

---

**TRIBUNALE DI MILANO  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 715/2021**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Rodano, Via dei Tigli n. 3  
Box auto posto al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**  
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: fb@fbarchit.it  
Pec [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Rodano, Via dei Tigli n. 3  
Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]  
Dati Catastali: **foglio 5, particella 693, subalterno 59.**

### Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] incaricato dalla Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata).

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:                      Euro **16.442,00**



**LOTTO UNICO**  
**BENE IN RODANO - VIA DEI TIGLI N. 3**  
Box auto al piano interrato.

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Rodano, Via dei Tigli n. 3, consistente in box auto posto al piano interrato distinto con l'interno n. 81.

**N.B.:** si precisa che con l'atto di compravendita a rogito Notaio Italo Tarsia dell'11.01.1996 il bene in oggetto risulta venduto quale pertinenza di appartamento sito nel medesimo comune ed acquistato in pari data della debitrice con atto del medesimo notaio rep. n. 379013/14733.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a MILANO (MI) il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 30.11.2022, la Sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita) risulta essere residente in Comune di Segrate, Strada anulare San Felice n. 7; la famiglia anagrafica è composta, oltre che dalla debitrice, da [REDACTED] nata il [REDACTED] in Milano e [REDACTED] (SA).

Dal certificato di stato civile acquisito dalla scrivente in pari data, la Sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita) risulta di stato libero.

*(all. 01 - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile)*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rodano come segue**

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di 1/1.

Dati identificativi: foglio 5, particella 693, subalterno 59

Dati classamento: cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale; 16 m<sup>2</sup>..rendita Euro 44,62

Indirizzo: Comune di Rodano, Via dei Tigli 3, interno 81 - piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario);



Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/1987 (antecedente all'impianto meccanografico) derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/10/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1987);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 31/01/1988.

#### 1.4 Coerenze

Box di proprietà di terzi (box n. 82 sub. 60), corsello comune, vano scala e cantine sub. 21 e sub. 43.

(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa)

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

Nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rodano

Fascia/zona: Suburbana/FRAZ. MILLEPINI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. circa dal bus - linea Z409; a 8 km circa dall'aeroporto di Milano Linate. A 5 Km circa dal passante ferroviario, fermata Segrate.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9,5 Km dallo svincolo della Tangenziale Est di Milano (A51); a circa 10 Km dallo svincolo della Tangenziale Esterna di Milano (A58).

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di tre corpi di fabbrica ciascuno di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto con cortile comune, in parte piantumato. Sono presenti accessi pedonali al cortile comune entrambi dal civico 3 di Via dei Tigli, tramite cancello in ferro ad anta a battente ed apertura manuale. L'accesso carraio al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica.

- Struttura: in c.a.;
- copertura; a falde con manto in tegole;



- solai; in laterocemento;
- balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accessi pedonali: cancelli in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 66/83 del 17.04.1984.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Rodano, Via dei Tigli n. 3, consistente in box auto posto al piano interrato distinto con il n. 81. Il piano interrato del complesso residenziale è accessibile dal cortile comune per mezzo di rampa carraia con rivestimento antisdrucchiolo; i corselli comuni in battuto di cls distribuiscono gli accessi alle unità. L'accesso al box interessato avviene per mezzo di porta metallica di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in pastina di cls e parte in c.a.; risulta dotato d'impianto elettrico.

#### Box auto

- Porta d'accesso: metallica di tipo basculante con apertura manuale;
- pavimento: in pastina di cls;
- pareti: la parte destra del box è in mattoni di cls mentre la parete sinistra è in c.a.;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: h. mt. 2,77;

Condizioni generali: normali.

**2.4 Certificazioni energetiche:** Immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevati.

## 3 - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

La sottoscritta in data 1.12.2022 ha inviato alla debitrice lettera R.A. e lettera Posta 1, con cui comunicava alla Sig.ra [REDACTED] che il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sarebbe stato effettuato in data 20 dicembre 2022 alle ore 12,00; la raccomandata risulta disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale di Segrate 1 in Via San Felice 2 a partire dal 6/12/2022; la lettera Posta 1 risulta consegnata in data 2.12.2022.



A seguito di colloqui telefonici intercorsi con la debitrice, si concordava accesso all'immobile in data 30.12.2021; il box auto in oggetto veniva reso accessibile dal Sig. [REDACTED] il quale dichiarava di essere padre adottivo della Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata).

(all. 05 – Verbale di sopralluogo del 30.12.2022)

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2))

## 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ovidio De Napoli notaio in Inzago, che fa stato fino al 6.10.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 3.01.2023, risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

In forza di atto a rogito del Notaio Italo Tarsia di Milano in data 11.01.1996 n. 379014/14734 di repertorio, registrato a Milano il 26.01.1996 al n. 2437 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.01.1996 ai nn. 5927/4559 a carico della Soc. "[REDACTED]"

**N.B.:** come precisato nell'atto sopra indicato, alla data d'acquisto del bene la Sig.ra [REDACTED] dichiarava di risiedere nel Comune di Rodano dove è ubicato l'immobile acquistato e di essere proprietaria, nel medesimo Comune di "appartamento acquistato in data odierna con (mio) atto n. 379013/147333 di repertorio in corso di registrazione di cui costituisce pertinenza".

(all. 08 - Atto di provenienza)

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal 17.07.1984 al 19.01.1996

In forza di atto del Notaio Verde in data 17.07.1984 n. 1578/836 di repertorio, registrato a Roma il 2.08.1984 al n. 46060 Serie 1°, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21.08.1984 ai nn. 63454/51574.

**N.B.:** con l'atto sopra indicato la [REDACTED] acquistava l'area su cui sorge lo stabile di cui fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva.



Come meglio precisato nell'atto di provenienza, l'area acquistata "fa parte della lottizzazione convenzionata" con atto Notaio Zaraga del 16 aprile 1975 n. 93776 di rep. registrata a Milano il 21/4/1975 al n. 814, successivo atto di modificazioni e integrazioni 24 aprile 1980 n. 2681 di rep. Notaio Magaldi di Milano ivi registrato il 5/5/1980 n. 42739 S. II, ulteriormente integrata con atto 28 luglio 1983 n. 30256 di rep. Notaio Lainati di Milano ivi registrato il 3 agosto 1983 n. 41715, identificata catastalmente con atto 16 settembre 1983 n. 31223 dei rep. notaio Lainati di Milano, ivi registrato il 30 settembre 1983 n. 44797".

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ovidio De Napoli notaio in Inzago, che fa stato fino al 6.10.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 3.01.2023, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:** non rilevate.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 29.05.2021 rep. 7722 trascritto a Milano 2 il 15.07.2021 ai nn. 105078/71594 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Via dei Tigli 3 -Rodano, c.f. 91510780157 (pignoramento oggetto della presente)

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 13.04.2011 ai nn. 41531/23971 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Via dei Tigli 3 -Rodano, c.f. 91510780157

**N.B.:** da consultazione del PCT, la scrivente ha appurato che "La cancelleria attesta che i precedenti pignoramenti RGE 3706/10 e 595/11 risultano rispettivamente estinto il 26/03/13 ed estinto il 05/02/20".



- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice (all. 09) valide fino al 3/4.01.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Domus 3.0 Srl con sedi in Milano, Via Padova 302 e a Pioltello Via Marconi 1/3, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza: 1,2324**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

**Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 120,00 circa**

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 240,00.**

Spese ordinarie deliberate ma non scadute: risultano deliberate per la gestione ordinaria 2023 spese complessive pari ad Euro 120,73.

Spese straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non presente

(all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale 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: non rilevati

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 66/83 del 17.04.1984.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rodano in "TUC – Tessuto urbano consolidato" e "Zona BR – Zona a prevalente destinazione residenziale"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio tramite procedura telematica in data 23.11.2022 - P.G 0011352 ed in data 28.11.2022 ha ricevuto a mezzo mail le pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico del Comune di Rodano.

Si indica di seguito quanto ricevuto:

- **Concessione Edilizia n. 66/83 del 17.04.1984**

Intestazione: [REDACTED]

A seguito di istanza presentata in data 1.09.1983 e successive integrazioni in data 8.03.1984 n. 1091 e in data 27.04.1984 n. 1874 il Comune rilasciava Concessione Edilizia per la "realizzazione di n°4 edifici!".

(all. 11 - Concessione Edilizia n. 66/83 del 17.04.1984)

- **Autorizzazione edilizia n. 2453 dell'1.07.1986**

Intestazione: [REDACTED]

A seguito di istanza presentata in data 15.04.1986 il Comune di Milano rilasciava l'autorizzazione sopra indicata per opere di "modifica di un locale posto al piano interrato, presso l'immobile sito in Millepini"

(all. 12 - Autorizzazione edilizia n. 2453 dell'1.07.1986)

- **Autorizzazione in sanatoria n. 34/89 del 18.12.1989**

Intestazione: [REDACTED]

A seguito di istanza presentata in data 16.05.1989 il Comune di Milano rilasciava l'autorizzazione in sanatoria sopra indicata per opere in "variante in corso d'opera ai sensi art. 13 legge 47/1851"

(all. 13 - Autorizzazione in sanatoria n. 34/89 del 18.12.1989 ed elaborato grafico)

A seguito di istanza presenta in data 20.09.1988 il Comune rilasciava:

- Dichiarazione di abitabilità del 17.05.1991.

(all. 14 - Dichiarazione di abitabilità del 17.05.1991)

### 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione in sanatoria n. 34/89 del 18.12.1989.



### 7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 14.10.1987.

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	17,56	100%	17,56
		<b>17,56</b>		<b>17,56</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate);



sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie. 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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Rodano – Fascia/zona: Suburbana/FRAZ. MILLEPINI - Codice zona: E1 – Microzona 0

Quotazioni di box auto di stato normale:

valore di compravendita da € 750,00/mq. a € 1.100,00/mq;

- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Rodano/Provincia - Settore Est – Zona periferica

Quotazioni di box auto:

valore di compravendita da € 13.500,00 a € 16.800,00 a corpo.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	17,56	€ 1.000,00	€ 17.560,00
				<b>€ 17.560,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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</b>	€ 17.560,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 878,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 240,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 16.442,00</b>

**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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

#### 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Null'altro oltre a quanto già segnalato.

La sottoscritta arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 4.01.2023

l'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

