

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **2085/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2019 ore 10:10

Giudice delle esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Monica Correggi**
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 024568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7] e box autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 15, particella 378, subalterno 703
foglio 15, particella 378, subalterno 704

2. Possesso

Bene: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotto: 001

Corpo: A

5. Comproprietari

Beni: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089



Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Ferrara n. 28 – Rozzano (Milano) - 20089

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 412.000,00
Prezzo da occupato: € 330.000,00



Beni in **Rozzano (Milano)**
Località/Frazione ///
Via Ferrara n. 28

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Rozzano (MI), Via Ferrara n. 28 - Cap 20089

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Ferrara n. 28 – Rozzano (MI) dal
13/01/2017 - Stato Civile: libero.
Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 15, particella 378, subalterno 703, scheda catastale prot. n. MI0227989 del 13/05/2016, indirizzo Via Ferrara n. 28, piano S1/T, comune Rozzano, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale 212 mq (totale escluse aree scoperte: 212 mq), rendita Euro 1.391,85.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 13/05/2017 prot.n. MI0228630 (n. 71731.1/2017);
- variazione del 12/05/2016 prot.n. MI0227989 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n. 73212.1/2016).

Confini: a corpo da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 417 indi ragione di terzi al mapp. 1024, Via Ferrara, ragione di terzi ai mappali 1025 e 781 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 417.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 30 aprile 2019, corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per alcune difformità riscontrate al piano rialzato:

- demolizione del tavolato divisorio tra il locale soggiorno e la camera;
- chiusura della porta tra ingresso e camera (locale inglobato nel soggiorno)
- demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e disimpegno.

Inoltre, si rileva che nella visura catastale non è correttamente riportata la superficie catastale in quanto viene indicata lo stesso numero per il totale delle superfici ed il totale delle superfici escluse le aree scoperte.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di due tavolati rappresentati invece



sulla scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale (Docfa).

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, correzione dei dati della superficie catastale.

Onorario professionale per presentazione pratica Docfa: € 800,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 1.015,04 = € 1.015,00 in Cifra Tonda.

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 1.065,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Ferrara è posta in zona semicentrale nord del Comune di Rozzano, compresa tra il tracciato della tangenziale Ovest di Milano, Via Ecologia, V.le Romagna/V.le Lombardia e Via Roma; zona completamente urbanizzata, caratterizzata da insediamenti residenziali ad alta densità edilizia (insediamenti Aler) con tipologia in linea o a torre e, lungo Via Ferrara e nel lotto tra Via Piacenza e Via Ecologia, case uni o bifamiliari, dotata dei servizi primari e secondari, facilmente raggiungibile dalle arterie primarie e discretamente servita dai mezzi di comunicazione pubblici urbani.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi lungo la Via Lazio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Via Ferrara costituisce strada chiusa a doppio senso, priva di marciapiedi.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: ----.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Linea 201 (Rozzano Via Milano – Rozzano Q.to Stampi) la cui fermata di V.le Lazio/Via Piacenza dista 260 metri; linea 328 (Pieve Emanuele FS – Assago Forum M2) la cui fermata di Via Cabrini dista circa 600 metri; linea tram 15 (Rozzano Via G. Rossa – Milano P.zza Duomo M1 e M3) la cui fermata di V.le Romagna dista circa 600 metri.

Servizi offerti dalla zona: nell'arco di un chilometro sono presenti negozi al dettaglio, agenzie bancarie, l'ufficio postale, istituti scolastici, supermercati, il Comando dei Carabinieri di Rozzano; la sede del Comune di Rozzano dista circa 1,4 chilometri, il Centro Commerciale Il Fiordaliso a circa 2,5 chilometri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

In merito allo stato occupativo si è provveduto a presentare via PEC all'Ufficio Provinciale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate, in data 20/03/2019, istanza di verifica di eventuale registrazione di contratti di affitto. Alla data odierna non si è ricevuto alcun riscontro.

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:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

544.786,86 - Importo capitale: € 272.393,43. Rogito: atto notarile pubblico in data 26/09/2016 rep. n. 194293/28446 Notaio Giancarlo Orrù, ipoteca iscritta a Milano 2^ in data **11/10/2016** ai nn. **113908/21337**.

Note: ipoteca gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Rozzano (MI) Via Ferrara n. 26/28 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 378 subb. 703 e 704.

di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: € 60.000,00. Rogito: atto notarile pubblico in data 20/07/2017 rep. n. 198738/29969 Notaio Giancarlo Orrù, ipoteca iscritta a Milano 2^ in data **31/07/2017** ai nn. **97749/18207**.

Note: ipoteca gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Rozzano (MI) Via Ferrara n. 26/28 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 378 subb. 703 e 704, per l'importo di € 35.052,91 oltre spese ed interessi successivi.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di _____ con sede a _____ (MI) C.F.:

Tribunale di Milano in data 25/10/2018 rep. n. 37205; pignoramento trascritto a Milano 2^ in data **21/11/2018** ai nn. **146901/96369** sulla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Rozzano (MI) Via Ferrara n. 28 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 378 subb. 703 e 704, per l'importo di € 35.052,91 oltre spese ed interessi successivi.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La sottoscritta ha proceduto all'aggiornamento della relazione notarile depositata agli atti mediante ispezioni ipotecarie sui nominativi dei proprietari con restrizione



sui beni pignorati dal 27.08.1996 al 13/05/2019. Dalle visure effettuate non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento, trascritto il 21/11/2018, che ha istituito il procedimento esecutivo in oggetto.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Immobile non regolato da un Regolamento di Condominio.

Millesimi di proprietà: ----.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile non risulta accessibile da persona diversamente abile in quanto la quota del piano rialzato è raggiungibile dall'ingresso su via Ferrara dal cortile comune mediante rampa di scala con alcuni gradini, inoltre l'abitazione è articolata su due piani (rialzato e seminterrato) tra loro collegati da scala interna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----.

Attestazione Prestazione Energetica presente: prot. n. 1518900030016 registrato il 20/05/2016 (copia dell'APE è allegata al titolo di provenienza) redatto per l'unità al subalterno 703, classe energetica "F".

Indice di prestazione energetica: 351,58 kWh/mqanno

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



subalterni 703 e 704, oggetto di pignoramento.

scuno) dal **16/11/2009 al 18/11/2013** - In forza di atto di scrittura privata in autentica di firme Dott. Giancarlo Orrù Notaio in Rozzano in data 16/11/2009 rep. n. 161181/18791 - registrato a Milano 5 in data 23/09/2009 al n. 25.020 Serie 1T - trascritto a Milano 2[^] in data 24/11/2009 ai nn. 157001/98528.

indivisa di ½ della piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Rozzano Via Ferrara n. 26/28 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 378 subb. 701 e 702.

acquistati con l'atto Notaio Orrù del 4/03/2004 rep. n. 93600/9409, sotto riportato.

scrittura privata in autentica di firme Dott. Giancarlo Orrù Notaio in Rozzano in data 04/03/2004 rep. n. 93600/9409 - trascritto a Milano 2[^] in data 15/03/2004 ai nn. 34403/17499.

26/28 distinte al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 378 subb. 701 e 702.

lano il 2/07/2003 al n. 1394. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritta a Milano 2[^] il 15/03/2004 ai nn. 34402/17498. Nota: beni oggetto di trascrizione dell'accettazione di eredità, per la quota di 2/4 della piena proprietà, in Rozzano, Via Ferrara n. 26/28 Enrico Toti n. 19 distinti al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 378 subb. 701 e 702. Dagli accertamenti ipotecari eseguiti e dalla relazione notarile depositata agli atti non risulta trascritta la denuncia di successione in morte del signor Bolzoni Ernesto.

di atto di compravendita a rogito Dott. Luigi De Paoli Notaio in Milano in data 13/11/1972 rep. n. 35571/7106 - registrato a Milano in data 17/11/1972 al n. 20752 Serie E - trascritto a Milano 2[^] in data 27/11/1972 ai nn. 87847/66605.

Catasto Terreni al foglio 15 mappale 12 parte da cui verrà frazionato il mappale 378 sui cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento. Identificazione del terreno modificata con tabella di variazione n. 25474 in atti dal 20/12/1974 che ha generato il mappale 378 di 750 mq e successivo tipo mappale del 2/11/2000 prot. n. 657709 (n. 650055.1/2000). La casa edificata è stata denunciata al Catasto Fabbricati con scheda di costituzione prot. n. 13831A/1974 presentata in data 29/03/1974 (in atti dal 30/06/1987) successivamente frazionata d'ufficio nei subalterni 101 e 102 (CLS finalizzato 98/99 n. 1383.1/1974). Infine con denuncia di variazione prot. n. 493725 presentata in data 27/05/2003 per ristrutturazione, frazionamento e fusione (n. 29876.1/2003) le unità ai subalterni 101 e 102 sono state soppresse per generare le unità ai subalterni 701 e 702 poi variante nelle unità 703 e 704 (prot. n. MI0227989 del 12/05/2016), oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **1907**



Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili

Per lavori: costruzione casa ad uso abitazione (fg. 15 mappali 12/ad, 12/v e 12/1/2).

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 25/11/1972 al n. di prot. ///.

Rilascio in data 15/01/1973 al n. di prot. n. 33738

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 31/12/1975 pratica n. 1907.

Nota: nel fascicolo della pratica è presente un'istanza di variante presentata in data 17/12/1973 prot. n. 035393 per l'inserimento di un volume tecnico per rendere accessibile ed ispezionabile il sottotetto e l'inserimento di alcuni elementi puramente architettonici nelle fronti Nord-Est e sulla Via Ferrara. Il 20/12/1973 viene rilasciato parere favorevole ed il 21/01/1974 viene dichiarato di *"aver ritirato in data odierna l'originale della licenza edilizia"*.

Numero pratica: **1907**

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: varianti alla P.E. n. 1907/72.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data /// al n. di prot. ///.

Rilascio in data 21/01/1974 al n. di prot. 35398/2287.

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 31/12/1975 pratica n. 1907.

Nota: nel fascicolo della pratica sono presenti:

- un'istanza di variante presentata in data 5/01/1976 prot. n. 000189 per sopralzo del muretto di recinzione sul lato nord, formazione di un tavolato nel locale box del seminterrato per ricavare un locale lavanderia, formazione di gradini alla porta di accesso al seminterrato dal cortile, sopraporta a vetri con inferriata alla porta stessa. Il 13/01/1976 viene rilasciato parere favorevole emesso il 19/01/1976 prot. n. 189;
- un'istanza di variante presentata in data 6/07/1977 prot. n. 013196 per modifica delle canalizzazioni di scarico delle acque bianche e nere, esecuzione in cortile di pozzetto con fossa di decantazione, innalzamento al soffitto della finestra del locale caldaia, sistemazione cortile. Il 20/07/1977 viene rilasciata l'autorizzazione.

Numero pratica: ---

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05)

Per lavori: realizzazione di un'autorimessa e rifacimento della recinzione con ampliamento del passo carraio.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 15/09/2007 al n. di prot. 44665.

Abitabilità/agibilità: non necessaria per la tipologia di intervento denunciato con il suddetto provvedimento edilizio.

NOTE: Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo del 13/02/2009 prot. n. 7728.

Numero pratica: ---

Tipo pratica: CILA – Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria.

Per lavori: diversa distribuzione di alcuni tavolati interni, si allinea il piano interrato con la struttura realizzata a seguito di precedente P.E. n. 44665 del 15/09/2007.

Oggetto: opere interne.

Presentazione in data 12/05/2016 al n. di prot. 19242. Sanzione di € 1.000,00 pagata con versamento tramite bollettino postale in data 11/05/2016 n. 38/072.



Abitabilità/agibilità non necessaria per l'intervento denunciato con la suddetta CILA.

Nota: visto di presa d'atto del Comune in data 18/05/2016.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 30 aprile 2019, corrisponde con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alle pratiche edilizie presentate fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato tra soggiorno e camera per l'ampliamento del locale soggiorno;
- la chiusura della porta tra ingresso e camera (locale inglobato nel soggiorno);
- la demolizione del tavolato esistente tra ingresso e disimpegno.

Dalle visure dei fascicoli edilizi non risulta una continuità tra le pratiche presentate in quanto lo "stato autorizzato" con la pratica originale del 1972 e con le relative varianti non corrisponde allo "stato di fatto" della DIA presentata in data 15/09/2007. Il tecnico asseverante della DIA riproduce lo stato dei luoghi ai piani seminterrato e rialzato senza denunciare alcune modifiche eseguite rispetto ai disegni originali (sostituzione della scala a chiocciola con scala a doppia rampa, demolizione del vestibolo e dell'ingresso con ampliamento del locale cucina, formazione di un secondo bagno all'ingresso del piano rialzato). Il funzionario dell'Ufficio Tecnico, interpellato in merito, ha dichiarato che con la presentazione della DIA del 15/09/2007 il Comune ha preso atto delle modifiche.

Inoltre si segnala che, nonostante la CILA presentata nel 2016 sani l'ampliamento della cucina (rappresentando lo stato dei luoghi), nei calcoli indicati per la verifica dei rapporti aeroilluminanti il tecnico asseverante non ha tenuto conto della presenza del portico che riduce la superficie delle finestre da considerare nei conteggi. Da una verifica risulterebbe che, considerando la presenza del portico, i rapporti aeroilluminanti per il locale cucina non sono verificati. L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere con opere di ripristino (costruzione di un tavolato tra cucina ed ingresso con porta) che riducano la superficie del locale cucina per consentire la verifica del rapporto aeroilluminante - soluzione più economica che si ipotizza - oppure dovranno essere ampliate le superfici finestrate.

Regolarizzabili mediante: pratica CILA a sanatoria con opere di ripristino.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei locali al piano rialzato.

onorario presentazione pratica edilizia di sanatoria: € 2.000,00 + 4% Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 2.540,00 in Cifra Tonda;

sanzione: € 1.000,00;

opere di messa in pristino: 1.500,00

Oneri Totali: € 5.040,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT approvato con Deliberazione del C.C. n. 26 del 10/12/2012, ultima variante approvata con Del. N. 54 del 20/12/2018 e pubblicato dal B.U.R.L. del 3/04/2019.
Zona omogenea:	Tessuto residenziale disomogeneo non saturo.



Norme tecniche di attuazione:	Regolato dall'art. 23 delle N.T.A.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq fatte salve le s.l.p. esistenti
Rapporto di copertura:	< 1/3 della Sf
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:	SI, da una verifica di massima risulterebbe una residua edificabilità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne riportate nel paragrafo precedente.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Villa articolata su due piani (rialzato e seminterrato) con annessa area esterna cortilizia di pertinenza adibita parte a giardino e parte a cortile pavimentato e rampa di accesso all'autorimessa.

Più precisamente l'immobile è così articolato:

- piano rialzato: ingresso, soggiorno doppio, cucina, servizio igienico e ripostiglio, disimpegno, due camere, servizio igienico e portico;
- piano seminterrato: ingresso, due locali cantina, lavanderia, disimpegno, altri due locali cantina, due servizi igienici oltre ad ampia autorimessa e centrale termica.

I due piani sono collegati da scala interna accessibile dal locale cucina.

Nota: in sede di sopralluogo i locali al piano seminterrato risultano utilizzati come abitazione seppur autorizzati a locali senza permanenza continua di persone. Nella valutazione i suddetti locali verranno valutati in base alla destinazione assentita. L'autorimessa verrà descritta nel paragrafo "Accessori".

1. Quota e tipologia del diritto

vile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa 267 mq (138 mq p. rial. + 129 mq al p. S1)
è posto al piano rialzato/S1

L'edificio è stato costruito nel 1973, ristrutturato nel 2007 (formazione dell'autorimessa, rifacimento recinzione), ha un'altezza interna di circa 2,97 (p. rialz.), 2,85/2,95 (p. S1) e 2,67 (autorimessa p. S1).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.



Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile riversa, in generale, in buono stato d'uso e conservazione per essere stato oggetto, nel tempo, dei minimi interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: cls condizioni: buone ,.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone .
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio . condizioni: buone .
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone .

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente (ingresso pedonale) materiale: anta piena in lamiera di ferro verniciata, apertura: elettrica condizioni: buone . N. 1 ingresso carraio con apertura comandata elettricamente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: profilati di alluminio e vetrocamera (al piano rialzato) in legno verniciato e/o ferro con vetro semplice (al piano seminterrato) protezione: persiane esterne (al piano seminterrato) materiale protezione: PVC, inferriate esterne in ferro verniciato (piani rialzato e seminterrato) condizioni: buone .
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno decorato con inserti in vetro o legno massello condizioni: buone .
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non nota condizioni: buone , canali di gronda e scossaline in lamiera zincata verniciata.
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: isolamento con cappotto interno (riferito in sede di sopralluogo) rivestimento: intonaco strollato tintecciato condizioni: buone .
Pavim. Esterna	materiale: parte in pietra a spacco e parte in piastrelle di gres condizioni: sufficienti . Parte del cortile esterno risulta a verde piantumato, la rampa carraia presenta pavimentazione in cemento.
Pavim. Interna	materiale: parquet e piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti .
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone .
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramica condizioni: buone .
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone .
Scale	posizione: interna rivestimento: gres ceramico condizioni: buone .
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non fornita .
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non fornita . Nota: è presente un solo contatore per i piani rialzato e seminterrato.



Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota condizioni: non verificabili conformità: non fornita .
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non nota condizioni: buone conformità: non fornita . Nota: al piano rialzato sono presenti due servizi igienici recentemente rifatti, al piano seminterrato sono presenti altri due servizi igienici di cui uno con finiture risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: non fornita .
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non fornita . - Note: la caldaia è posta al piano seminterrato nel locale centrale termica accessibile dal cortile/autorimessa ed alimenta l'impianto di riscaldamento di entrambi i piani.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulle schede catastali, verificate con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% della cantina direttamente collegata ai vani principali, il 25% della cantina non direttamente collegata ai vani principali, il 30% del portico, il 10% dell'area a cortile/giardino fino alla concorrenza della superficie coperta dell'immobile e il 2% per l'area a cortile eccedente la superficie coperta.

Superficie fondiaria catastale del terreno al mappale 378: 750 mq

Superficie coperta (138 mq casa + 37 mq portico): 175 mq

Superficie a giardino/cortile: 575 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	s.l.p.	138,00	1,00	138,00
Portico	s.l.p.	37,00	0,30	11,10
Cantine/lavanderia	s.l.p.	129,00	0,50	64,50
Cantina	s.l.p.	9,00	0,25	2,25
Cortile	s.l.p.	175,00	0,10	17,50
Cortile oltre la sup. coperta	s.l.p.	400,00	0,02	8,00
Totale		888,00	0,02	241,35 = 241 in C.T.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre - 2018

Zona: Centrale/Lombardia, Liguria, Cooperazione (B1)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini



Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1.900,00
 Valore di mercato max (€/mq): 2.200,00

Accessori

A
 1. Box autorimessa identificato al n./// posto al piano S1 composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 135 mq. Superficie ragguagliata: 135 mq x 0,25 = 33,75 mq = 34 mq in C.T.
 Valore a corpo (34 mq x 1.600,00 €/mq) = **€ 54.400,00**
 CATASTO FABBRICATI: Intestazione:
 - nato a il - C.F.:

Identificazione catastale del bene: **Fg. 15 - mapp. 378 - sub. 704** - Via Ferrara n. 28 p. S1 - z.c. /// - cat. C/6 - cl. 3 - cons. 130 mq - sup. cat. 141 - rendita € 375,98.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 13/05/2017 prot.n. MI0228630 (n. 71731.1/2017);
- variazione del 12/05/2016 prot.n. MI0227989 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n. 73212.1/2016).

Coerenze, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda planimetrica ed all'estratto mappa catastale: dapprima ragione di terzi al mapp. 417 indi ragione di terzi al mapp. 1024, unità stessa ditta al sub. 703 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 417.

Salvo errori e come meglio di fatto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa monoparametrica.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rozzano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Quotazioni registrate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Comune Rozzano, Fascia: Centrale/Lombardia, Liguria, Cooperazione (B1):

- Ville e villini in ottimo stato conservativo: da 2.200,00 €/mq a 2.600,00 €/mq;
- Ville e villini in normale stato conservativo: da 1.900,00 €/mq a 2.200,00 €/mq.
- Box in normale stato conservativo: da 900,00 €/mq a 1.200,00 €/mq.

Altre fonti di informazione:



Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio di Milano relativo alle quotazioni del 2° semestre 2018, Comune Rozzano:

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B in zona centrale: da 2.500,00 €/mq a 2.750,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio in zona centrale: da 2.150,00 €/mq a 2.250,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in zona centrale: da 1.500,00 €/mq a 1.600,00 €/mq..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): su Internet sono pubblicate varie offerte di case indipendenti nella zona centrale di Rozzano, tra cui si rilevano tre offerte di ville in Via Ferrara:

- villa con giardino disposta su tre livelli (S1/T/1°) di 236 mq di sup. ragguagliata risalente al 1973, in buono stato conservativo, offerta a 498.000,00 €
- villa con giardino disposta su quattro livelli (S1/T/1°/sott.) di 382 mq di sup. ragguagliata risalente al 1972, in normale stato conservativo con finiture originarie, offerta a 520.000,00 €;
- villa con giardino disposta su due livelli (S1/T) di 570 mq di sup. ragguagliata con box triplo, risalente al 1972, ristrutturata, offerta a 980.000,00 €.

Considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine del 10% di sconto tra offerta e prezzo di compravendita, si ottiene un valore unitario medio pari a 1.557,00/€ mq.

La sottoscritta, in considerazione dell'ubicazione, della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle finiture e dell'articolazione dei locali, considera di attribuire al bene pignorato un valore unitario pari a € 1.600,00 al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	241,00	€ 1.600,00	€ 385.600,00

0

Valore corpo	€ 385.600,00
Valore accessori	€ 54.400,00
Valore complessivo intero	€ 440.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 440.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] e box [C6]	241,00 +34	€ 440.000,00	€ 440.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 22.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 0,00 x 2):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.105,00
€ € Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 411.885,00
€€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 412.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 330.000,00

Data generazione:

28-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. **Monica Correggi**

Allegati:

- Allegato 1: n. 23 fotografie relative al sopralluogo del 30/04/2019.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio vista aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa Catasto Terreni fg. 15 mapp. 378;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari pignorate (fg. 15 mapp. 378 subb. 703 e 704) del 17/01/2019;
 - n. 2 schede catastali delle unità immobiliari pignorate (fg. 15 mapp. 378 subb. 703 e 704) prot. n. MI0227989 presentate in data 13/05/2016;
 - n. 2 visure storiche delle unità immobiliari al fg. 15 mapp. 378 subb. 701 e 702 da cui derivano i beni pignorati e visura variazione del 12/05/2016 prot. n. MI0227989, del 17/01/2019;
 - n. 2 visure storiche delle unità immobiliari al fg. 15 mapp. 378 subb. 101 e 102 da cui derivano i beni pignorati e visura variazione del 27/05/2003 prot. n. 493725, del 17/01/2019;
 - n. 1 visura storica al Catasto Terreni del 18/01/2019 del terreno al fg. 15 mapp. 378 su cui è stato edificato il fabbricato pignorato.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
 - atto di compravendita in data 26/09/2016 rep. n. 194292/28445 a rogito Dott. Giancarlo Orrù Notaio in Rozzano con allegato Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
 - Certificato storico di residenza del debitore rilasciato dal Comune di Rozzano il 29/03/2019;
 - Certificato di Stato libero del debitore rilasciato dal Comune di Rozzano in data 29/03/2019;
 - N. 2 Certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile rilasciati dal Comune di Rozzano il 15/05/2019.
- Allegato 6: documenti per verifica ipotecaria:



- n. 10 ispezioni ipotecarie telematiche sul debitore e sui precedenti proprietari per trascrizioni ed iscrizioni, periodo coperto dal 13/11/1972 fino al 12/05/2019;
- nota di iscrizione del 11/10/2016 nn. 113908/21337;
- nota di trascrizione compravendita del 24/11/2009 nn. 157001/98528;
- nota di trascrizione compravendita del 02/12/2013 nn. 108145/74528;
- nota di trascrizione compravendita del 15/03/2004 nn. 34403/17499;
- nota di trascrizione accettazione eredità del 15/03/2004 nn. 34402/17498.
- Allegato 7: documenti per verifica locazioni:
 - Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano 1 con email del 20/03/2019 per verifica registrazione contratti di affitto per l'immobile pignorato.
- Allegato 8: documenti edilizi ed urbanistici:
 - richiesta di accesso agli atti protocollata in data 9/04/2019 tramite PEC;
 - e-mail del Comune di Rozzano con assegnazione del numero di protocollo all'istanza di visura atti;
 - Nulla Osta prot. n. 1907 del 15/01/1973 prot. n. 33738 con istanza di variante del 17/12/1973 prot. n. 35393 con disegni di progetto.
 - Nulla Osta n. 1907 del 21/01/1974 prot. n. 35398/2287 con istanza di variante del 5/01/1976 prot. n. 189 e del 6/07/1977 prot. n. 131196 con disegni di progetto.
 - Abitabilità del 31/12/1975 n. 1907.
 - Denuncia di Inizio Attività del 15/09/2007 prot. n. 44665 con tavole di progetto.
 - CILA del 12/05/2016 prot. n. 19242 con tavole di progetto.
 - Estratto P.G.T e stralcio Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato 9: documenti per valutazione:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale/ Lombardia, Liguria, Cooperazione (Codice zona B1) del Comune di Rozzano relative al 2° semestre 2018.
 - stralcio del Listino dei prezzi Comune Rozzano pubblicato sul sito della Camera di Commercio di Milano relativo al 2° semestre 2018;
 - tre annunci di vendite di ville in Via Ferrara pubblicati sul sito Immobiliare.it.
- Allegato 10: Attestazione invio perizia al debitore ed ai legali di parte procedente e dei creditori iscritti.

