

Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

promossa da:

contro:

1

N° Gen. Rep. 142/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2018 ore 9.50

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

Custode giudiziario: Avv. Matteo Rossi



ELABORATO PERITALE

Esperto alla stima: Arch. Sonia Clea Papette

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6890
Iscritto all'Albo del Tribunale al n.9148*

*con studio in Milano -Via F.lli Bronzetti,n.8
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Sonia Clea Papette

1

Firmato Da: SONIA CLEA PAPERETTE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fd141



INDICE ARGOMENTI

pag

RIEPILOGO SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE (A)	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari nel ventennio	6
7. REGOLARITA' EDILIZIA	6
7.1. Pratiche edilizie	6
7.2. Precisazioni	6
7.3. Destinazione urbanistica	6
8. Descrizione appartamento di cui al punto A	7
8.1. Consistenza	7
8.2 Caratteristiche descrittive immobile	8
Finiture – impianti	8-9
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	9
9.1 Criterio di stima	9
9.2. Fonti di informazioni	10
9.3. Valutazione	10
9.4 Adeguamenti e correzione della stima	10
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	10
9.6. Prezzo immobile occupato	11
Elenco ALLEGATI	11
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 2	
B.1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.2.) VISURA STORICA CATASTALE	
C) ELABORATI FOTOGRAFICI	
D) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI ROZZANO	
E) TITOLO DI PROVENIENZA	
F) CERTIFICAZIONE APE	
G) CERTIFICAZIONE ASCENSORE E STRUTTURA COPERTURA	
H) ATTESTAZIONE COMUNICAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA	

2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A – LOTTO 1

Bene ubicato in: Rozzano (MI), via Milano 24

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 19, particella 69, subalterno 8.

***Precisioni** - sulla visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 2 invece del civico 24.

3

Consistenza

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m² 40, circa

Detenzione del bene

Al sopralluogo è risultato in uso agli esecutati:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
(proprietà ½ in regime di separazione dei beni).

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
(proprietà ½ in regime di separazione dei beni).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 68.000,00

da occupato: € 61.200,00

Elementi particolari emersi

Nessuno



**Bene immobile sito in Rozzano (MI)
Via Milano n° 24
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di $(\frac{1}{2}+\frac{1}{2})$, di **Appartamento sito in Rozzano (MI), via Milano, al civico 24**, ubicato al piano primo.
Composto da un locale, cucina e un bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m² **40**,circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
(proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni).
██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
(proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni).

Descrizione catastale:

Rozzano (MI), viale Milano n°2

Foglio n.19; Mappale n. 69, Sub. 8, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3; superficie catastale totale m² 38, escluse aree scoperte m²37, piano 1; rendita € 193,67.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

altra proprietà, parti comuni e altra proprietà, altra proprietà, via Piemonte.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

parti comuni, altra proprietà su tre lati.

***Precisioni** - Il numero civico 2 riferito all'immobile di via Milano, indicato nella visura catastale è errato, quello corretto è il numero 24; dovrà essere rettificato presso gli uffici catastali. Sull'atto di pignoramento è indicato in modo corretto via Milano n°24; anche sull'atto di provenienza è indicato via Milano n° 24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato a Rozzano, comune dell'hinterland a sud di Milano, nella frazione di Cassino Scanasio. Il fabbricato di via Milano 24 (angolo viale Piemonte), è posto in un'area a carattere misto, con prevalenti insediamenti residenziali, commerciali e artigianali. L'edificio è prospiciente a un'area pubblica destinata a giardini e parcheggio.

La costruzione risale alla metà degli anni '60 e nel 2013, con il recupero del sottotetto ai fini abitativi, sono state rinnovate la copertura e le parti esterne; è costituito da tre piani fuori terra più piano mansardato e piano seminterrato adibito a box autorimesse e cantine

Caratteristiche zona: zona nord del comune di Rozzano, verso la SP35, e a nord la tangenziale ovest; parcheggi nell'area sufficienti; farmacia nel fabbricato confinante e ambulatori medici, in prossimità dell'area ufficio postale, sportelli bancari, distributore di benzina, bar, ristoranti.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a prevalente carattere misto con presenza di aree a verde (parco comunale 1), e Castello Visconteo.

Collegamenti pubblici : autobus linea 201 nella vicina via Milano con collegamento Quinto Stampi.



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero al decreto di trasferimento. E' attualmente occupato dai proprietari Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] che risultano residenti nell'immobile.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] (proprietà quota di 1/2) e [REDACTED] (proprietà quota di 1/2), a favore di [REDACTED] atto del 13-06-2005, rep. n.45070/20756, a firma del Dott. Cantù Cesare (sede Milano), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 13-07-2005 ai nn. 106505/27578.

Importo capitale: € 130.000,00

Importo ipoteca: € 260.000,00

Riferito all'unità immobiliare di cui al foglio 19; mapp. 69, Sub. 8.

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo, contro [REDACTED] (proprietà quota di 1/2) e [REDACTED] (proprietà quota di 1/2), a favore di [REDACTED], atto n.rep. 76907/2014 del 23-02-2015, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 18-05-2016 ai nn. 55167/9806, per l'importo capitale di € 22.373,41, interessi € 254,38, spese € 1.008,00, totale € 23.635,79.

Riferito alle unità immobiliari di cui al foglio 19; mapp. 69, sub 8.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED] (proprietà quota di 1/2) a favore di [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 7663 del 21-06-2013, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 14-10-2013, ai nn.92407/63891.

Riferito alla unità immobiliare ubicata in Rozzano, di cui al foglio 19; mappale 69, Sub. 8.

Si precisa che la procedura esecutiva RG.n. 2493/2013 risulta estinta per inefficacia (ex. art.497/562) il 22-01-2015 e passata in archivio.

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED] (proprietà quota di 1/2) e [REDACTED] (proprietà quota di 1/2) a favore di [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 47946 del 29-12-2017, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 19-02-2018, ai nn.20308/13226.

Importo del precetto € 107.775,66

Riferito alla unità immobiliare ubicata in Rozzano, di cui al foglio 19; mappale 69, Sub. 8.

5



4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme al progetto edilizio approvato

4.3.1. Conformità catastale: conforme alla planimetria catastale. Si rileva sulla visura il numero civico di viale Milano 2, invece di quello corretto che risulta essere viale Milano 24.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Note informative spese condominiali

Spese ordinarie gestione 2017 = € 1.100,00

Spese ordinarie gestione 2018 = € 1.139,00 + € 157,89 (spese straordinarie)

Debito residuo = € 4.289,54

Nessun lavoro straordinario deliberato o da deliberarsi



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

██████████ e nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni) e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni), in forza di atto di compravendita del 13-06-2005, a firma del notaio, Dott. Cesare Cantù (sede Milano) rep. n.45069/20755, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 13-07-2005 ai nn.106504/54474 (Titolo allegato E).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. ██████████, nata a ██████████ il ██████████ (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni), proprietaria in forza di atto di compravendita del 27-07-2004, rep. n. 4913/1543, a firma del notaio Dott. Massimiliano Tornambè (Cinisello Balsamo), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04-08-2004 ai nn.118896/61264.

6.2.2. ██████████, nata a ██████████ il ██████████ (quota di 1/1), proprietaria in forza di atto di compravendita del 13-03-1995, rep. n. 137444/6373, a firma del notaio Dott. Luciano Quaggia (Milano), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 13-03-1995 ai nn.26418/16465.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 Pratiche edilizie

-Nulla osta per esecuzione lavori edili, pratica edilizia n.854/63 rilasciata il 12-06-1963 ai Sigg. ██████████ e ██████████ per la costruzione di edificio ad uso abitazione, ubicato in Cassino Scanasio, via Lombardia.

-Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03-08-1965 ai Sigg. ██████████ per il fabbricato di cui alla pratica edilizia 854/63.

-Permesso di costruire n. 4857 del 11-03-2013, inerente recupero di sottotetto ad uso residenziale e sistemazione esterna.

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme al progetto edilizio.

Copia della documentazione edilizia in allegato D)

7.2. La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT del Comune di Rozzano, risulta essere ambito di città consolidato per insediamenti residenziali con tessuto residenziale disomogeneo saturo a media-alta densità, regolato secondo gli artt. 21 e 22 delle norme tecniche d'attuazione.



8. Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento sito in Rozzano, via Milano, al civico 24**, ubicato al piano primo.

Composto da un locale, cucina e un bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m² **40**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____
(proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).

_____ nata a _____ C.F. _____
(proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).

Descrizione catastale: Rozzano (MI), via Milano n°2

Si precisa che il numero civico corretto dell'immobile è il 24, come indicato sull'atto di pignoramento, mentre sull'atto di compravendita è errato. Dovrà essere rettificato presso gli uffici catastali.

Foglio n.19; Mappale n. 69, Sub. 8, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 3; superficie catastale totale m² 38, escluse aree scoperte m²37, piano 1; rendita € 193,67.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

altra proprietà, parti comuni e altra proprietà, altra proprietà, via Piemonte.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

parti comuni, altra proprietà su tre lati.

8.1. CONSISTENZA

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	39,00	1.00	39,00	Nord-est	
balcone	3,00	0.30	0,90	Nord-est	buone
Totale unità immobiliare			39,90		buone
Arr.			40,00		

8.2 Descrizione dell'immobile

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra più sottotetto abitato e piano seminterrato, adibito a box autorimesse e cantine; l'edificio è stato costruito nei primi anni '60, ma è stato ampliato con il recupero del sottotetto nel 2013. Le facciate del fabbricato sono state completamente rinnovate nel 2013 e le parti comuni si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'edificio è dotato di ascensore, con accesso dal cortile e sbarco a metà rampa scale.

L'appartamento che è ubicato al primo piano, è costituito da ingresso, un locale principale ora adibito a soggiorno-cucina, di m²15 (m.3.50 x4.40), da un piccolo locale (ex cucina) avente dimensioni (m 2.40x3.10) più bagno (m 3.10x1.50) e balcone. Non è stato ristrutturato recentemente ma è ben conservato, le finiture sono state rinnovate.

Nell'immobile non è presente il servizio di portineria ma esiste il servizio di pulizia e smistamento posta.



Caratteristiche costruttive e finiture

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in C.A.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: facciate con rivestimento intonaco colore beige e verde Condizioni: ottime
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: copertura piana a terrazzo.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno tipo tanganika porta d'ingresso blindata
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ante a battente in alluminio anodizzato con vetro doppio. Protezioni esterne: tapparelle
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabbilitura con pittura bianca
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco+tinteggiatura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	bagno: piastrelle di ceramica h.210 cucina: materiale piastrelle in ceramica h. 210
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ingresso, soggiorno-cucina, cameretta: piastrelle bagno: piastrelle in ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a vetri e alluminio.



Antenna collettiva (componente edilizia):	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia,
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di lavabo, bidet, w.c.. e vasca
Termico (impianto):	tipologia: caldaia centralizzata, alimentata da gas metano
Scala condominiale e rivestimenti androne e scala:	tipologia: in C.A. rivestimento: lastre di marmo Condizioni: buone
Certificazione energetica:	Classe energetica E, EPgl, nren 176,75 kWh/m ² anno. (All.F)
Ascensore(impianto)	Presente
Impianto condizionamento	Ventilconvettore con unità esterna sul balcone

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Le superfici commerciali sono state calcolate con i coefficienti di ponderazione secondo la norma UNI



10750.2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette presso le Agenzie Immobiliari dell'area di Rozzano in cui è inserito l'immobile.

Le quotazioni medie per immobili simili, non recenti ma in buone condizioni, vengono stimate da un minimo di €1.600/m² a un massimo di €1.900/m². Considerando le caratteristiche dell'appartamento e la sua reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € 1.800/m².

10

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Rozzano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del comune di Rozzano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	40,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00
	Totale	40,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da disposizione del G.E.:

- € 3.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile nello stato "libero" al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 68.400,00

Arrotondamento del valore =

€ 68.000,00



9.6 Prezzo di vendita nello stato di "occupato" € 61.200,00

Milano, 30 ottobre 2018

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette

11

ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 2
- B.1) PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- B.2) VISURA STORICA CATASTALE
- C) ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI ROZZANO
- E) TITOLO DI PROVENIENZA
- F) CERTIFICAZIONE APE
- G) CERTIFICAZIONI ASCENSORE E STRUTTURA COPERTURA
- H) ATTESTAZIONE COMUNICAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

