

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1687/2019**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliare in Condominio -Rozzano(MI), via Piemonte 36**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Beni in ROZZANO via PIEMONTE 36**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 84, subalterno 3,

### Stato occupativo

**Corpo A: al sopralluogo occupato con contratto di locazione**

### Contratti di locazione in essere

**Si**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 32.000,00

da occupato: € 29.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina )****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di ROZZANO (MI) via Piemonte 36 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da cucina, camera, bagno e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato il tutto in scarso stato di conservazione.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato****1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. 2)**

dati identificativi: **fg. 14 part. 84 sub. 3**

dati classamento: Cat. A/3 -classe 1- consistenza 2,5 vani- sup. catast. Mq 30 piano T-S1 R.c. 161,39

Indirizzo: Via Piemonte snc

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su cortile a due lati, via Piemonte, androne, vano scala

della cantina da nord in senso orario: corridoio comune a due lati, proprietà di terzi, via Piemonte, proprietà di terzi.

**1.5. 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

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: di superficie circa a 1000 mt fermata Tram linea 15, MM2 stazione Assago a circa 3,0 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km ingresso A50 tangenziale ovest,

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nel 1965
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture;
- accesso: portoncino in ferro e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano rialzato, composta da cucina, una camera, bagno, il tutto in scarso stato di conservazione.

Un vano cantina al piano seminterrato

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta e su tutte le pareti in cucina;
- pavimenti: in monocottura
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia in pessime condizioni;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

#### Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera grecata;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: non imbiancati.



**2.4. Breve descrizione della zona**

periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

La certificazione allegata al contratto non è valida in quanto riporta un altro mappale e nessun subalterno, per cui lo stesso ritiene che non sia valida e debba essere ripresentata. Il costo è di € 500 che verranno detratti dalla stima.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)**

L'amministratore ha fornito la certificazione impianti elettrici parti comuni a firma della

**Certificazioni di idoneità statica**

L'edificio non è in possesso del CIS.

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27-02-2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata, da persone di nazionalità Marocchina, con contratto di locazione esibito dallo stesso debitore presente al momento delle operazioni peritali, il quale ha anche dichiarato di vivere in Svizzera. Il contratto regola la locazione sottoscritta in data 17-02-2017 tra il debitore ed il sig. con durata dal 18-02-2017 scadenza 17-02-2021 con possibilità di rinnovo automatico di altri 4 anni. Il canone è di € 4.800 annui con rate anticipate di € 400 mensili oltre € 100 per spese. In data 18-02-2017 è stata presentata Comunicazione di Cessione Fabbricato presso il Comune di Rozzano e in data 20-02-2017 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate con numero di protocollo 17022011523848399-000001.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate in data 16-11-2020 e in data 02-03-2021 la stessa ha inviato copia contratto registrato **(all. 3)**:

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

**4.1. Attuali proprietari****4.2. Precedenti proprietari**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. D'AMORE MASSIMO Notaio in Vaprio D'Adda alla data del 31-01-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di prove-



nienza 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 + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 27-02-2020 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

#### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio sede in Buccinasco che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento 54,46

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.100,00 circa



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.500 circa comprensive di spese legali

Eventuali spese straordinarie già deliberate 09-11-2020 "interventi efficientamento energetico e sismico" con studio di fattibilità in corso.

Debito complessivo compreso di spese legali € 4.620 alla data del 02-03-2020 come da comunicazione dell'amministratore:

Cause in corso: oggetto di procedura

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**

nessuno

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

si

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rozzano in zona omogenea- e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

- NULLA OSTA n. 1092 del 20-12-1965 (CASA DI ABITAZIONE.)
- Non risulta rilasciata l'agibilità

### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

## **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 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:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda  | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 29,0        | 100%   | 29,0                     |
| cantina      | mq.  | 3,0         | 25%    | 0,8                      |
|              |      | <b>32,0</b> |        | <b>29,8</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | <b>mq. commerciali</b>   |

## 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –  
1° semestre 2020 – zona B1 – Lombardia-Liguria Cooperazione  
che dà quotazioni da € 1.450 a € 1.700 (abitazioni civili di tipo economico normali)

TEMA MILANO in collaborazione con FIMAA Milano Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Rozzano – appartamenti vecchi

valore di compravendita prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Rozzano – appartamenti seconda fascia

valore di compravendita prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Rozzano- Cassino Scanasio- via Milano- bilocale mq 60 ristrutturato piano terzo con cantina € 150.000





Rozzano- Cassino Scanasio- via Piemonte- bilocale mq 60 ristrutturato piano secondo con cantina € 120.000(venduto)

Rozzano- Cassino Scanasio- via Piemonte- bilocale mq 45 ristrutturato piano rialzato con cantina € 90.000

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione          | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3                           | 30,0                   | € 1.200,00 | € 36.000,00        |

**€ 36.000,00**

### 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

|   |                    |
|---|--------------------|
| • <b>VALORE LOTTO 001</b>   | € 36.000,00        |
| •   |                    |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -€ 1.800,00        |
| •   |                    |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 500,00          |
| per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita          | -€ 1.800,00        |
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                              | € 31.900,00        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 32.000,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :                                 | € 29.000,00        |

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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.



Il canone di locazione è congruo per la tipologia dell'immobile e del suo stato di conservazione

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

### CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuno

Il sottoscritto 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 ordinaria.

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: 27/02/2021

l'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

### **ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Situazione spese condominiali-regolamento condominiale
- 7) Pratiche edilizie
- 8) Certificazioni impianti parti comuni
- 9) Planimetria catastale
- 10) Invio perizia creditore procedente-debitore-custode

