

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

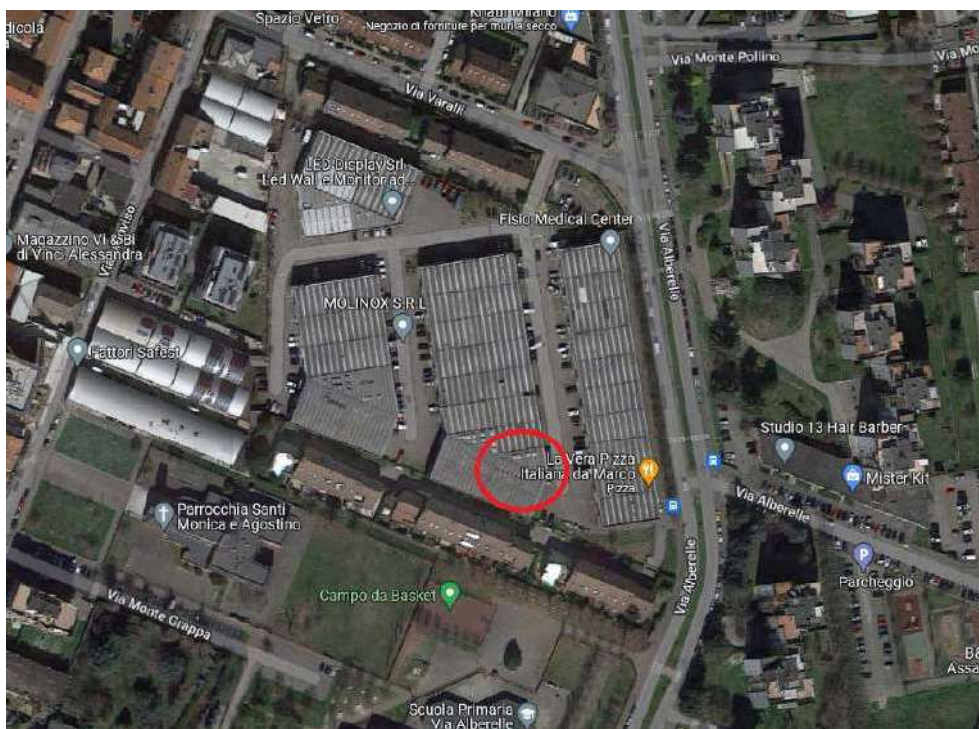
contro

**XXXXXXXX XXXXXXX**

N. Gen. Rep. **997/2021**

Giudice: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

Custode Giudiziario: **Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge**



**ELABORATO PERITALE – Rozzano – Via Claudio Varalli n° 1**

**Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti**

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11

Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220

e-mail: [mat@maurotenti.com](mailto:mat@maurotenti.com) - [mauroangelo.tenti@pec.eppi.it](mailto:mauroangelo.tenti@pec.eppi.it)

Giudice: Dott. ssa Flavia Boniolo  
Custode: Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge  
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in ROZZANO Via Claudio Varalli n° 1

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 2, particella 152, subalterno 11,

**Corpo B**

Beni in: .....===.....

Categoria: == [.....]

Dati Catastali: .....

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore  
esecutato

Corpo B: al sopralluogo =====

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 323.000,00

da occupato: € /////



**Bene immoblie sito in Rozzano (Mi)  
Via Claudio Varalli n° 1  
Lotto 001**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) Via Claudio Varalli n. 1, officina con ufficio ed area cortilizia annessa, il tutto posto al piano terreno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXX XXXXXXX – c.f. : XXXXXXXXXXXXXXXX, dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. 1)**

Intestati: XXXXXXX XXXXXXX nato [REDACTED] proprietà  
1/1

[REDACTED]  
dati identificativi: **fg. 2 – part. 152 - sub. 11**

dati classamento: Cat C/3; classe 5<sup>Λ</sup>, consistenza mq. 525; sup. catastale Tot. 373 mq. – Tot. Escluse aree scoperte == mq. - posto al piano T; rendita € 1.274,36.

Indirizzo: Via Claudio Varalli n° 1

Dati derivanti da: Variazione del 13.01.1999, prot. n. 330161.1/1999 in atti dal 13.01.1999 - Ristrutturazione

**1.4. Coerenze**

Laboratorio, depositi, Nord – proprietà di terzi al sub 9; Est – spazio comune  
archivio, uffici, servizi al mapp. 3; Sud - proprietà di terzi al sub 13; proprietà  
igienici: di terzi al sub 13;  
*in blocco unico, da nord in senso orario - Salvo errori ed omissioni*

**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:                         | Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseato, Torriggio  |
| Destinazione:                        | Residenziale  |
| Tipologia prevalente:                | Abitazioni di tipo economico  |
| Urbanizzazioni:                      | la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.  |
| Servizi offerti dalla zona:          | asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (assenti), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente) |
| Principali collegamenti pubblici:    | di superficie a 300 mt fermata Bus 102  |
| Collegamento alla rete autostradale: | Tangenziale Ovest (5 Km); Autostrada A7 (5 km); Autostrada A1 (12 km); Aeroporto Malpensa (km 60); Aeroporto Linate (Km.20); Stazione Ferroviaria (1 Km).   |

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4.)

Edificio di un piano fuori terra oltre ad area cortilizia annessa, costruito anteriormente nel 1988

- struttura: c.a. e pannelli in c.a. vibro compresso;
- facciate: in brecciolino;
- accesso: portone metallico in ferro e vetri;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4.)

Locale ad uso laboratorio, con depositi/archivio (soppalco), uffici e servizio igienico.

#### Corpo A:

- Esposizione: mono
- Infissi interni: tipologia: ante in legno tamburato
- Infissi esterni: tipologia: in alluminio e vetri doppi.  
Inferriate di protezione
- Porta d'accesso: in metallo
- Portone ingresso: tipologia: portone in ferro verniciato



- Plafoni: intonaco / cartongesso + tinteggiatura
- Pareti : intonaco / + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti: Cucina/Lavanderia: ===== - Bagni: Ceramica
- Pavimenti : Cemento industriale, gomma a bolli, legno pre-finito
- Imp. Elettrico: tipologia: sottotraccia e/o esterno tipo industriale
- Imp. citofonico: =====
- Imp. idrico : sottotraccia. Bagni sanitari e doccia (non trattandosi di abitazione )
- Imp. Termico: tipologia: unità posta all'interno dell'unità con distribuzione canalizzata
- Imp. condizionamento Unità interna del tipo industriale – Unità esterne
- Acqua calda sanitaria : prodotta da caldaia murale a gas installata nel locale archivio
- Ascensore Presente: No
- Altezza dei locali: H 6.60 e H 3.00
- Condizioni generali unità immobiliare Discrete

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona periferica con presenza di edifici a destinazione prettamente industriale/terziaria, con presenza di edifici residenziali, ma con scarsa presenza di attività commerciali, posta a poca distanza dall'accesso della Tangenziale Ovest. Buoni i collegamenti alla viabilità urbana ed extra urbana, limitata presenza servizi del trasporto pubblico (Linea 201)

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all. ....):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile.

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 2.)

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17.09.2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, si è incontrato il debitore esecutato, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dallo stesso con la propria attività.



N.B. Si segnala che un locale (ufficio) al piano terreno ed uno al primo (archivio) sono utilizzati dal debitore esecutato rispettivamente come camera da letto e cucina.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente, non risultano contratti di locazione riguardanti il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 24.07.2001

In forza di compravendita, a firma del Dott. Antonio Vullo (Notaio in Piacenza) in data 24.07.2001 - Rep. n. 14666/987, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2^ in data 02.06.2001 ai nn 36379/52486

### 4.2. Precedenti proprietari

1. Al ventennio il bene era di proprietà di Tempora s.r.l., per acquisto con atto di compravendita da Riccio Records s.r.l., Dott. Antonio Vullo (Notaio in Piacenza) in data 24.05.1999, rep. 9342/540, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Piacenza in data 10.06.1999 al n. 2001 Serie 1V e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2^ in data 02.06.1999 ai nn 52486/36379.
2. Con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Vullo (Notaio in Piacenza) in data 24.07.2001 - Rep. n. 14666/987, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2^ in data 02.06.2001 ai nn 36379/52486, la Tempora s.r.l. ha venduto a XXXXXX XXXXXX, il bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione ipotecaria in atti a firma di Albertario Anna & C. sas di Casorate Primo alla data del 21.10.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, per immobile alla data del 25.05.2022 si evince:

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

#### 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non rilevate

#### 2. Misure Penali

Non rilevate.

#### 3. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione



**del coniuge superstite**

Non rilevate.

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

Eventuali note: Nessuna

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****1. Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** : derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro XXXXXXX XXXXXXX , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Dott. S. Suppo (Notaio in Milano) in data 10.02.2011 al Rep. n. 12035/8830, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 22.01.2011 ai nn. 20161/4096.

Importo capitale: [REDACTED]

Importo ipoteca : [REDACTED]

Grava sul bene Fg 18 - Mapp. 152 - sub. 11

Debitori non datori di ipoteca : Riccio s.r.l. – Milano

**Ipoteca giudiziale** Nessuna**Ipoteca legale** : Nessuna**2. Pignoramenti**

**Pignoramento** del 16.07.2021 rep. 7249, Ufficiale Giudiziario del Tribunale, trascritto il 14.10.2021 ai nn. 144493/98092, contro XXXXXXX XXXXXXX , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

[REDACTED] maturato all'atto di pignoramento [REDACTED] oltre spese legali ed occorrente tutte.

Grava sul bene Fg 18 - Mapp. 152 - sub. 11

**3. Altre trascrizioni : Nessuna****5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 4)**

L'immobile è amministrato dallo Studio Calembò s.a.s., con sede in Piazza Enrico Berlinguer, 64, 20089 Rozzano MI, che ha fornito le informazioni che seguono :

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- sub 11- mill.mi di proprietà e di gestione 23,31

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01.01.2022 al 31.12.2022 e che le



somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 549,96=

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per € =

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

.../////..

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

/////

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata alla fine degli anni '90

E' verificata la conformità urbanistica – Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT approvato con Delibera C.C. n° 26 del 10.12.2012, in vigore dal 01.03.2013, Il cui Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso immobiliare in "Aree per Attività Produttive" (art 16.3)

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

1. Concessione Edilizia n° 3122 del 05.12.1988
2. Concessione Edilizia Variante n° 3651 del 29.05.1991
3. Autorizzazione Edilizia del 27.01.1992 prot. 1102
4. Autorizzazione Edilizia Variante del 04.08.1995 prot. 266408/94
5. Concessione Edilizia n° 4209 del 16.04.1989 prot. 28962
6. Certificato Agibilità del 20.07.1994

N.B. I provvedimenti edilizi dei punti 3, 4, 5 e 6, sono stati dichiarati irreperibili dal Comune di Rozzano, come da dichiarazione del 14.06.2022

### 7.2. Conformità edilizia:

Per l'assenza della documentazione edilizia lo scrivente non è in grado di confermare la conformità dell'unità immobiliare nello stato presente in luogo





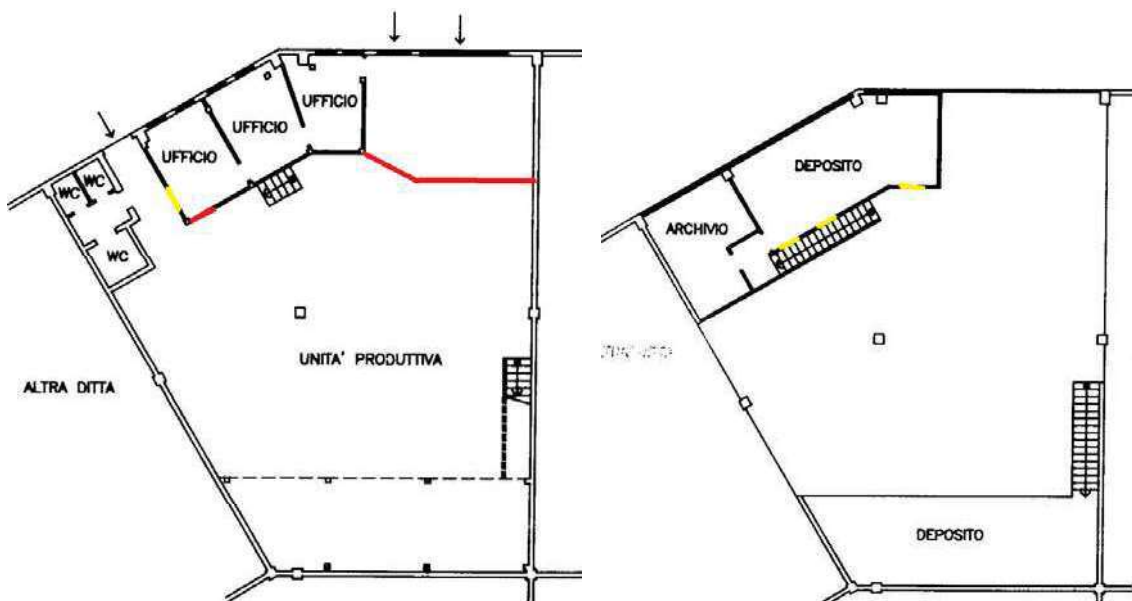
all'ultima pratica edilizia.

Regolarizzazioni : sempre per le medesime ragioni sopra esposte non si è in grado di indicare la necessità o meno di una regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare anche se la realizzazione di nuove aperture interne e della parete antistante il portone appaiono in epoca successiva alla pratica edilizia autorizzata.

- a) Costo professionista : ===
  - b) Oblazione : € =====
  - c) Costo lavori ripristino : =====
- Riferito limitatamente a corpo unico

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale del 13.01.1999, per la modifica / realizzazione di aperture (porta/finestre) interne; la realizzazione di una parete a tutta altezza, con inserite finestre e portone in prossimità del portone di accesso all'unità immobiliare. Dette modifiche sono state realizzate dal debitore esecutato come riferito allo scrivente nel corso del sopralluogo.



Regolarizzazioni : Eventuale presentazione di nuova scheda catastale solo dopo verifica della liceità delle opere in precedenza descritte.

- a) Costo professionista : 650,00 €
  - b) Oblazione : 50,00 €
  - c) Costo lavori ripristino : € =====
- Riferito limitatamente a corpo unico

## 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 parziale rilievo planimetrico



effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

| Destinazione   | u.m. | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. omogenizzata |
|--|------|------------|--------|-------------------|
| Laboratorio, depositi, archivio, uffici, servizi igienici: | mq.  | 525,00     | 100%   | 525,00            |
| <b>Totale</b>  |      |            |        | <b>525,00</b>     |

*N.B. superficie arrotondate*

## 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 del bene.

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

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2021  
Comune: Rozzano  
Fascia/Zona: zona D1 – Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto, Torriggio  
Laboratori : Normale stato conservativo  
Valore mercato prezzo min. 500,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq)  
Valore di locazione prezzo min. 3,0 / prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)
- Borsinoimmobiliare.it  
Tipologia : Laboratori  
Valore mercato prezzo : min. 365,00 / med. 450,00 / max. 536,00 (Euro/mq)  
Valore di locazione prezzo min. 2,14 / med. 2,57 / max. 3,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione  | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore complessivo |
|--|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Laboratorio, depositi, archivio, uffici, servizi igienici: | C/3 *                        | 525,00                 | 650,00     | 341.000,00         |

\* **Laboratori per arti e mestieri**



**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 1</b>  | €   |                   |
| Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:  | - € | - 17.000,00       |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:                        | - € | - 700,00          |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.                                    | - € | ===               |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto (libero)</b>   |     |                   |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato)                       | €   | <b>323.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)</b>   |     |                   |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – Non ricorre il caso | -€  | ==                |

*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 do 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 tenuto conto nella valutazione.*

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, all'intervenuto ed all'esecutato a mezzo PEC.

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: 26.09.2022

l'Esperto Nominato  
Il perito  
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti