

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 529/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in
Rozzano – Frazione Ponte Sesto
Via Vittorio Alfieri, 5



Perito estimatore: Arch. Barbara Branzi
Iscrizione Tribunale Milano n° 10257
Viale Cassala, 34 – 20143 Milano
Indirizzo mail: info@arcadstudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Rozzano** - **Via Vittorio Alfieri, 5**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Classe: 2

Consistenza: 5,5 vani

Dati Catastali: **foglio 17 particella 276 , subalterno 19,**

Superficie catastale: mq 76

Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo in data 30 luglio 2024, **l'appartamento era occupato dalla debitrice esecutata**

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Come da comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate del 01.10.24 e del 07.10.24

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 153.500,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 001 – Corpo A

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano (MI) via Vittorio Alfieri n. 5, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di uno stabile di 4 piani fuori terra in buono stato di manutenzione.

L'appartamento, in sufficienti condizioni di manutenzione, è composto da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e balcone oltre a vano cantina di pertinenza posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota

- di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ***** nata a **** il ***** CF: ***** di stato ***** all'atto dell'acquisto.

Come da Certificato Anagrafico di Stato Civile, emesso dal Comune di Rozzano in data 11.10.2024 Prot n° 0052315, la ***** risulta ancora di stato ***** **(all.7)**

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: ***** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 276 sub. 19**

dati classamento: Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 426,08**

Indirizzo: **Via Vittorio Alfieri, 5 Rozzano**

Dati derivanti da: presentazione della planimetria in data 27.05.1982 prot. 79528

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a Nord-Ovest: cortile comune; a Nord-Est: altra U.I.U.; a Sud-Est: giardino comune; a Sud-Ovest: vano scale comune e altra U.I.U.

della cantina: a Nord-Ovest: cortile comune; a Nord-Est: corridoio comune.; a Sud-Est: altra U.I.U.; a Sud-Ovest: cortile comune

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

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona Ponte Sesto del Comune di Rozzano. Zona tranquilla, ben servita ed attrezzata.

Fascia/zona: periferica/PONTE SESTO

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: zona è dotata di negozi, scuole, uffici postali e bancari

Principali collegamenti pubblici: Metrotranvia linea 15 e Ferrovia Locate Triulzi

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Ovest Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 1980/1982

- struttura: struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri; solai in laterizio armati fuori opera ;
- facciate: tamponamenti in mattoni con finitura ad intonaco e zoccolatura in pietra;
- accesso: portone in alluminio colore bianco e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente in condizioni buone
- condizioni generali dello stabile: Facciate in buono stato di manutenzione ; parti comuni quali scale, pianerottoli ecc. originali dalla costruzione degli anni '80 ma in buone condizioni di manutenzione;

Lo stabile si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone.

All'unità si accede dal pianerottolo del piano secondo che è raggiungibile sia col vano scale che con l'ascensore

L'appartamento ha di pertinenza un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia Nord-Ovest e Sud-Est;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento tranne che nella cameretta che presenta pavimento in parquet;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;

- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni con termovalvole e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti

L'unità, che negli anni non ha subito interventi di manutenzione, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: lasciati al rustico

2.4. Breve descrizione della zona

Rozzano sorge nell'area sud di Milano, sulla direttrice che collega Milano a Pavia; fa parte del Parco agricolo Sud di Milano ed è attraversato dal fiume Lambro.

Rozzano è attraversata dalla Tangenziale Ovest di Milano e lambita dall'Autostrada A7 Serravalle.

Il comune non è servito da linee metropolitane o ferroviarie; è servito però con la metrotranvia Sud n° 15 che collega con il centro di Milano e ci sono varie linee di autobus.

Ponte Sesto è la frazione del Comune di Rozzano nella quale si trova l'unità oggetto di esecuzione; la zona è posta ad est del comune verso il Comune di Opera.

Il quartiere è residenziale, tranquillo e immerso nel verde e la zona è ben servita ed attrezzata

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico in quanto il certificato n° 1518900016914 è scaduto in data 07.04.2024 per decorrenza di 10 anni

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La Certificazione di Idoneità statica non è presente come da comunicazione dell'amministratore condominiale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo, effettuato il 30/06/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario ed alla debitrice esecutata Sig. ***** che ha dichiarato di occupare l'alloggio con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate che in data 01/10/2024 07/10/2024 risposto alla richiesta dichiarando che non risultano contratti di locazione/comodato registrati a nome di ***** in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

Proprietaria attuale e fin dal ventennio

***** CF ***** nata a ***** il *****

Proprietaria per l'intera proprietà dal 19/12/1986

In forza di Compravendita da *****

in autentica Notaio Dott. Michele Capasso in data 19/12/1986 rep nn. 43176

trascritto a Milano 2 in data 14/01/1987. ai nn. 5158/4217

proprietaria fin dal ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (PA) ed a seguito di ispezione ipotecaria alla data del 04/11/2024 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 (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 05/11/2024 si evince:

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**

Nessuna

Eventuali note:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura a garanzia di mutuo fondiario

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 05/07/2007 ai nn. 105653/28513 derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Benetti Gianfranco in data 03/07/2007. rep. 21981/4676.

a favore di ***** sede in Milano c.f. *****

contro *****

Importo ipoteca € 135.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale per la durata di 9 anni e 10 mesi
Grava sul bene oggetto di procedura in Rozzano Foglio 17 Particella 276 Subalterno 19.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/05/2024 rep. 11833 trascritto il 19/06/2024 ai nn. 81691/58551 contro ***** per l'intera quota del diritto di piena proprietà in favore di ***** con sede in Roma c.f. *****

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 6)

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo ZE con sede in Rozzano Via Roma, 87 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: **38,71**

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Le informazioni espresse sono state fornite dallo Studio Amministrativo ZE.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa **€ 1.900,00**

Spese condominiali **in regola con saldo a credito**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

rifacimento balconi 2024 € totali 3.436,00 di cui è stata pagata una sola rata pari a € 346,33

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non valutabili

Si allega Regolamento di Condominio (all. 6)

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

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di Concessione Edilizia n° 2427 Prot. 20564 rilasciata dal Comune di Rozzano in data 29.11.1980 per la costruzione di una casa ad uso abitazioni + box in Via B. Buozzi/Via V. Alfieri.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

A seguito di accesso atti presso il Comune di Rozzano, eseguito in data 19.06.2023, è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n° 2427 del 29 novembre 1980 rilasciata a a Imm. Viscontea srl per la costruzione di casa ad uso abitazioni + box .

Tale Concessione Edilizia costituisce il titolo abilitativo dell'unità in oggetto

Il sopralluogo ha evidenziato che non sono state eseguite opere difformi dal titolo abilitativo.

- In data 24 settembre 1982 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità di casa.

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, la tavola allegata al titolo edilizio ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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.	74,0	100%	74,0
balconi	mq.	6,0	30%	1,8
soffitto	mq.	5,0	25%	1,3
		85,0		77,1
		mq. lordi		mq. commerciali

La superficie rilevata durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia ha evidenziato

che le dimensioni dell'appartamento sono conformi a quanto rappresentato sulla tavola del titolo abilitativo e leggermente superiori a quanto indicato in visura catastale

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 (all. 8)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
1° semestre 2024– zona D1

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica/Valle Ambrosia, Quinto Stampi, Ponte Sesto

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato **prezzo min. 1950 / prezzo max. 2450** (Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO – Piuprezzi - 1° semestre 2024

Comune: Rozzano Quinto Stampi

Fascia/Zona: Centro/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseo

Tipologia: Appartamenti vecchi con impianti obsoleti o da ristrutturare

Valore mercato **prezzo min. € 1.550/ prezzo max. € 1.650**

BORSINO IMMOBILIARE – Comune di Limbiate - Settembre 2024

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Semiperiferia/ Valle Ambrosia, Quinto Stampi, Ponte Sesto

Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media ovvero di qualità nella media di zona

Valore mercato **prezzo min. 1911 / prezzo max. 2317** (Euro/mq)

IMMOBILI ANALOGHI IN VENDITA NEL PERIODO E COMPARABILI CON IL SOGGETTO

COMPARABILE 1 - Appartamento in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/11/2024

Fonte d'informazione: TecnoRete

Indirizzo: Via Bruno Buozzi, 70

Descrizione: Appartamento nel cuore di Ponte Sesto bilocale con cucina semiabitabile composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, 1 camere da letto, 1 bagno finestrato, ripostiglio e balcone.

Piano: 3°

Superficie: mq 61

Classe energetica: G

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo di vendita: €. 145.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 145.000,00/ mq 61

Si ottiene un valore pari a **€/mq 2.377,00**

L'immobile ha le stesse caratteristiche del soggetto con le stesse condizioni di manutenzione e bassa classe energetica.

COMPARABILE 2 - Appartamento in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/11/2024

Fonte d'informazione: Tecnocasa

Indirizzo: Via Bruno Buozzi, 102

Descrizione: Appartamento luminoso con tripla esposizione composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, 2 bagni, balcone, cantina e box

Piano: 1°

Superficie: mq 91

Classe energetica: G

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo di vendita: €. 225.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 225.00,00/ mq 91

Si ottiene un valore pari a **€/mq 2.472,00**

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione e classe energetica simili a quelle del soggetto ma l'appartamento a differenza del soggetto ha due bagni e box auto di pertinenza.

COMPARABILE 3 - Appartamento in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/11/2024

Fonte d'informazione: Tecnocasa

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi, 9

Descrizione: Immobile composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio/lavanderia, 2 balconi, cantina e box

Piano: 3°

Superficie: mq 75

Classe energetica: D

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo di vendita: €. 235.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 235.000,00/ mq 75

Si ottiene un valore pari a **€/mq 3.133,00**

L'immobile a differenza del soggetto è in migliori condizioni di manutenzione, ha classe energetica superiore e ha box auto di pertinenza

9.3. Valutazione LOTTO 001

Sulla base dell'analisi dei dati indicati nel capitolo precedente è possibile indicare un valore al metro quadrato per l'unità in oggetto pari a €/mq 2.100,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	77,0	€ 2.100,00	€ 161.700,00
				€ 161.700,00

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

• VALORE LOTTO 001	€ 161.700,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.085,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 153.615,00
arrotondato	€ 153.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

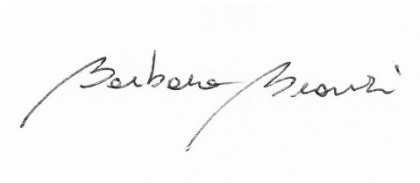
Il sottoscritto Arch. Barbara Branzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 05/11/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale (Mappa, Visura storica e Scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza (Compravendita n° 43176 di Rep del 19.12.1986)
- 3) Risposta Agenzia Entrate in merito a contratti di locazione
- 4) Documentazione comunale (Concessione Edilizia, Autorizzazione Abitabilità)
- 5) Documenti Conservatoria
- 6) Documentazione amministrazione condominiale e Regolamento di Condominio
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Bollettini banche dati e Comparabili
- 9) Documentazione fotografica