

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 1294/2019**

promossa da: **Barclays Bank**

contro: **XXXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/01/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 1:** appartamento e cantina in Rozzano (MI)



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Rozzano (MI) Via Aspromonte n. 30  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 1, particella 251, subalterno 4  
Appartamento al piano terzo e cantina al piano seminterrato

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 135.000,00  
da occupato: € 110.000,00



**LOTTO 1****(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) Via Aspromonte n. 30, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto composto da tre locali oltre servizi con annesso un vano di cantina posto al piano interrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2, divorziato all'atto di acquisto e di XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2, nubile all'atto dell'acquisto.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue:**

Intestati: ~~XXXXXXXXXX~~ Proprietà 1/2 e ~~XXXXXXXXXX~~ Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 1, part. 251, sub. 4**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 511,29

Indirizzo: Via Aspromonte n. 30, piano 3-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: altro stabile con mappale 250, Via Aspromonte, altro stabile con mappale 260, altra proprietà mappale 251, sub 2, cortile comune mappale 251.

della cantina: corridoio comune, Via Aspromonte, mappale 260, cantina sub. 3 proprietà di terzi.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nulla da evidenziare



### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nulla da evidenziare.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano, frazione Valle Ambrosia

Fascia/zona: periferica /Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: farmacia, scuola, supermercato, negozi

Principali collegamenti pubblici: bus di collegamento alla città di Milano

Collegamento alla rete autostradale: svincolo della tangenziale ovest a breve distanza

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1964/65

- struttura: c.a. e mattoni
- tetto: pacchetto prefabbricato con rivestimento in lamiera e presenza di alcune lastre eternit amianto
- facciate: la facciata su via Aspromonte è in marmo travertino sino al piano terra e in klinker per i restanti piani, mentre la facciata interna è intonacata a civile
- accesso: portoncino ferro e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo e pianerottoli in marmette
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo sottotetto composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica e piastrelle di marmo
- infissi esterni: in legno e vetri doppi con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno



- porte interne: in legno e riquadratura in vetri ed in legno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni - non funzionante
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta elettrica
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia
- impianto di condizionamento: presente ma non funzionante
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente - scarso stato conservativo e manutentivo.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: in cls
- pareti e plafone: rustico.

**2.4. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15189 - 000317/10 del 6/10/2010 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 318,06 kWh/m<sup>2</sup>a (la certificazione energetica è scaduta il 6.10.2021).

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Nn

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

La certificazione di idoneità statica non è presente e non sono stati rinvenuti i collaudi dei cementi armati.

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'esecutato xxxxxxxx ha dichiarato di occuparli unitamente all'attuale compagna.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.



## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

xxxxxxxxxx, proprietà per ½ e xxxxxxxxxxx, proprietà per ½, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Grilli Giulio in data 23/12/2010, rep nn. 183/103 trascritto a Milano 2 in data 29/12/2010 ai nn. 160898/95773.

Venditore: sig.ra xxxxxxxxxxx.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxxx, per acquisto con atto in autentica Notaio Pasquale Matarrese di Milano in data 10/04/1996, rep. 72947/8957, trascritto a Milano 2 il 23/04/1996, ai nn. 35457/21891.
- Con atto a rogito Notaio Orrù Giancarlo in data 24/12/1999, rep. 45326, trascritto a Milano 2 il 31/12/1999, ai nn. 127293/86264 e successivo atto di rettifica in data 01/12/2010, n. 166391/20366 trascritto a Milano 2 il 06/12/2010 ai nn. 149322/88287, il Sig. xxxxxxxxxxx ha venduto alla sig.ra xxxxxxxxxxx, il bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Marina Galbusera Notaio in Brugherio alla data del 12/11/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni), alla data del 16.10.2021 si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nn

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 29/12/2010 ai nn. 160899/37782 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Grilli Giulio in data 23/12/2010, rep. 184/104, a



favore di Banclays Bank PLC, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, domicilio eletto in Via della Moscova n. 18, contro xxxxxxxxxx. Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale, durata anni 30.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/08/2019, rep. 25557/2019, Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano, trascritto il 16/10/2019 ai nn. 128254/83658, contro xxxxxxxxxx, proprietà per ½, e xxxxxxxxxx, proprietà per ½, in favore di Barclays Bank Ireland PLC con sede in Milano, codice fiscale 10508010963.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

## 6 CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile non è gestito da un amministratore ma i condomini si autogestiscono e quindi lo scrivente non ha potuto acquisire i dati contabili.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile: nn

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nn

Cause in corso: nn

Eventuali problematiche strutturali: non evidenziati dall'esecutato e amministratore non presente.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da evidenziare.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1/09/1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano:

- Licenza di costruzione n. 1248 del 26.02.1963
- Autorizzazione di Abitabilità n. 800/63 del 14/09/1965

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle planimetrie di progetto rinvenute negli atti di fabbrica e, sebbene la planimetria catastale agli atti redatta in data 13.07.1965 (data antecedente al rilascio dell'abitabilità) rappresenti l'alloggio come composto da tre locali oltre servizi ed un ripostiglio, negli atti fabbrica vi è tutt'altro. Infatti è presente un'unica planimetria del piano sottotetto che lo rappresenta come un unico open-space e con la dicitura di salone sottotetto. Non potendo stabilire se sia andata smarrita la variante in corso d'opera o non sia stata mai depositata, si è convenuto con l'ufficio tecnico del comune di Rozzano che si debba depositare una pratica di sanatoria dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato negli atti di fabbrica ai fini della conformità edilizia.

La pratica di sanatoria dovrà sanare la ripartizione interna dei singoli locali, il ripostiglio che ha modificato il vano scala comune, alcune finestre che sono divenute portefinestre ed i balconi che, nel prospetto e nella planimetria degli atti di fabbrica, sono rappresentati solo come gronde non praticabili. Riguardo alla tettoia in plexiglas posta sul balcone del cortile interno, si precisa che dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata.

Costi stimati per la sanatoria: euro 10.500,00 per sanzione comunale oltre ad eventuali oneri e costi del tecnico abilitato da incaricare per la sanatoria, I costi sono da ritenersi indicativi in quanto, solo dopo la presentazione della pratica di sanatoria agli uffici tecnici, si avrà una quantificazione esatta.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale agli atti del 13.07.1965.

Unitamente alla sanatoria dello stato di fatto, si dovrà poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con costi stimati in euro 1.500,00.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

	UM	Superficie	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	92,7	100%	92,7
balconi	mq.	10,0	35%	3,5
cantina	mq.	5,6	25%	1,4
		<b>108,3</b>		<b>97,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali





**9 STIMA**

**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: periferica / Valleambrosia, Quinto Stampi

Abitazione di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1350,00 / prezzo max. 1600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,20 / prezzo max. 5,60 (Euro/mq x mese)

Camera Di Commercio Milano, Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Rozzano

Zona: periferica

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1450,00 (Euro/mq)

valore di locazione per alloggi mq 70,00, prezzo min. 85,00 / prezzo max. 95,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: annuncio di vendita nella palazzina adiacente di un tre locali di mq 110,00 in vendita ad euro 170.000,00.

**9.3. Valutazione LOTTO 1**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	98,0	€ 1.600,00	€ 156.800,00
				<b>€ 156.800,00</b>



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore LOTTO 1	€ 156.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.840,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 12.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.000,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni <b>in stato libero</b>	€ 135.960,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da <b>occupato</b>	€ 110.000,00

Rozzano (MI) Via Aspromonte n. 30 piano: terzo sottotetto foglio 1 particella 251 subalterno 4	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 135.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 110.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

nn



**CRITICITA' DA SEGNALARE**

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 19/10/2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati Lotto 1

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 16/10/2021 (n. 6 fogli)
6. Pratiche edilizie ed abitabilità (n. 51 fogli)
7. Atto di provenienza del bene (n. 12 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

