caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che le opere di edificazione dello stabile di cui la porzione immobiliare in contratto fa parte sono state iniziate anteriormente al 1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette).

La parte venditrice, nel garantire la piena regolarità edilizia ed urbanistica di quanto in contratto, dichiara che in detta porzione immobiliare mai furono eseguite opere nè mutamenti di destinazione per cui difettassero provvedimenti autorizzativi.

8) Ai sensi del D.L. 27 aprile 1990 n.90 convertito nella Legge 26 giugno 1990 n.165 il venditore, da me notaio ammonito circa le responsabilità penali cui va incontro nel caso di dichiarazione mendace, attesta che il reddito fondiario della porzione immobiliare in contratto è stato dichiarato nell'ultima propria dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

... tasse e imposte del presente atto e dipendenti
... a carico della parte acquirente, ad eccezione
... dell'imposta INVIM che è a carico della parte
... venditrice.

... effetti della registrazione le parti
... dichiarano che fra loro non vi è rapporto di
... coniugio o di parentela in linea retta quale
... indicato nell'art.26 del D.P.R.26.4.1986 n.131.

... richiesto io notaio ho ricevuto questo atto da me
... compilato e da me letto ai comparenti che lo
... approvano ed a conferma meco lo sottoscrivono

... consta il presente atto di tre fogli scritti a
... macchina da persona di mia fiducia e in parte a
... mano da me notaio per sette intere facciate ed una
... riga dell'ottava facciata

Firmato: _____
" _____
" _____

