

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1245_2021

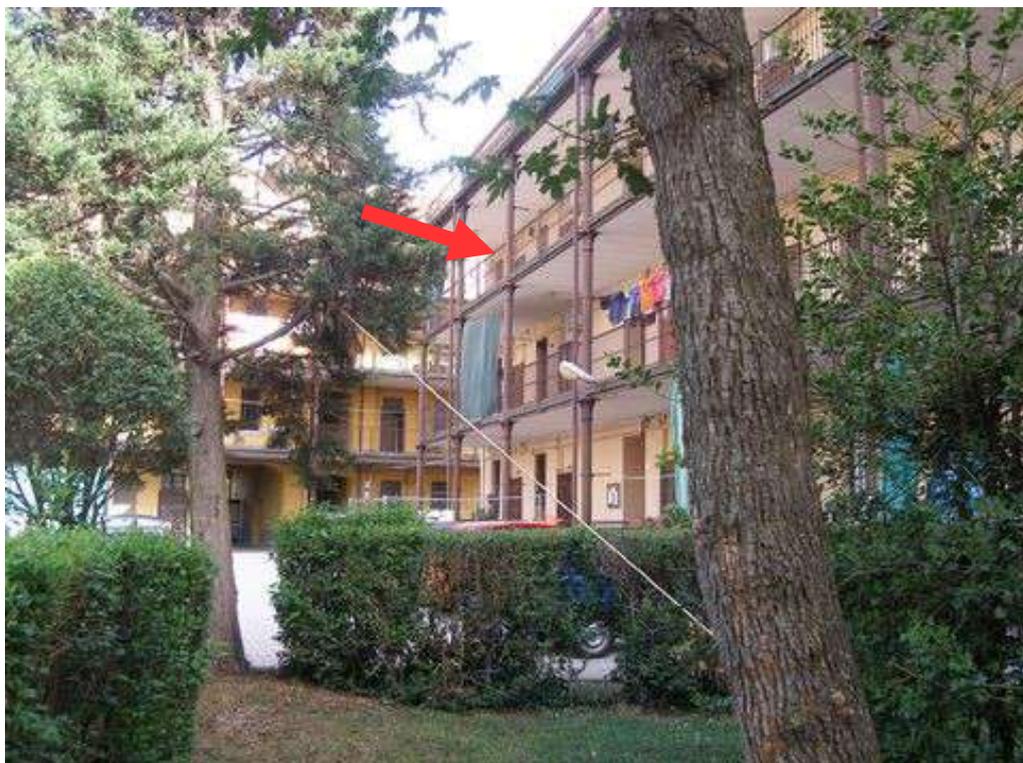
Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

PROCEDURA PROMOSSA DA: COMPENSORIO DI VIA PAVESE 137, 139, 141
CREDITORE: COMPENSORIO DI VIA PAVESE NN. 137,139 E141
CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: BANCO BPM SOCIETÀ PER AZIONI
DEBITORE: *DATO OSCURATO*, *DATO OSCURATO*, *DATO OSCURATO*
CUSTODE: Giuseppe Ragusa

RELAZIONE DI STIMA

del 05/09/2022

LOTTO 1: unità immobiliare in Rozzano con vano uso sgombero, cantina e box, via Pavese 137



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF:CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53
telefono: 3384371237
email: elenacao.mail@lgmail.com
PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rozzano (MI) via Pavese 137

Categoria: A/4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 22, particella 67, subalterno 70

Corpo B

Beni in Rozzano (MI) via Pavese 137

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 22, particella 77, subalterno 7

Stato occupativo

Corpo A e Corpo B

Al sopralluogo: libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A e Corpo B

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A e Corpo B

DATO OSCURATO, proprietà per 1/3

DATO OSCURATO, proprietà per 1/3

DATO OSCURATO, proprietà per 1/3

Conformità

Corpo A

Appartamento:	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme

Corpo B

Box:	Edilizia	non attestabile
	Catastale	conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 103.000,00

da occupato: € 82.000,00 non ricorre il caso

Criticità da segnalare

Il fascicolo edilizio non include la licenza di costruzione dell'immobile.

La conformità è stata dichiarata:

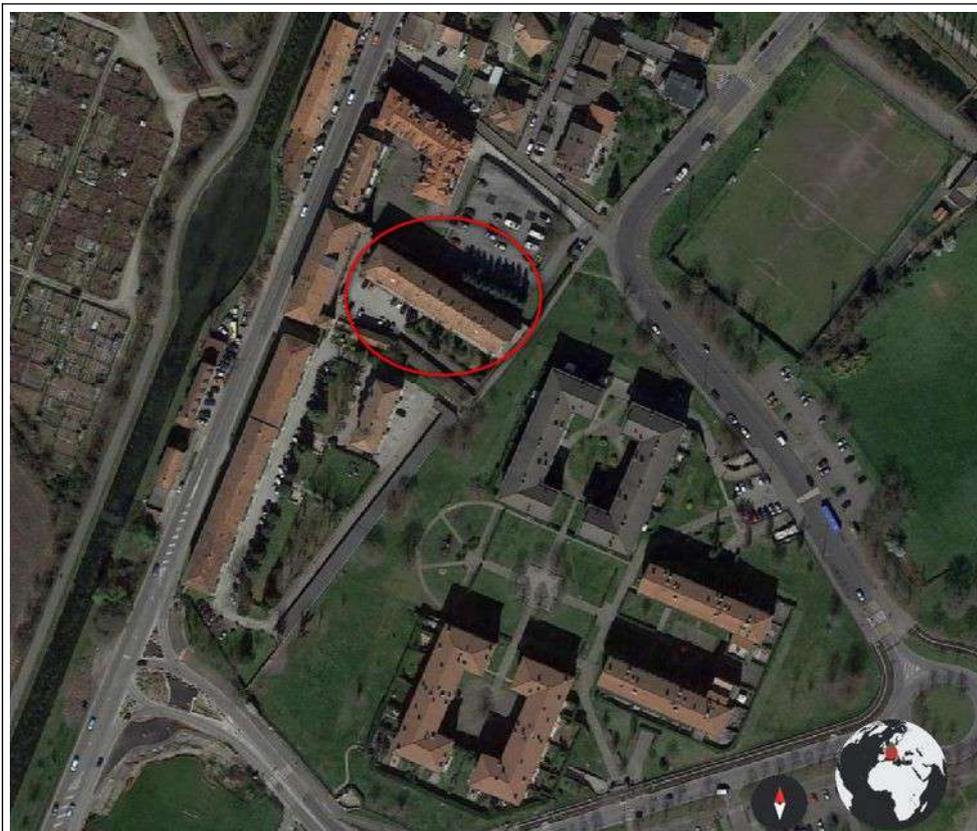
- dell'appartamento, del vano di sgombero e della cantina relativamente alla Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 19/02/1986 con cui sé stato autorizzata la costruzione del locale bagno
- del box: non attestabile

LOTTO 001**(Appartamento con vano a uso sgombero, cantina e box)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A e Corpo B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) via Pavese n. 137 appartamento posto al piano secondo, composto da due locali oltre servizi, un vano a uso sgombero al piano in area comune e una cantina al piano seminterrato.

L'edificio in cui sono collocati i beni oggetto della procedura si trova nella corte interna di un lotto definito da due corpi di fabbrica, uno su strada e uno interno, entrambi di 4 piani fuori terra, risalenti presumibilmente agli inizi del 900. All'interno del lotto sono presenti inoltre un corpo di fabbrica di un piano fuori terra, originariamente adibito a portineria, oggi a spazio comune e un corpo di fabbrica di un piano fuori terra adibito a box auto. La corte interna è parzialmente trattata a verde

Il corpo interno presenta i caratteri della residenza tipici dell'epoca. È costituito da 4 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a uso cantine. È servito da due scale condominiali che immettono in ampi ballatoi. L'immobile è accessibile attraverso un portone pedonale e accesso carraio posto al piano stradale.



Inquadramento territoriale

Corpo A

1.2.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*; sulla quota di 1/3 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO* C.F. *DATO OSCURATO*; sulla quota di 1/3 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO*

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

Intestati: *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO* proprietà 1/3, *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO* proprietà 1/3, *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO* proprietà 1/3

dati identificativi: fg. 22 part. 67 sub. 70

dati classamento: Categoria A4 - Classe 2 - Consistenza 3 vani - Rendita Euro 154,94

Indirizzo: via Pavese n. 137 piano S1-2

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

(Allegato 1245_2021_Visura storica catastale)

1.4.Coerenze

Come da atto di provenienza:

Dell'appartamento in contorno da Nord in senso orario: cortile comune su due lati, appartamento di terzi, ballatoio comune

Del vano a uso sgombero: appartamento di terzi, cortile comune, pianerottolo, altro locale di sgombero

Della cantina: cortile comune, corridoio comune, altra proprietà di terzi.

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

Nessuna

Corpo B

1.6.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*; sulla quota di 1/3 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO* C.F. *DATO OSCURATO*; sulla quota di 1/3 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO*

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

Intestati: *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO* proprietà 1/3, *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO* proprietà 1/3, *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO* proprietà 1/3

dati identificativi: fg. 22 part. 77 sub. 7

dati classamento: Categoria C6 - Classe 4 - Consistenza 13 mq - Rendita Euro 44,31

Indirizzo: via Pavese n. 137 piano T

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

(Allegato 1245_2021_Visura storica catastale)

1.8.Coerenze

Come da atto di provenienza:

Del box in contorno da Nord in senso orario: spazio di manovra boxes, box di terzi, cortile comune, altro box di terzi

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su via Pavese 137

Servizi offerti dalla zona entro 1000 mt: bar, ristorante, supermercato, campo sportivo, parco delle Rogge, biblioteca, scuola primaria

Servizi offerti dalla zona entro 4 km: Centro di Rozzano a 2 km, istituto superiore Italo Calvino a 1,2 km, scuola primaria a 1,8 km, scuola pubblica di Rozzano a 2 km, Istituto comprensivo Orchidee a 2 km, IC a 1,9 km, scuola di infanzia a 1,7 km, scuola materna a 2,6 km, Ufficio postale a 2 km, Bar, Ristoranti, supermercati, centri commerciali, Comune di Rozzano a 2,6 km, Istituto clinico Humanitas a 3,5 km, Mediolanum Forum Assago a 4 km

Inoltre: centro di Milano (14 km), Parco agricolo Milano Sud (14 km)

Principali collegamenti pubblici: autobus z501, z510, z515, 220 (500 mt); Metropolitana MM2 Assago Milano Fiori (3,8 km) – Stazione FS Cesano Boscone (11 km)

Inoltre: barriera Milano Ovest (12 km) - Autostrada A50 e A7 (6 km) – Aeroporto Linate 24 km

Corpo A**2.2.Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 6 piani fuori terra e un piano seminterrato, piano terra a destinazione commerciale, piani superiori a destinazione residenziale

- struttura: muratura;
- facciate: rivestite con intonaco tinteggiato colore ocra;
- ballatoio: sostenuto da colonne in metallo verniciato colore marrone
- parapetti ballatoio: ferro colore marrone;
- pavimento ballatoio: ceramica;
- piano terra rivestito in pietra colore grigio;

- copertura: a falde;
- serramenti (porte): in legno colore marrone;
- scuri (ove presenti): in legno colore marrone;
- pavimento corte interna: blocchi in cemento;
- vano scala: pavimento ceramica, pareti a intonaco, scala con pedate in pietra tipo beola, corrimano in ferro verniciato, pianerottoli e parti comuni in cotto/cemento
- androne di ingresso: cancello su strada in ferro a doppio battente elettrificato; pavimento in pietra tipo beola; pareti a intonaco colore ocra con basamento in pietra;
- scala comune attigua al subalterno oggetto della valutazione: pedate in pietra tipo beola; pareti a intonaco con zoccolo colore rosso; corrimano un ferro e legno; accesso da
- portineria: assente;

Condizioni generali dello stabile: mediocri



Vista immobile su via Pavese



Vista immobile su via Pavese



Vista ingresso su via Paves



Vista ingresso da corte interna



Vista corte interna



Vista immobile su corte interna



Vista corte interna dall'ingresso



Vista da corte interna



Vista da corte interna



Vista da corte interna



Vista ingresso appartamento su ballatoio



Vista ballatoio



Vista ingresso appartamento su ballatoio



Vista pianerottolo e corpo scala

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno, con vano sgombero sul pianerottolo e pertinente cantina al piano seminterrato

Esposizione: doppio affaccio Sud-Ovest su ballatoio interno, e Nord Est su spazio condominiale

Porta ingresso: a battente anta doppia in legno + porta interna a battente anta unica in legno e vetro molto scarso

Porte interne: a battente anta unica in legno

mediocre

Serramenti: alluminio doppio vetro

mediocre

davanzali: cemento

mediocre

Pavimento: piastrelle in graniglia

normale

Pavimento e rivestimento bagno: piastrelle in ceramica h 2,00 mt

scarso

Pareti: intonaco tinteggiato

scarso

Soffitti: normalmente tinteggiati

mediocre

Impianto termico e ACS: autonomo caldaia a gas

Termosifoni: ghisa

normale

Impianto elettrico: sottotraccia

non rilevabile

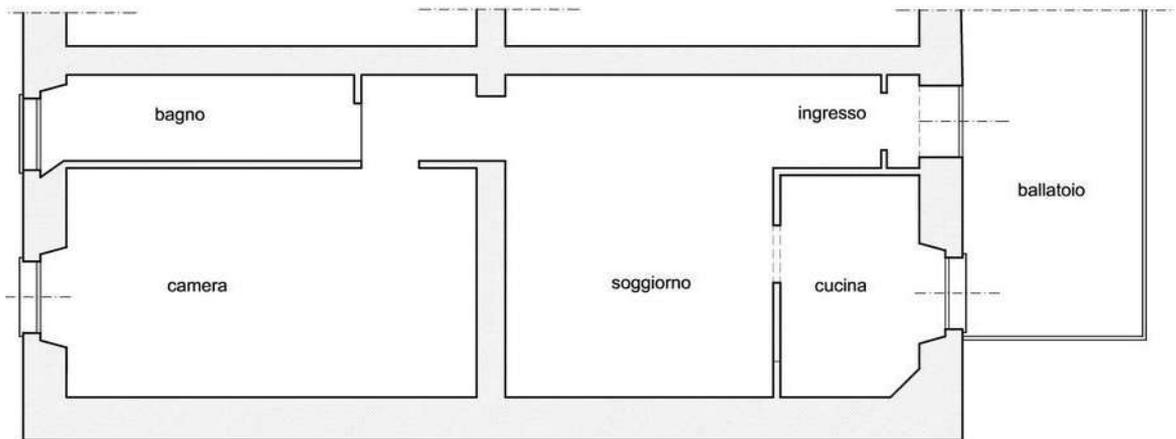
Impianto idrico: sottotraccia

non rilevabile

Altezza dei locali: mt 3,30, mt 2,23 ingresso

Condizioni generali del subalterno

scarse



PLANIMETRIA APPARTAMENTO





Vista verso la cucina



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista cucina



Vista antibagno



Vista verso la zona notte



Vista bagno



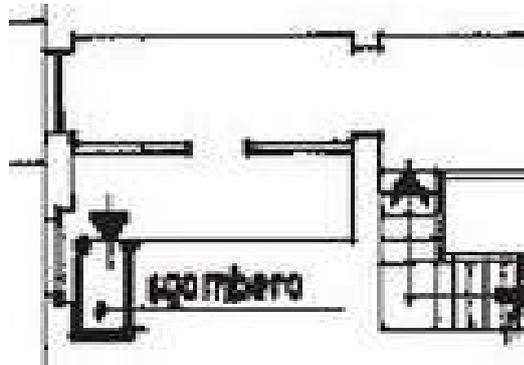
Vista camera

Vano a uso sgombero

Vano al piano secondo composto da un armadio posto in locale comune adiacente vano scala, originariamente adibito a bagno

Esposizione locale: Nord Est su spazio condominiale

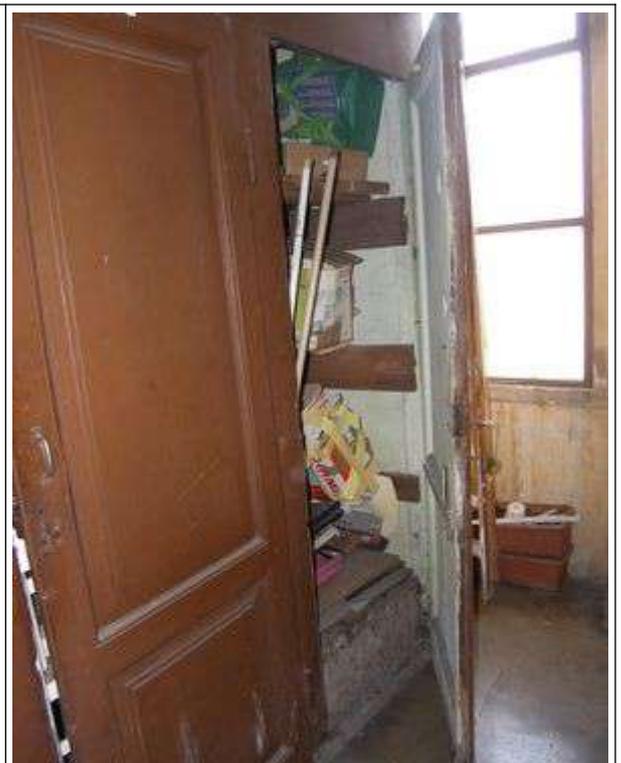
Porta ingresso locale: assente	molto scarso
Serramento locale: ferro e vetro	scarso
Pavimento locale: in cemento	molto scarso
Solaio a voltine in tavelle intonacate e travi in acciaio	molto scarso
Anta vano: a battente anta unica in legno	molto scarso
Condizioni generali del locale	Molto scarse



PLANIMETRIA LOCALE DI SGOMBERO (come da ri catastale)



Vista ingresso vano di sgombero

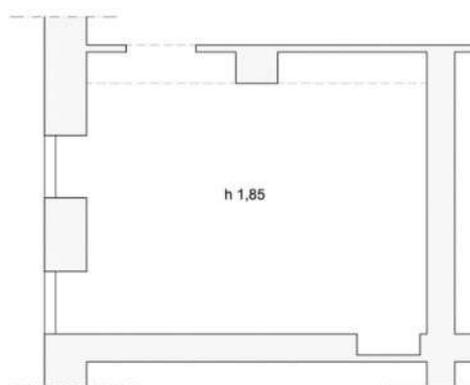


Vista vano di sgombero



Cantina:

Vano cantina al piano seminterrato



PLANIMETRIA CANTINA

Esposizione locale: Nord-Est

Porta ingresso locale: in ferro

Pareti: mattoni intonacati

Pavimento locale: in cemento

Solaio a voltine in tavelle intonacate e travi in acciaio

Bocche di lupo con griglie in metallo e inferriate

Condizioni generali del locale

molto scarso

molto scarso

molto scarso

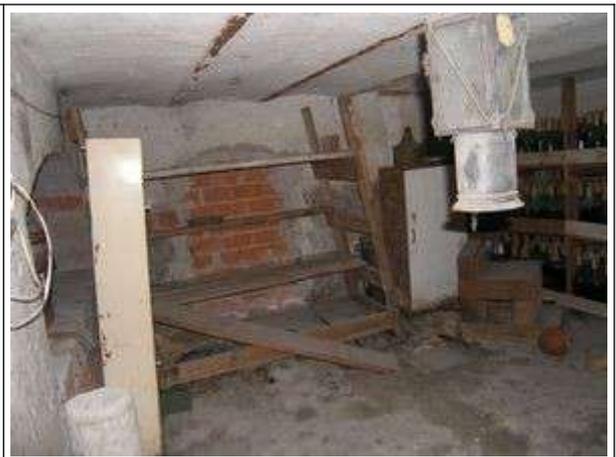
molto scarso

molto scarso

molto scarse



Vista ingresso cantina



Vista cantina



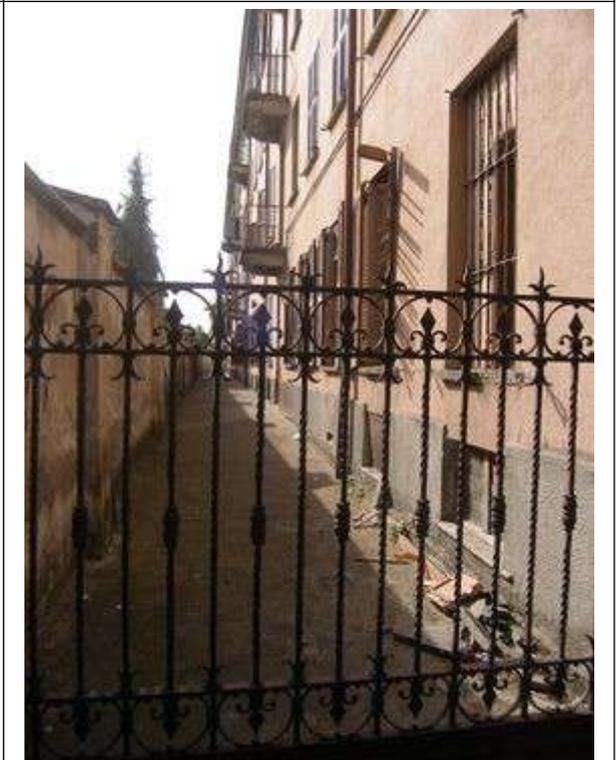
Vista cantina verso bocche di lupo



Vista cantina



Vista cantina



Vista fronte posteriore edificio

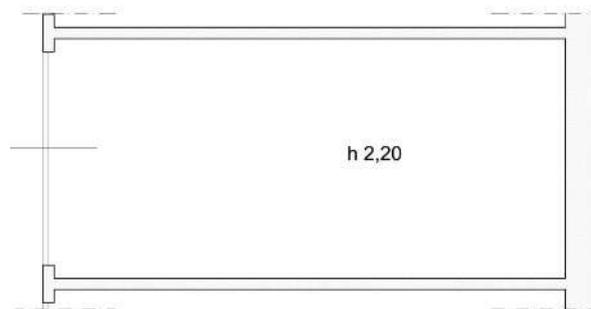
Corpo B

2.4. Caratteristiche descrittive esterne e interne

Edificio di 1 piano fuori terra a destinazione box

- struttura: mattoni e ca;
- copertura: piana in cemento; non rilevabile
- serranda: in ferro; scarso
- pavimento: cemento; molto scarso
- pareti interne: a intonaco; molto scarso

Box al piano terra composto da un vano, identificato al n. 7



PLANIMETRIA BOX



Vista box



Vista corpo box



Vista corpo box



Vista box

2.5. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona periferica a circa 2 km dal centro di Rozzano, su strada prospiciente il Naviglio Pavese. È in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale verso nord e verso Est, agricola verso Ovest e verso Sud. Il traffico nella zona è sostenuto ma scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.6. Certificazioni energetiche:

Alla data del 11 agosto 2022 non risultano registrati sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia Attestato di Certificazione Energetica o Attestato di Prestazione Energetica

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A e Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/06/2022 alla presenza del custode Dott. Giuseppe Ragusa e della collaboratrice dell'agenzia immobiliare incaricata dalla proprietà alla vendita dell'immobile, si è verificato che gli immobili sono liberi. Accesso forzoso al vano cantina.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A e Corpo B

Non risultano contratti di locazione registrati sugli immobile oggetto della procedura, come da comunicazione di Agenzia delle Entrate del 13.05.2022

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

DATO OSCURATO, CF *DATO OSCURATO*, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/3; *DATO OSCURATO* C.F. *DATO OSCURATO*, proprietario dell'immobile per la quota di 1/3; *DATO OSCURATO*, C.F. *DATO OSCURATO*, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/3 (dal 30/03/2005) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Chiara Della Chà in Milano in data 30/03/2005 rep. 449/364, trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55951/28778 (all. 1245_2021_Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

Meliota Domenica per la quota di 1/1 di piena proprietà (dal 06/12/2001 fino al 30/03/2005) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Varsallona Anita in data 06/12/2001 rep. 49720, trascritto a Milano 2 in data 20/12/2001 ai nn. 142739/88429

DATO OSCURATO e *DATO OSCURATO* per la quota indivisa di ½ ciascuno di piena proprietà:
 *dell'appartamento (dal 20/01/1983 fino al 06/12/2001): in forza di assegnazione in piena proprietà da potere della COOPERATIVA EDIFICATRICE CASE OPERAIE – SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Rozzano, con scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Olivares di Milano in data 20/01/1983 rep. n. 210338, trascritta a Milano 2 in data 03/02/1983 ai nn. 7283/6232

dell'autorimessa (dal 11/06/1998 fino al 06/12/2001): in forza di assegnazione in piena proprietà da potere della COOPERATIVA EDIFICATRICE CASE OPERAIE – SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Rozzano, con scrittura privata autenticata da Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 11/06/1998, rep. n. 27797, trascritta a Milano 2 in data 27/06/1998 ai nn. 51252/37289 (all. 1245_2021_Certificazione notarile)

*Si evidenzia che la visura storica catastale non riporta la proprietà *DATO OSCURATO* per l'appartamento e che andrà pertanto rettificata

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Nunzia Giacalone Notaio in Novara in data 14/01/2022 (All. 1245_2021_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 1245_2021_Elenco sintetico formalità) alla data del 09/06/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- **Eventuali note**
Nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria: iscritta il 19/04/2005 ai nn. 55952/13082 per euro 300.000,00 a favore di Banca Popolare di Milano – SOC. COOP. A R.L. sede in Milano, CF 00715120150, derivante da concessione a garanzia di finanziamento di originari euro 150.000,00, della durata di anni 28 e mesi 9, in atto a rogito Notaio Dott. Chiara Della Chà in Milano in data 30/03/2005 rep. 450/365 (all. 1245_2021_Elenco sintetico delle formalità)

Ipoteca giudiziale: Nessuna

Ipoteca legale: Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/1/2021 rep. 15975 presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 2 il 19/11/2021 ai nn. 164529/112025, contro *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, per la quota di 1/3 di proprietà; VE NIEGAS DOMINGO C.F. *DATO OSCURATO*, per la quota di 1/3 di proprietà; DE LOS REYES JO AN, C.F. *DATO OSCURATO*, per la quota di 1/3 di proprietà in favore di COMPENSORIO DI VIA PAVESE NN 137, 139, 141 in Rozzano Grava sulla intera piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima Sezione D: in forza di precetto per euro 3.301,99 (Allegato 1245_2021_Nota trascrizione pignoramento)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Magli con sede in Milano (MI), Piazzale Martesana 4, che in data 31/08/2022 ha fornito le informazioni che seguono (all. 1245_2021_Regolamento condominiale)

Si evidenzia che l'immobile attiene a una doppia gestione:

COMPENSORIO DI VIA PAVESE 137/139/141 - Supercondominio

COMPENSORIO DI VIA PAVESE 137 interno - Condominio

In seguito vengono riportate le spese suddivise nelle due gestioni.

Supercondominio:

Millesimi di proprietà appartamento: 5,23

Millesimi di proprietà box: 1,985

Condominio:

Millesimi di proprietà box: 22,45

Millesimi di proprietà box: 0,00 (fa parte del Compensorio)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 31.08.2022.

Corpo A

Spese ordinarie annue di gestione appartamento - <u>Condominio</u>	€ 380,00
Spese ordinarie annue di gestione appartamento - <u>Supercondominio</u>	€ 600,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento - <u>Condominio*</u> :	€ 457,68

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento - <u>Supercondominio</u> **:	€ 876,18
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile - <u>Condominio</u> :	€ 0,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile - <u>Supercondominio</u> :	€ 61,74
Cause in corso (esclusa la presente)***:	nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	non note

* ES 21/22 354,71 EURO ES 22/23 (ad oggi 31/08) 102,97 EURO

** ES. 21/22: 622,52 EURO - ES. 22/23 (ad oggi 31/08) 253,66 EURO

*** SONO STATE RECENTEMENTE AGGIUDICATE IN ASTA LE UNITA' RELATIVE AGLI ULTIMI PROCEDIMENTI

Corpo B

Spese ordinarie annue di gestione box - <u>Condominio</u>	€ 0.00
Spese ordinarie annue di gestione box - <u>Supercondominio</u>	€ 240,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al box* - <u>Condominio</u> :	€ 0,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al box** - <u>Supercondominio</u> :	€ 341,65
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile ** - <u>Condominio</u> :	€ 0,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile ** - <u>Supercondominio</u> :	€ 0,00
Cause in corso (esclusa la presente)***:	nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	non note

* fa parte del Comprensorio

** ES 21/22 245,38 EURO - ES 22/23 (ad oggi 31/08) 96,27 EURO

*** SONO STATE RECENTEMENTE AGGIUDICATE IN ASTA LE UNITA' RELATIVE AGLI ULTIMI PROCEDIMENTI, UNA DELLE DUE UNITA' FACEVA PARTE DEL CIV. 137/INTERNO

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

Si veda Regolamento di condominio (All. 1245_2021_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rozzano (adottato con deliberazione del CC n. 45 del 05/12/2022) in:

- Nella Tav. 1 PD_ Assetto regolativo della città esistente l'immobile ricade in Città consolidata per insediamenti residenziali – tessuto residenziale disomogeneo saturo; sistema dei vincoli principali: fascia di tutela del Naviglio pavese (10-100 mt)
- Nella Tav. 3 del PDR Classi di fattibilità e trasformazioni urbanistiche l'immobile ricade in Sintesi delle classi di fattibilità geologica dei terreni: Classe 2
- Nella Tav. 3.1 sistema ambientale territoriale l'immobile ricade in area priva di indicazioni
- Nella Tav. 3.2 Caratteri del sistema paesistico l'immobile ricade in area priva di indicazioni
- Nella Tav. 4.1 Sistema insediativo territoriale l'immobile ricade in Destinazioni funzionali: residenza consolidato
- Nella Tav. 4.3 Tessuti tipo morfologici l'immobile ricade in Città consolidata per insediamenti residenziali, Tessuto residenziale a medio-alta densità
- Nella Tav. 5.1 Vincoli ricognitivi sovralocali l'immobile ricade in Vincoli paesistici ambientali – Fascia di salvaguardia del Naviglio Pavese - 100 mt. Normativa del PTR Navigli
- Nella Tav. 9.3 Classi di sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in Classe 3 media sensibilità – tessuto urbano consolidato

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rozzano in data 24/06/2022, non risultano nel fascicolo pratiche autorizzative dell'immobile in cui è situato il subalterno oggetto della procedura, :

- una DIA del 17/07/2010 PE 57502 richiesta da Condominio via Pavese 137 relativa a lavori di "manutenzione straordinaria del manto di copertura: rimozione, pulitura e recupero del manto di copertura in marsigliesi, sostituzione delle tegole non recuperabili. Fornitura e posa di sistemi di sicurezza (linea vita)"
- una DIA del 19/V/1998 PG 01623 relativa a lavori di manutenzione straordinaria per il corpo portineria, oltre a variante in corso d'opera del 14/VII/1998 Prot. 022710

Il subalterno oggetto della procedura risulta autorizzato con:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 19/02/1986 rilasciata a *DATO OSCURATO* per opere realizzate "formazione n. 2 vani wc e cucina"

Si evidenzia che non risultano nel fascicolo tavole grafiche relative al corpo adibito a box auto

7.1. Conformità edilizia:

CORPO A

Conformità edilizia: appartamento

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alla Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 19/02/1986

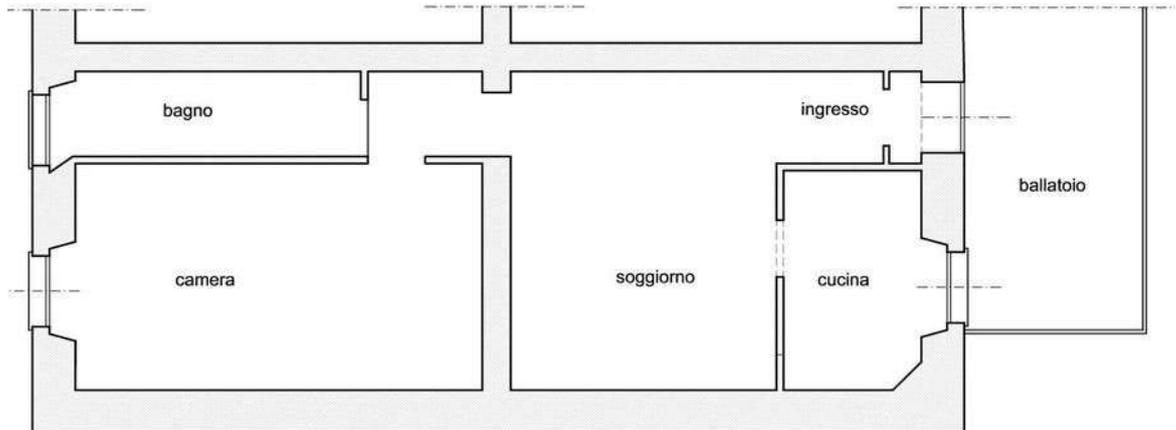
Le difformità consistono in: assenza del vano di accesso con ripostiglio, lieve diversa conformazione della parete di separazione camera/bagno, assenza del gradino in corrispondenza dell'ingresso al bagno

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

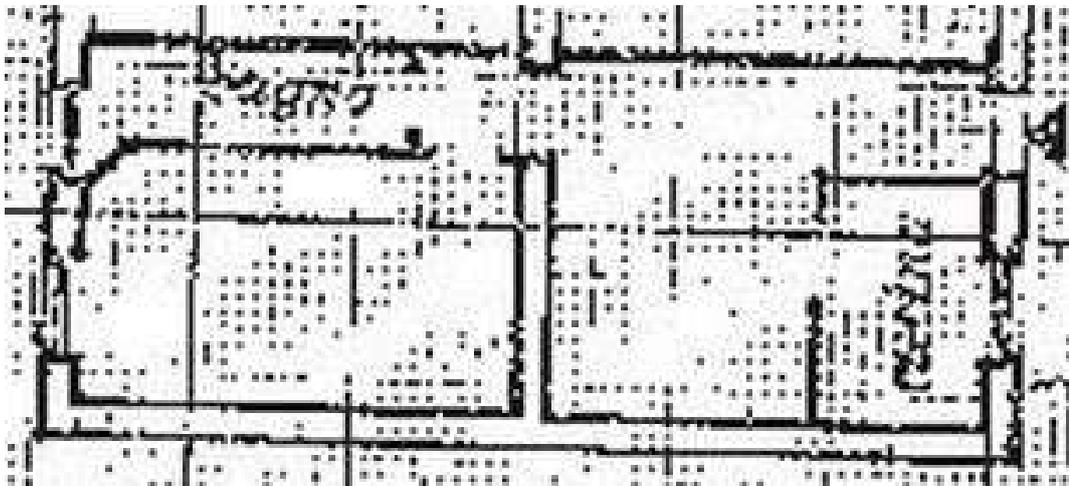
Pratica edilizia a sanatoria

Opere: eliminazione del vano di ingresso

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti compresi tra € 3.000,00 euro e € 5.000,00 euro



PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO

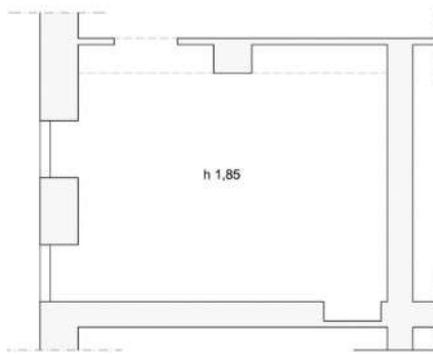


PLANIMETRIA APPARTAMENTO DA Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 19.02.1986

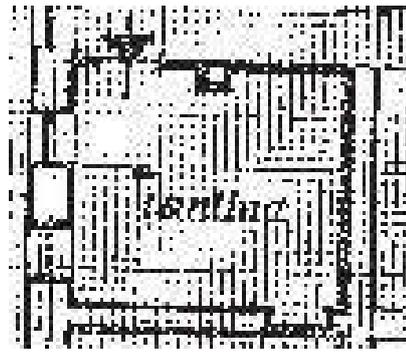
Conformità edilizia: cantina

Il fascicolo edilizio non include la licenza di costruzione dell'immobile.

Da planimetria allagata alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria n 129 del 19/02/1986 la Cantina risulta CONFORME, salvo lievi difformità grafiche



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CANTINA

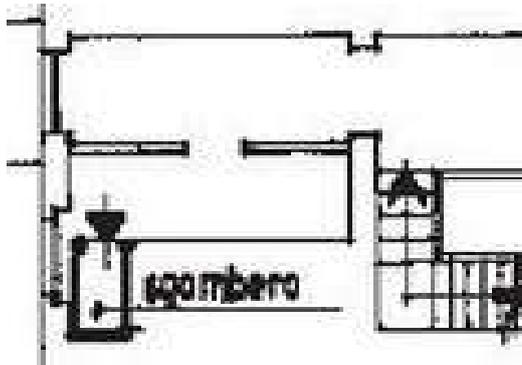


PLANIMETRIA CANTINA allegata a Concessione edilizia in sanatoria n 129 DEL 19/02/1986

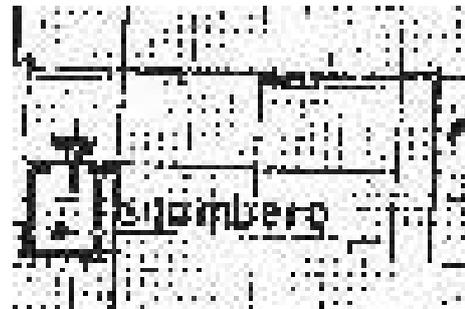
Conformità edilizia: vano di sgombero

Il fascicolo edilizio non include la licenza di costruzione dell'immobile.

Da planimetria allagata alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria n 129 del 19/02/1986 la Cantina il vano di sgombero risulta CONFORME, salvo lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta



PLANIMETRIA STATO DI FATTO VANO SGOMBERO come da planimetria catastale



PLANIMETRIA VANO SGOMBERO allegata a Concessione edilizia in sanatoria n. 129 19/02/1986

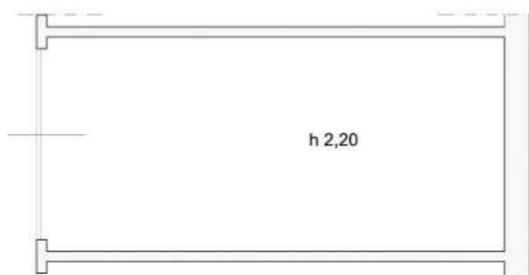
CORPO B

Conformità edilizia: BOX

Conformità non attestabile per assenza della licenza autorizzativa nel faldone relativo all'immobile

Si ipotizza in via cautelativa la redazione di una pratica edilizia a sanatoria che attesti lo stato di fatto dell'immobile

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti € 2.500,00 euro



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX

non disponibile

PLANIMETRIA EDILIZIA BOX

7.2. Conformità catastale

CORPO A

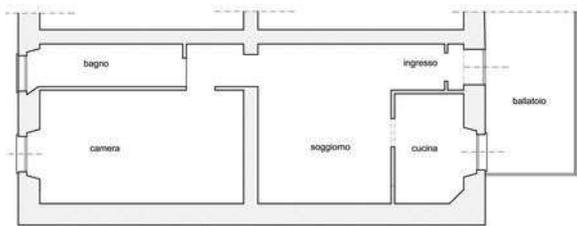
Conformità catastale: appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale

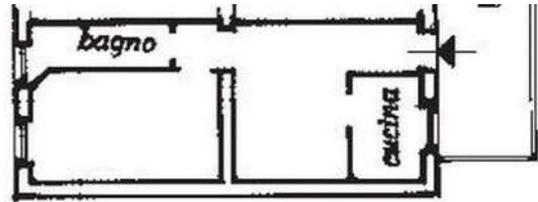
Le difformità consistono in: presenza vano accesso e ribassamento zona ingresso con doppia porta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00



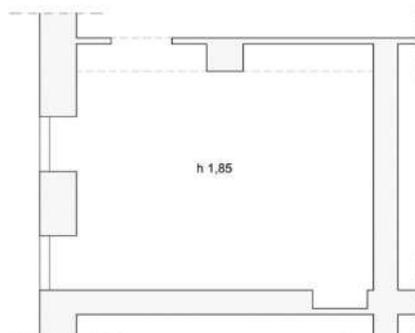
PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

Conformità catastale: cantina

Lo stato di fatto rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:
CONFORME alla planimetria catastale, salvo lievi difformità grafiche



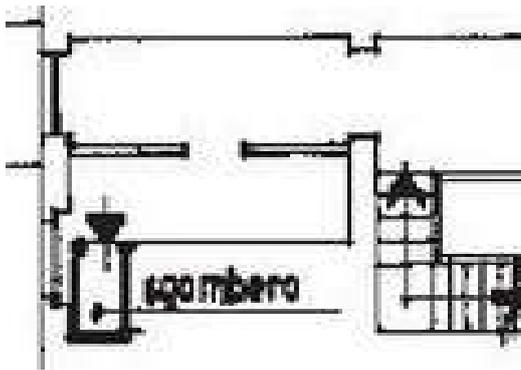
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CANTINA



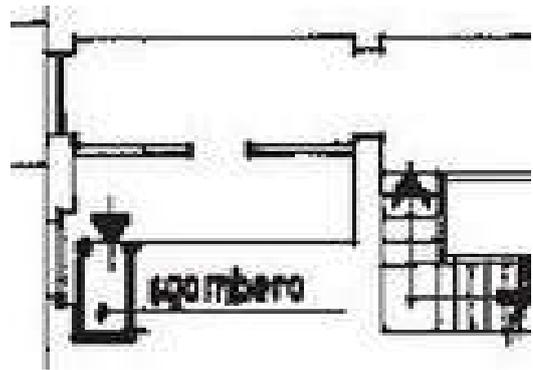
PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

Conformità catastale: vano sgombero

Lo stato di fatto rilevato del vano sgombero, alla data del sopralluogo, risulta:
CONFORME alla planimetria catastale, salvo lievi difformità grafiche



PLANIMETRIA STATO DI FATTO VANO SGOMBERO come da planimetria catastale



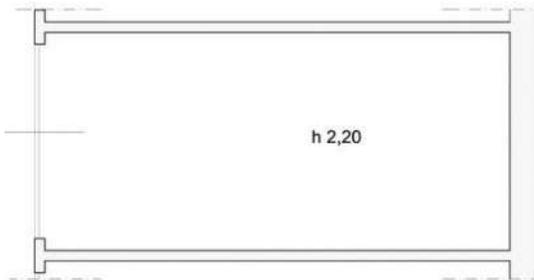
PLANIMETRIA CATASTALE VANO SGOMBERO

CORPO B

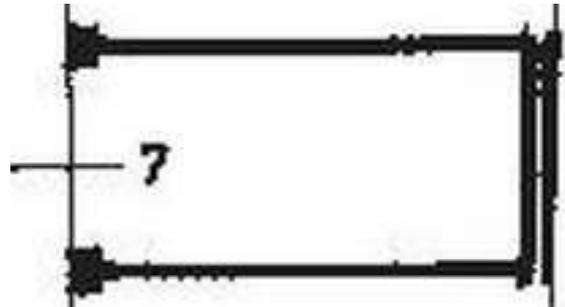
Conformità catastale: box

Lo stato di fatto rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla planimetria catastale



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA CATASTALE BOX

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 129 e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	69,13	100%	69,13
Vano di sgombero	mq	1,20	25%*	0,3
Cantina	mq	24,43	25%*	6,10
		94,76 mq lordi		75,53 mq commerciali

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	15,65	100%	15,65
		15,65 mq lordi		15,65 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

2% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 2% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 27/05/2022 e 27/06/2022

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Luglio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10&	euro/mq
Via Pavese 137	Bilocale piano 2 ristrutturato	56	119.000,00	107.100,00	1.912,50
Via Pavese 137	Bilocale piano 2	64	95.000,00	85.500,00	1.336,00
Via Pavese 137	Bilocale piano 1	60	105.000,00	94.500,00	1.575,00
Via Pavese 137	Bilocale piano 1	60	110.000,00	99.000,00	1.650,00
Rozzano vecchio	Bilocale	65	80.000,00	72.000,00	1.108,00
Rozzano vecchio	Bilocale	45	69.000,00	62.100,00	1.380,00

Rozzano vecchio	Bilocale	47	130.000,00	117.000,00	2.490,00
Rozzano vecchio	Bilocale	50	75.000,00	67.500,00	1.350,00
Rozzano vecchio	Bilocale	75	99.000,00	89.100,00	1.188,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Appartamenti” da €/mq 1.100,00 e €/mq 2.490,00

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenda del Territorio

Periodo: Il semestre 2021

Comune: Rozzano

Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Codice Zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,40 / prezzo max. 5,80 (Euro/mq x mese)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO

Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2100	L	5,5	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2650	L	7,1	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2200	L	6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1700	L	4,4	5,8	L
Box	Normale	800	1200	L	3,2	5	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2650	L	7,5	9,2	L
Ville e Villini	Normale	1800	2100	L	6,2	7,4	L



Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Appartamento” compresi tra 1.100,00 e 2.490,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento
- + ampio ballatoio di accesso
- + edificio (d'epoca)
 - medio stato di manutenzione delle parti comuni
 - medio stato di manutenzione del contesto
- + corte interna parzialmente a verde
- + box auto
- unità non accessibile ai disabili
- scarso stato di conservazione dell'unità immobiliare
- molto scarso stato conservazione cantina
- difformità edilizia e catastale
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento con cantina: 1.400,00 €/mq

Corpo B - Box

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Luglio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10&	euro/mq
via Pavese 141	Box piano terra	22	25.000,00	22.500,00	1.023,00
via Resegone 3	Box	13	14.000,00	12.600,00	970,00
Viale Lombardia 46	Box	16	14.500,00	13.050,00	816,00
Via della Solidarietà	Box	15	17.000,00	15.0300,00	1.020,00
via Torino 70	Box	15	17.000,00	15.300,00	1.020,50
via Fratelli Rosselli	Box	16	20.000,00	18.000,00	1.125,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Box” da €/mq 816,00 e €/mq 1.125,00

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2021

Comune: Rozzano

Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Codice Zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Box Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 5,00 (Euro/mq x mese)

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Box” compresi tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento
- + unità accessibile ai disabili
- + collocazione su corte interna al lotto
- + buono stato di manutenzione delle parti comuni
- medio stato di manutenzione dell'immobile
- scarso stato di manutenzione del subalterno
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Box: 900,00 €/mq

8.2.Valutazione

Corpo A

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A4	75,53	€ 1.400,00	€ 105.742,00

Box	C6	15,65	€ 900,00	€ 14.085,00
		91,18	€ 119.827,00	

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento con cantina + Box: **€ 120.000,00**

8.3. Adeguali 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 001	€ 120.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7)	- € 7.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 2.957,25
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 103.542,75 € 103.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 82.834,20 arrotondato € 82.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il subalterno risulta difficilmente divisibile

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Difformità edilizia e catastale appartamento.

Il fascicolo edilizio non include la licenza di costruzione dell'immobile.

La conformità è stata dichiarata:

- dell'appartamento, del vano di sgombero e della cantina relativamente alla Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 19/02/1986 con cui sé stato autorizzata la costruzione del locale bagno
- del box: non attestabile

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

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 li 05/09/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 1245_2021_Atto di pignoramento immobiliare
2. 1245_2021_Atto di provenienza
3. 1245_2021_Certificazione notarile ventennale
4. 1245_2021_Elenco sintetico delle formalità
5. 1245_2021_Estratto mappa
6. 1245_2021_Nota di trascrizione pignoramento
7. 1245_2021_Regolamento di condominio
8. 1245_2021_Pratiche edilizie
9. 1245_2021_Planimetria catastale appartamento
10. 1245_2021_Planimetria catastale box
11. 1245_2021_Risposta Agenzia Entrate_Contratti di locazione
12. 1245_2021_Visura storica catastale appartamento
13. 1245_2021_Visura storica catastale box
14. 1245_2021_Perizia privacy
15. 1245_2021_Attestato invio stima alle parti