

3

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 605/2020



Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Vittore Marciandi

Procedente: **Condominio di Via Torino n. 68/70 – Rozzano (MI)**

Esecutati: I

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Rozzano (MI),
Via Torino n. 70/66



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI**CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSA CANTINA)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Rozzano (MI), Via Torino n. 70, piano terra/rialzato, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso, locale cucina, locale soggiorno, disimpegno, due locali camera, ripostiglio, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare abitativa al piano terra/rialzato con l'annessa cantina al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 98,00.

DATI CATASTALI:

foglio 9, particella 243, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 97, totale escluse aree scoperte: mq. 94, Rendita Catastale Euro 596,51, Via Torino n. 70, piano: T-S1, scala: 1.

CORPO A.1 (ANNESSO BOX)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Rozzano (MI), Via Torino n. 66, piano interrato.

L'unità immobiliare – Box al piano S1 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 15,00.

DATI CATASTALI:

foglio 9, particella 243, subalterno 47, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 59,65, Via Torino n. 72, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla comproprietaria e famiglia.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (DP1 e DP2), mediante istanza a mezzo mail PEC **in data 11/10/2021**, e successivi solleciti, **il CTU segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.**

Per tali incombenze, e solo qualora l'Agenzia dovesse riscontrare un contratto di locazione in essere, l'esperto integrerà la presente relazione all'esame della documentazione che sarà pervenuta, considerata altresì la data della prossima udienza.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi:

Euro 212.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):

Euro 180.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 30/09/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 03/10/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



LOTTO UNICO

Corpo A e A.1 – Appartamento e annessi cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSA CANTINA)****1.1. Descrizione dei beni**

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Rozzano (MI), Via Torino n. 70, piano terra/rialzato, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale cucina, locale soggiorno, disimpegno, due locali camera, ripostiglio, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano seminterrato.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 ciascuno** del diritto di **proprietà** degli immobili di FI _____), nato a C _____), il _____, c.f.: F _____ e di SC _____), nata a _____), il _____, c.f.: S _____), coniugi in regime di separazione di beni.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

FI _____), O, proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni
 SC _____), proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni

Dati identificativi:

foglio 9, particella 243, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 97, totale escluse aree scoperte: mq. 94, Rendita Catastale Euro 596,51, Via Torino n. 70, piano: T-S1, scala: 1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 16/11/2015 prot. n. MI0736903 in atti dal 16/11/2015 (n. 347043.1/2015);
- impianto meccanografico del 18/04/1989.

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento: appartamento proprietà di terzi, cortile comune, appartamento proprietà di terzi, ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi, cortile comune;

Dell'annessa cantina: cantina di terzi, cantina di terzi e vano scala, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

OSSERVAZIONI:

In merito all'esatta ubicazione dell'annessa cantina, l'esperto ha rilevato diverse discrepanze, in quanto, nell'atto di provenienza degli immobili in capo agli odierni debitori e nella rispettiva scheda catastale, la stessa cantina è descritta con il numero interno 1, ma ciò non corrisponde all'effettiva ubicazione della cantina visionata dall'esperto alla presenza e previo consenso della comproprietaria, ovvero, allo stato di fatto, la stessa è contrassegnata con il numero interno 13 sulla porta d'ingresso e corrispondente al numero interno 3 della scheda catastale, contrariamente a tutte le numerazioni indicate, sia nell'atto di provenienza, sia nella scheda catastale, sia nelle planimetrie Comunali acquisite, precisando inoltre che la cantina al numero interno 1 descritta nell'atto di provenienza, risulta attualmente adibita a locale contatori.



In merito all'esatta ubicazione degli immobili pignorati, segnatamente i rispettivi numeri civici di accesso dalla Via Torino, l'esperto precisa che le visure catastali acquisite per l'appartamento/cantina e per il distinto box riportano il numero civico 70 per l'appartamento/cantina e il numero civico 72 per il distinto box, mentre, allo stato di fatto, i civici corretti sono il n. 70 per l'appartamento/cantina e il n. 66 per il distinto box, come peraltro indicato espressamente nell'atto di provenienza.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO A.1 (ANNESSO BOX)

1.6. Descrizione dei beni

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Rozzano (MI), Via Torino n. 66, piano interrato.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 ciascuno** del diritto di **proprietà** degli immobili di F. B. O. B. I., nato a CA. (P. c.f.: F. e di SC. v. nata a O, il c.f.: S. coniugi in regime di separazione di beni.

1.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

F. O. B. I., proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni

SC. A., proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni

Dati identificativi:

foglio 9, particella 243, subalterno 47, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 59,65, Via Torino n. 72, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 17/11/2015 prot. n. MI0741574 in atti dal 17/11/2015 (n. 349743.1/2015);

- impianto meccanografico del 18/04/1989.

OSSERVAZIONI:

L'esperto si riporta alle Osservazioni formulate supra al Paragrafo 1.4..

1.9. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

corsia comune d'accesso ai boxes, box di terzi, mappale 171, box di terzi.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONI DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rozzano (MI), Via Torino, loc. Cassino Scanasio

Fascia/zona: Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE (dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale



Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Principali collegamenti pubblici: gli immobili sono ubicati in prossimità del centro cittadino (distante circa 500m); tutti i servizi di supporto alla residenza si trovano verso il Viale Lombardia distante circa 250m e verso il centro cittadino; in merito ai trasporti pubblici, gli immobili sono raggiungibili mediante mezzi di superficie sul Viale Lombardia e mediante la metropolitana milanese linea 2 fermata Forum distante circa 2km, altresì, sono raggiungibili mediante la S.S. 35 di interconnessione agli innesti Autostradali della Milano/Genova e della Tangenziale di Milano, rispettivamente distanti circa 500m, i quali convergono in tutte le direzioni autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili sono parte di un compendio immobiliare condominiale edificato agli inizi degli anni '70, formato da un fabbricato residenziale costituito da 5 piani fuori terra, compreso il piano rialzato, oltre il piano seminterrato adibito a piano pilotis e da cui si accede ai due corpi scale, altresì ai locali destinati alle cantine e ad altre destinazioni d'uso; l'immobile è fornito di un piano sotterraneo destinato alle autorimesse ed avente accesso da nord. All'ingresso principale pedonale esterno si accede dalla Via Torino mediante due cancelli pedonali distinti, i quali conducono all'area cortilizia comune destinata a verde e al piano pilotis di accesso ai rispettivi corpi scale; l'unità immobiliare residenziale e la cantina sono poste a Sud.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento prevalente in klinker ed intonaco civile/plastico per i balconi;
- accesso esterno corpo scale: portoncino in alluminio colore bronzo e vetro;
- atrio e pianerottoli: pareti dell'atrio ingresso rivestite con intonaco civile e parte in legno; la pavimentazione e i pianerottoli sono in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- condizioni generali: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSA CANTINA)

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Rozzano (MI), Via Torino n. 70, piano terra/rialzato, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **Ingresso, locale cucina, locale soggiorno, disimpegno, due locali camera, ripostiglio, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano seminterrato.**

APPARTAMENTO al piano terra/rialzato:

- esposizione: Est/Ovest;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno di colore marrone;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc e griglie/cancelli in ferro;
- porte interne: in legno ad ante di tipo laccato bianco e scorrevole per il servizio;
- pareti: le pareti sono intonacate e tinteggiate con vari colori; si rileva una parte del locale soggiorno rivestita in finta pietra;
- pavimenti: la pavimentazione dell'ingresso/disimpegno e delle due camere è costituita da parquet prefinito; la pavimentazione del locale cucina e del servizio è costituita da piastrelle in gres porcellanato e del ripostiglio in palladiana;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il locale cucina e servizio e di diversa fattura;



- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con presenza di termosifoni con valvole; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- impianto condizionamento: presente tipo split solo nel locale soggiorno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- altezza dei locali: mt. 3,20 circa;
- **condizioni generali: buone/ottime; l'appartamento è stato completamente ristrutturato.**

ANNESSA CANTINA al piano seminterrato:

- porta d'accesso: in lamiera verniciata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico e verniciati;
- punto luce: presente.

CORPO A.1 (ANNESSO BOX)

Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Rozzano (MI), Via Torino n. 66, piano interrato.

- porta d'accesso basculante: in lamiera zincata e verniciata;
- pavimento: in piastrelle di gres rosso;
- pareti e plafone: intonacati e verniciati;
- punto luce: presente.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita dell'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1518900006617, valido fino al 06/02/2027, nonché dell'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1518900026315, registrato il 26/05/2015, valido fino al 26/05/2025, le cui copie sono in allegato al presente elaborato di stima.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare - Box, l'esperto precisa che, Non essendo l'unità immobiliare in esame dotata di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Come da contatti/accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato, il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in modalità congiunta in data 18/12/2021, alla presenza della comproprietaria e famiglia.



In data 27/01/2022 l'esperto ha effettuato in modalità disgiunta l'ulteriore sopralluogo integrativo in ordine alla esatta identificazione e alla visione dell'annessa cantina al piano seminterrato, sempre alla presenza e previo consenso della comproprietaria.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla comproprietaria e famiglia.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (DP1 e DP2), mediante istanza a mezzo mail PEC In data 11/10/2021, e successivi solleciti, **il CTU segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.**

Per tali incombenze, e solo qualora l'Agenzia dovesse riscontrare un contratto di locazione in essere, l'esperto integrerà la presente relazione all'esame della documentazione che sarà pervenuta, considerata altresì la data della prossima udienza.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Guido Brotto, Notaio in Lecco, che fa stato fino al 01/10/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/10/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Volpe Giuseppe, in data 28/10/2016, ai nn. 119966/51594 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31/10/2016 ai nn. R.G./R.P. 123347/78179, la Signora M _____ A ha venduto ai Signori **FI _____ O E S I _____** (coniugi in regime di separazione dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno.**

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite Sister.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 09/10/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Guido Brotto, Notaio in Lecco, che fa stato fino al 01/10/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/10/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di



abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie: **Nessuno**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 31/10/2016, ai nn. R.G. e R.P. 123363/23183, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 180.000,00, per un totale in Euro 360.000,00, a favore di: ~~BANCA CREDITO COMMERCIO E~~ S.P.A., contro: F, per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno;

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 25/09/2020, ai nn. R.G. e R.P. 102895/64888, a favore di: ~~ESERCIZIO DI~~ - ~~ROBERTO~~ (MI), contro: FF, per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno.

Sintesi della Sezione D della nota: si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di euro 5.547,07 oltre interessi e spese occorrente.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 09/10/2021, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio SE.GE.CO. s.r.l., con sede in Buccinasco (MI), via Della Resistenza n. 17, (Creditore precedente), che a mezzo mail in data 19/11/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 2.800,00 (appartamento e box)

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

€ 5.600,00 (biennio approx) (appartamento e box)

Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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 gli esecutati 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

Non conosciuto

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Rozzano (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 09/12/2021, si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano (MI)

Pratica di costruzione edile n. 1890 anno 1972:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 29138 datato 15/01/1973**, per costruzione civili abitazioni/boxes in via Torino al fg. 9 mapp. 58/g (e relativa Domanda);
- **Variante - Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 26442 datato 09/12/1974**, per variante in via Torino al fg. 9 mapp. 58/g (e relativa Domanda);
- **Autorizzazione di abitabilità di casa, pratica n. 1890/72, datata 10/12/1974** (e relativa Domanda).

7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto Non è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e Non è conforme alle planimetrie Comunali acquisite**, precisando che la destinazione d'uso dei locali non è variata, ma è stata rilevata una difformità edilizia e catastale riconducibile alla demolizione parziale della parete tra il locale cucina e il locale soggiorno, ovvero, esiste un muretto con altezza di circa 1,0 mt., altresì non si rileva la porta di accesso al soggiorno.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguaamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:



Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano T/R	mq.	92,60	100%	92,60
balcone piano T/R	mq.	13,00	30%	3,90
cantina piano S1	mq.	6,00	25%	1,50
Totale parziale	mq.	111,60	100%	98,00
box piano S1	mq.	15,00	100%	15,00
Totale generale	mq.	126,60		113,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, in quanto la zona risulta vicina al centro cittadino e ai numerosi servizi presenti nelle vicinanze, di conseguenza, godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, anche per la vicinanza alle arterie principali di interconnessione ai vicini innesti della viabilità autostradale.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento in oggetto, tenendo conto degli annessi cantina e box, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, **sia per la consistenza sia per la tipologia dei locali, confermando quanto esposto in merito alla ristrutturazione totale dell'appartamento.**

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento, altezza di piano T/R, presenza della cantina e del box auto, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali, ristrutturazione e materiali impiegati, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Rozzano (MI) – Via Torino e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2



- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Rozzano (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2021

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.200,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano rialzato	92,60	€ 2.200,00	€ 203.720,00
Balcone	piano rialzato	3,90	€ 2.200,00	€ 8.580,00
Cantina	piano S1	1,50	€ 2.200,00	€ 3.300,00
Box Auto	piano S1	15,00	a corpo	€ 15.000,00
Totale		113,00		€ 230.600,00
Totale arrotondato				€ 231.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 231.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 11.550,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 5.600,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 211.850,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 212.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 212.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 180.000,00 (arrotondato)



9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

CORPO A e CORPO A.1: APPARTAMENTO E ANNESSI CANTINA E BOX	
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI	
PREZZO BASE D'ASTA	€ 212.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti. In merito al box, distinto catastalmente come unità immobiliare, ma destinato/annesso a pertinenza dell'appartamento, come indicato nell'atto di provenienza, conseguentemente, si descrive che lo stesso non può essere alienato separatamente.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), li 01 Febbraio 2022

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico

ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Rozzano (MI)
- 7) mail PEC richiesta Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica
- 10) copia n. 2 visure APE

