

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice delle esecuzioni, dottoressa Flavia Boniolo

R.G. 540/2023

RELAZIONE DI STIMA.

Unità con destinazione varia costituenti un unico fabbricato sito in Rozzano.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Lotto 1 Corpo A

Nel Comune di Rozzano (MI), via Valleambrosia 66, unità a laboratorio sita a piano terra.

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 701**

Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), zona censuaria ..., classe 2, superficie catastale escluse aree scoperte 176 mq, superficie catastale totale 188 mq, piano T, rendita catastale 263,60 Euro.

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, locato senza titolo ad associazione di corpo di polizia, libero ai fini della procedura, occupato e parzialmente arredato (ciclo officina)

Lotto 2 Corpo B

Nel Comune di Rozzano (MI), via Valleambrosia 66, unità tipo autorimessa sita a piano terra.

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 705**

Categoria C/6 (autorimesse), zona censuaria ..., classe 2, superficie catastale escluse aree scoperte 36 mq, superficie catastale totale 42 mq, piano T, rendita catastale 89,24 Euro.

Stato occupativo

Corpo B al sopralluogo, occupato senza titolo, libero ai fini della procedura, ingombro di cose e utilizzato per ricovero di un camper.

Lotto 3 Corpo C

Nel Comune di Rozzano (MI), via Valleambrosia 66, unità residenziale sita a piano primo.

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 4**

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria ..., classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 153 mq, superficie catastale totale 165 mq, piano 1, rendita catastale 813,42 Euro.

Stato occupativo

Corpo C al sopralluogo, occupato da una degli eredi (poi deceduta), libero ai fini della procedura, occupato e arredato. Oggi si presume libero e arredato.

Lotto 4 Corpo D

Nel Comune di Rozzano (MI), via Valleambrosia 66, unità residenziale sita al secondo piano.

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 5**

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria ..., classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 92 mq, superficie catastale totale 94 mq, piano 2, rendita catastale 511,29 Euro.

Stato occupativo

Corpo D al sopralluogo, libero, libero ai fini della procedura, arredato e ingombro di cose.

Lotto 5 Corpo E

Nel Comune di Rozzano (MI), via Valleambrosia 66, unità residenziale sita al secondo piano.

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 6**

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria ..., classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 59 mq, superficie catastale totale 60 mq, piano 2, rendita catastale 371,85 Euro.



Stato occupativo

Corpo E al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato e arredato.

Lotto 6 Corpo F

Nel Comune di Rozzano (MI), via Valleambrosia 66, unità al piano sottotetto.

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 7**

Categoria C/2 (magazzini o locali deposito), zona censuaria ..., classe 1, consistenza 150 mq, piano 3, rendita catastale 232,415 Euro.

Stato occupativo

Corpo F al sopralluogo, libero ai fini della procedura, moderatamente ingombro di cose.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari oltre ai tre eredi (oggi rimasti in due).

– Nessuno.

Prezzi dei diversi lotti liberi se venduti separatamente, al netto delle decurtazioni e in Lotto unico

Lotto 1 Corpo A	
laboratorio o magazzino	
	121.595,65
Lotto 2 Corpo B	
autorimessa con deposito area esterna	
	14.147,40
Lotto 3 Corpo C	
appartamento con terrazza	
	276.454,17
Lotto 4 Corpo D	
appartamento con balconi	
	103.173,31
Lotto 5 Corpo E	
appartamento con balconi	
	110.886,13
Lotto 6 Corpo F	
Sottotetto	
	25.064,33
	651.320,98
area esterna comune scale	
	0,00
Lotto unico	652.000,00



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni sono avvenuti in presenza della proprietaria e con la sua compiacenza. Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E DEI LOTTI

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Al tempo del sopralluogo e in base al pignoramento:

-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/3.
-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/3.
-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/3.
- Comproprietari, nessuno

Al tempo della stesura della presente relazione (decedut... ..)

-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/2.
-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/2.
- Comproprietari, nessuno

Lotto 1 Corpo A

1.2 Descrizione del bene.

Unità a laboratorio sita a piano terra attualmente destinata a ciclo – officina e in parte in uso ad una associazione per le attività ricreative.

1.1 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione come al paragrafo 1.1

Dati catastali: Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 701

Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), zona censuaria ..., classe 2, superficie catastale escluse aree scoperte 176 mq, superficie catastale totale 188 mq, piano T, rendita catastale 263,60 Euro.

Indirizzo: Rozzano (MI), via Valleambrosia 66

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.2 Coerenze.

- Piano terra da Nord in senso orario, altra proprietà di cui al mappale 53, area comune prospiciente via Valleambrosia, parti comuni, altre unità immobiliari, altra proprietà di cui al mappale 55.

1.3 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Lotto 2 Corpo B

1.4 Descrizione del bene.

Unità tipo autorimessa sita a piano terra.

1.5 Quote e tipologia del diritto pignorato.

1.6 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione come al paragrafo 1.1

Dati catastali: Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 705

Categoria C/6 (autorimesse), zona censuaria ..., classe 2, superficie catastale escluse aree scoperte 36 mq, superficie catastale totale 42 mq, piano T, rendita catastale 89,24 Euro.



Indirizzo: Rozzano (MI), via Valleambrosia 66

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.7 Coerenze.

Piano terra, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario, parti comuni, area esterna comune prospiciente via Valleambrosia, area esterna di altra proprietà, altra proprietà, parti comuni, altra unità immobiliare.

1.8 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Lotto 3 Corpo C

1.9 Descrizione del bene.

Unità residenziale sita a piano primo.

1.10 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione come al paragrafo 1.1

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 4**

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria ..., classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 153 mq, superficie catastale totale 165 mq, piano 1, rendita catastale 813,42 Euro.

Indirizzo: Rozzano (MI), via Valleambrosia 66

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.11 Coerenze.

- Primo piano, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: affaccio sul mappale 53, affaccio su area comune esterna, affaccio su area esterna di altra proprietà, affaccio su altra proprietà verso fascia di rispetto del Naviglio Pavese.

1.12 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

Lotto 4 Corpo D

1.13 Descrizione del bene.

Unità residenziale sita al secondo piano.

1.14 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione come al paragrafo 1.1

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 5**

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria ..., classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 92 mq, superficie catastale totale 94 mq, piano 2, rendita catastale 511,29 Euro.

Indirizzo: Rozzano (MI), via Valleambrosia 66

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.15 Coerenze.

- Secondo piano, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare e parti comuni, affaccio su area esterna di altra proprietà, affaccio su altra proprietà verso fascia di rispetto del Naviglio Pavese.

1.16 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

- Nessuna.

Lotto 5 Corpo E

1.17 Descrizione del bene.

Unità residenziale sita al secondo piano.

1.18 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione come al paragrafo 1.1

Dati catastali: **Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 6**

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), zona censuaria ..., classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale



escluse aree scoperte 59 mq, superficie catastale totale 60 mq, piano 2, rendita catastale 371,85 Euro.

Indirizzo: Rozzano (MI), via Valleambrosia 66

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.19 Coerenze.

Secondo piano, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: affaccio su altra proprietà affaccio su area esterna comune, parti comuni e altra proprietà verso fascia di rispetto del Naviglio Pavese.

1.20 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

Lotto 6 Corpo F

1.21 Descrizione del bene.

Deposito al piano sottotetto.

1.22 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione come al paragrafo 1.1

Dati catastali: Foglio 1, Particella o mappale 54, Subalterno 7

Categoria C/2 (magazzini o locali deposito), zona censuaria ..., classe 1, consistenza 150 mq, piano 3, rendita catastale 232,415 Euro.

Indirizzo: Rozzano (MI), via Valleambrosia 66

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.23 Coerenze.

Piano sottotetto (quarto fuori terra), da Nord in senso orario, altra proprietà di cui al mappale 53, area comune prospiciente via Valleambrosia, parti comuni, altre unità immobiliari, altra proprietà di cui al mappale 55.

1.24 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e Corpo B.

2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione è ubicato nel Comune di Rozzano. Rozzano è un comune posto a Sud di Milano, facente parte della Città Metropolitana, ubicato sulla direttrice che collega il capoluogo lombardo a Pavia.

Il nome Rozzano si presume derivi dal romano *Rutius* o *Erutius* che significa appartenenza, e stava ad indicare probabilmente l'appartenenza a Milano.

Rozzano è un comune immerso nel Parco agricolo Sud, attraversato dalla Tangenziale Ovest di Milano (A 50) e dal fiume Lambro.

Rozzano si trova circondato da comuni molto simili, come Buccinasco, Pieve Emanuele e Opera, anch'essi immersi nel Parco agricolo Sud Milano e ben connessi alla città Metropolitana.

A Rozzano sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali.

Le potenzialità del Comune Rozzano sono, come per gli altri comuni limitrofi, la prossimità con la città di Milano che resta un polo attrattore e la sua raggiungibilità comoda attraverso le reti autostradali ma anche la metropolitana (Milano Fiori).

2.2 Principali collegamenti pubblici.

(Fonte Wikipedia) Rozzano è attraversata longitudinalmente dall'Autostrada A50 (Tangenziale Ovest di Milano) e lambita a ovest dall'Autostrada A7 ("Milano-Serravalle"); nel territorio comunale sono presenti due svincoli della



Tangenziale Ovest, lo svincolo 7 SS35 Pavia/Milano Ticinese e lo svincolo 7bis Rozzano Quinto de' Stampi/Milano Via dei Missaglia.

Il comune metropolitano, inoltre, è attraversato dalla strada provinciale (ex strada statale) 35 dei Giovi che unisce Milano a Genova, passando per il passo dei Giovi.

Il comune metropolitano non è servito da linee metropolitane o ferroviarie. È presente invece la *Metrotranvia Sud*, che collega Rozzano, con capolinea in via Guido Rossa, al centro di Milano, con capolinea nei pressi della piazza del Duomo; tale servizio è gestito dall'azienda dei trasporti pubblici locali ATM, che lo indica come linea 15. Vi sono anche varie linee di autobus, gestite da ATM, Autoguidovie e PMT, che collegano Rozzano ai comuni e ai quartieri limitrofi^[13].

Rozzano potrebbe essere servita, in un eventuale futuro, dalla linea M2 della metropolitana. Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del 2015, presentato dal comune di Milano, infatti, faceva l'ipotesi della costruzione di un prolungamento da Milanofiori Forum a Quinto de' Stampi/Pontese.

Nerviano è ben collegata alla città di Milano tramite la Strada Statale de Sempione (SS 33), che consente il collegamento con le città a Nord-Ovest di Milano da un lato e con il centro della città e l'autostrada A4 dall'altro.

Mobilità urbana

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Parabiago, a circa 3 km da Nerviano, permette di raggiungere la città metropolitana in circa 40 minuti tramite treno.

2.3 Breve descrizione della zona.

Le unità immobiliari oggetto di valutazioni compongono un intero fabbricato.

Il fabbricato costituito dagli immobili oggetto di valutazione in oggetto è ubicato a Rozzano lungo la via Valleambrosia, una strada ad alta frequentazione di scorrimento parallela all'autostrada dei Giovi e al corso del Naviglio Pavese che rappresenta il prolungamento della via della chiesa rossa che si diparte da Milano.

2.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico, Allegato A e Atti di fabbrica, Allegato G).

Si tratta di un fabbricato che, a livello tipologico, si configura come una palazzina indipendente che occupa buona parte del lotto di pertinenza su cui insiste, in arretramento rispetto alla pubblica via.

La parte del lotto non edificata tra il fabbricato e la pubblica via costituisce una parte esterna comune. Il fabbricato presenta quattro piani fuori terra, tre abitabili (terra, primo e secondo) oltre a un sottotetto (non abitabile).

La pavimentazione delle parti esterne è in lastre di pietra naturale. Le facciate presentano il paramento murario intonacato e tinteggiato nei colori grigio e giallo, su cui spiccano le finestre disposte con regolarità sui diversi piani.

La copertura è a falde con struttura in legno e con manto in cotto.

Le parti comuni, androne e scale sono decorose ma ingombre di cose a partire dal primo piano in su.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: murature portanti.	non verificabile;
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti realizzati verosimilmente con muratura a cassa vuota; il paramento esterno risulta intonacato e tinteggiato.	le facciate sono in discrete condizioni
Copertura	Copertura a falde con struttura in legno e manto in cotto (tegole marsigliesi)	in scarse condizioni
Portone di ingresso	Cancelli di ingresso in ferro e vetro.	in buone condizioni e funzionanti.



Parti comuni interne ed esterne	Percorsi esterni in battuto di cemento e in pietra	in discrete condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	Presente, due contatori nel cortile del capannone (che inizialmente era parte della stessa proprietà) e gli altri accessibili dall'area comune aperta davanti al fabbricato.	
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio	funzionante
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica è mancante.	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Assente	
Riscaldamento	Autonomo per le diverse unità.	funzionante
Condizionamento	Laddove presente, a split	funzionante

2.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

Si tratta di uno spazio che catastalmente figura come un laboratorio che in verità deriva dal frazionamento del capannone limitrofo. In origine sembra che fosse un magazzino di pertinenza del capannone. Attualmente è utilizzato come ciclo officina e occasionalmente viene utilizzato da una associazione dilettantistica. L'unità è stata oggetto di una recente sistemazione. Affaccia su una area comune aperta che lo separa dalla pubblica via.

Si presenta in condizioni di manutenzione buone.

Corpo B.

Si tratta di una autorimessa con diverso spazio sul retro utilizzato ed utilizzabile come deposito. Davanti all'ingresso è presente la stessa area comune su cui affaccia il Corpo A.

Si presenta inaccessibile, ingombro di cose ed occupato senza titolo da un camper.

Corpo C.

Si tratta di un appartamento grande che occupa l'intero primo piano e che si affaccia su quattro lati.

Dall'ingresso si accede ad un ampio soggiorno e alla cucina abitabile che a sua volta affaccia su un grande terrazzo in parte protetto con una tettoia (verosimilmente non regolare); nella zona giorno è altresì presente un bagno aerato e illuminato naturalmente; la zona notte che si sviluppa dalla parte opposta rispetto alle scale consta di tre camere da letto e di un secondo bagno. Finiture medio alte ma che forse oggi meriterebbero una revisione.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è in gres di varia natura e finitura; le pareti realizzate, sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccetto della cucina e dei bagni, ove vi sono rivestimenti di tipo ceramico e in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Per quanto concerne la parte impiantistica, risulta essere verosimilmente non perfettamente rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione (prima del 1961).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con alimentazione da caldaia autonoma.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 270 cm.



- quadrupla esposizione contrapposta
- bagni aerati e illuminanti naturalmente.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: gres ceramico
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio e oscuramento mediante persiane metalliche.
- porte interne tamburate con finitura legno;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caloriferi in ghisa senza valvole termostatiche
- acqua calda sanitaria: autonoma
- contatore del gas per l'unità: in area comune esterna (vedi anche tabella precedente).
- contatore elettrico all'esterno dell'unità
- Citofono audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione buone.

Corpo D.

Si tratta di un appartamento che occupa poco meno della metà del piano; affaccia su tre lati ed ha tre balconcini. Dall'ingresso si accede ad un soggiorno con ampio affaccio sulla pubblica via su cui si apre la cucina (spazio cottura) con propria finestra; la zona notte, che si sviluppa dalla parte opposta con affaccio verso il Naviglio Pavese, consta di due camere da letto e di un bagno.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è in gres uniforme; le pareti realizzate, sono intonacate al civile e tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Per quanto concerne la parte impiantistica, risulta essere verosimilmente non perfettamente rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione (prima del 1961)).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con alimentazione da caldaia autonoma.

Essendo all'ultimo piano abitabile potrebbe essere messo in collegamento con il sottotetto dall'interno (se il sottotetto venisse recuperato ai fini abitativi).

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 270 cm.
- tripla esposizione contrapposta
- bagno aerato e illuminato naturalmente.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: gres ceramico
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio e oscuramento mediante persiane metalliche.
- porte interne tamburate con finitura legno;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caloriferi in ghisa senza valvole termostatiche
- acqua calda sanitaria: autonoma
- contatore del gas per l'unità: in area comune esterna (vedi anche tabella precedente).
- contatore elettrico all'esterno dell'unità
- Citofono audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione buone.

Corpo E.



Si tratta di un appartamento che occupa poco più della metà del piano; affaccia su tre lati, di cui uno lato Nord. Dall'ingresso si accede ad un soggiorno doppio con spazio cottura e con ampio affaccio sulla pubblica via; la zona notte, che si sviluppa dalla parte opposta con affaccio verso il Naviglio Pavese, consta di due camere da letto; il bagno ha affaccio a Nord.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è in gres uniforme; le pareti realizzate, sono intonacate al civile e tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Per quanto concerne la parte impiantistica, risulta essere verosimilmente non perfettamente rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione (prima del 1961)).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa con alimentazione da caldaia autonoma.

Essendo all'ultimo piano abitabile potrebbe essere messo in collegamento con il sottotetto dall'interno (se il sottotetto venisse recuperato ai fini abitativi).

Si segnala la presenza diffusa di muffe e segni di infiltrazioni forse provenienti dal tetto (in effetti non in perfette condizioni) e/o umidità oppure per effetto di ponti termici e condizioni sfavorevoli, anche stante l'orientamento e l'esposizione verso Nord di tre su quattro locali.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 270 cm.
- tripla esposizione contrapposta
- bagno aerato e illuminato naturalmente.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: gres ceramico
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio e oscuramento mediante persiane metalliche.
- porte interne tamburate con finitura legno;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caloriferi in ghisa senza valvole termostatiche
- acqua calda sanitaria: autonoma
- contatore del gas per l'unità: in area comune esterna (vedi anche tabella precedente).
- contatore elettrico all'esterno dell'unità
- Citofono audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione scarse sebbene la problematica sia una sola che si declina in diverse posizioni rendendo gli ambienti poco salubri.

Corpo F.

Si tratta di una unità immobiliare tipo sottotetto a deposito, indiviso, con altezza interna nella parte alta maggiore di 1,80 m (valore limite per un eventuale recupero ai fini abitativi attraverso l'applicazione delle Legge regionali sul recupero di sottotetti). Costruttivamente si nota la struttura in legno e una stratigrafia minima in copertura, con manto in tegole marsigliesi e nessun isolamento o impermeabilizzazione.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione scarse.

2.6 Attestati di prestazione energetica.

Gli attestati di prestazione energetica (APE) sono assenti (**Allegati D**).

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

Le certificazioni di conformità degli impianti sono mancanti.

2.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica del fabbricato è mancante.



3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04.07.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta libero ai fini della procedura, occupato da una ciclo-officina in uso (gratuito?) ad una associazione.

Corpo B.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29.4.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, risulta libero ai fini della procedura, ingombro di cose e occupato senza titolo da un camper/furgone.

Corpo C.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04.07.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta libero ai fini della procedura, abitato da una dei proprietari, poco dopo deceduta.

Corpo D.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04.07.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta libero ai fini della procedura, abitato da una dei proprietari.

Corpo E.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29.4.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, risulta libero ai fini della procedura, libero ma ingombro di cose.

Corpo F.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04.07.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, risulta libero ai fini della procedura, libero e parzialmente ingombro di cose.

2.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione per le unità oggetto di valutazione (**Allegati B**).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

3.1 Attuali proprietari dal 13.05.2011

Al tempo del sopralluogo e in base al pignoramento:

-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/3.
-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/3.
-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/3.
- Comproprietari, nessuno

Al tempo della stesura della presente relazione (decedut... ..)

-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/2.
-, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota di 1/2.
- Comproprietari, nessuno

Beni provenienti per successione a Saverio Pezzulla mediante Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Milano 2 il 08.02.2013 ai numeri 276/9.990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25.02.2013 al numero 12.631.

Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità a rogito di Dominique Dellisanti del 12.03.2013 numero di repertorio 16.070/9.200, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.03.2013 al numero 16.962 di formalità.

3.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene è stato di proprietà di:

Dal 13.01.1978 al 12.03.2013



–, nat... a ... (...) il

I beni pervenuti a con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Albertario, stipulato il 13.01.1978 numero di repertorio 16.197/6.778 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/02/1978 al numero 6.968 di formalità.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 04.08.2023 a firma del notaio Niccolò Tiecco, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna da quanto rilevato.
- Misure penali.
Nessuna da quanto rilevato.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuno da quanto rilevato.
- Eventuali note.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura validi per i due corpi.

Iscrizioni

- **Iscrizione** di cui ai numeri **3.945** del 14.03.2013 tipo **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale, Dominique Dellisanti, notaio in Cassina de' Pecchi (MI) numero di Repertorio 16.070/9.200 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. con sede in Desio (MI), via Rovagnati 1 e contro, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via;, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via;, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota intera, *pro quota*.
- Annotazione 13.891 del 07.08.2015 (restrizione di beni)
- **Iscrizione** del 17.07.2019 tipo **ipoteca giudiziale** di cui ai numeri Registro generale 93.732, Registro particolare 17.453, derivante da Decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale, Tribunale di Milano, numero di Repertorio 11.334 del 27.05.2018 a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, viale Majno 45 e contro contro, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via;, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota intera, *pro quota*.

Pignoramenti.

- **Trascrizione** contro di cui ai numeri **114.036/80.315** del 04.08.2023, numero di repertorio 13.162 del 22.05.2023, Pubblico ufficiale UNEP corte d'appello di Milano, a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. con sede in Desio (MI), via Rovagnati 1 e contro, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via;, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via;, nat... a ... (...) il, C.f., residente a ... (...) in via, piena proprietà per la quota intera, *pro quota*.

Il pignoramento grava sulla quota intera delle unità oggetto di valutazione.

5.3 Trascrizioni.

- Trascrizione a favore tipo atto per causa di morte **Certificato di denunciata successione** immobili siti in Rozzano (MI) del 25.02.2013, Registro particolare 12.631, Registro generale 18.191, Pubblico ufficiale Ufficio del registro, numero



di Repertorio 276/9.990 del 08.02.2013.

- Trascrizione a favore tipo Atto notarile pubblico di **Accettazione tacita di eredità** a rogito di Dominique Dellisanti del 12.03.2013 numero di repertorio 16.070/9.200, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.03.2013 al numero 16.962 di formalità.

5.4 Eventuali note/osservazioni.

Le spese per la manutenzione del tetto e della terrazza annessa all'alloggio al piano primo sono a carico di tutte le porzioni immobiliari sottostanti la falda; la ripartizione delle spese per la manutenzione della terrazza viene effettuata per 1/3 (un terzo) a carico dall'appartamento al piano primo, il quale gode di uso esclusivo della stessa e per 2/3 (due terzi) a carico di tutte le altre unità.

6. CONDOMINIO / PARTI COMUNI

L'unità oggetto di valutazione non fa parte di un Condominio.

Il subalterno 703 (area, vano scala e centrale termica) è bene comune non censibile, comune ai soli subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 701.

Le spese per la manutenzione del tetto e della terrazza annessa all'alloggio al piano primo sono a carico di tutte le porzioni immobiliari sottostanti la falda; la ripartizione delle spese per la manutenzione della terrazza viene effettuata per 1/3 (un terzo) a carico dall'appartamento al piano primo, il quale gode di uso esclusivo della stessa e per 2/3 (due terzi) a carico di tutte le altre unità.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

Le opere relative alle unità immobiliari contrattuali sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 (autorizzazione per esecuzione lavori edili del 31.03.1961 protocollo 551).

Successivamente è stata presentata al Comune di Rozzano SCIA in data 5.03.2015, relativa a frazionamento per diversa distribuzione spazi e realizzazione di tratto di recinzione; successivamente non sono state apportate mai modifiche che richiedano altri provvedimenti autorizzativi, che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori e che non si sono verificati i presupposti per la loro futura emissione;

Infine, che il terreno pertinenziale al fabbricato ha un'estensione inferiore a 5.000 mq e costituisce pertinenza di fabbricato censito in Catasto fabbricati.

Il PGT del Comune di Rozzano è entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia BURL del 6.03.2024 (Variante al PGT).

Il fabbricato si colloca nell'ambito Città in trasformazione, ZPO - Zona di Pianificazione Orientata; F1/F2 - Tessuto con presenza di attività multifunzionali (Art. 35); PTR Navigli Lombardi - Fascia di inedificabilità e di tutela dalle sponde del Naviglio Pavese - 100 m (Art. 38.1)

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 24.04.2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti che è stata evasa dagli uffici il 28.02.2024 quando si sono visionati i fascicoli edilizi. Il fabbricato è stato edificato "ante 1967" come da documentazione acquisita dal Comune che, tuttavia, è specifica per il capannone poi frazionato e alienato e non ve ne è altra; il fabbricato oggetto di valutazione è indicato nelle pratiche edilizie come esistente già nel 1961; viene rappresentato solo il piano terra. Manca, dunque, anche il certificato di abitabilità.

Nell'atto di vendita del capannone, a seguito del frazionamento, si citano le licenze edilizie del capannone stesso e vi si fa riferimento ad alcuni patti circa l'utilizzo delle parti comuni della parte residenziale che fa supporre che nella licenza edilizia rientrasse anche quella.

Si tratterebbe pertanto di

- **Licenza 551 del 31.03.1961** tipo autorizzazione per esecuzione lavori edili di costruzione di un capannone.
- **SCIA del 5.03.2015**, relativa a frazionamento per diversa distribuzione spazi (del piano terra) e realizzazione di tratto



di recinzione.

7.2 Conformità urbanistica.

Nulla di certo è possibile dire circa la conformità urbanistica che sembra, comunque, possibile fatta salva la destinazione d'uso dell'unità a piano terra che apparentemente dalla documentazione reperita sembra fosse a magazzino (s.p.p.?).

7.3 Conformità edilizia.

Non sono state reperite le tavole di progetto dei piani 1, 2 e terzo sottotetto.

Nulla di certo è possibile dire circa la conformità edilizia che sembra, comunque, possibile fatta salva la tettoia su terrazzo. Nei documenti consultati si fa riferimento anche ad una tettoia davanti al fabbricato che oggi non è presente.

7.4 Conformità catastale.

Le unità sono conformi tranne gli appartamenti al primo piano.

7.5 Riepilogo conformità.

	Destinazione	Conformità catastale	Conformità urbanistica	Conformità edilizia
Corpo A	locali artigianali a laboratorio	SI	NO (magazzino e non laboratorio?)	SI
Corpo B	autorimessa	SI	SI	SI
Corpo C	appartamento con terrazza	SI	N.D. (verosimilmente si)	N.D. (verosimilmente NO, tettoia)
Corpo D	appartamento	NO (diversa consistenza)	N.D. (verosimilmente si)	N.D.
Corpo E	appartamento	NO (diversa consistenza)	N.D. (verosimilmente si)	N.D.
Corpo F	sottotetto	SI	N.D. (verosimilmente si)	N.D. (verosimilmente si)
	parti comuni	SI	SI	SI

7.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato non è accessibile salvo che per quanto riguarda l'unità a piano terra ma è adattabile così come lo sono le unità residenziali al suo interno.



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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Lotto unico.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
laboratorio o magazzino	186,61	169,95			186,61
					186,61
Corpo B					
autorimessa con deposito	39,64	36,64			39,64
area esterna			10,00	0,25	10,00
					49,64
Corpo C					
appartamento con terrazza	165,00	136,50			165,00
terrazza			73,21	0,30	21,96
balconi			5,35	0,30	1,61
					188,57
Corpo D					
appartamento con balconi	69,70	66,50			69,70
balconi			5,75	0,30	1,73
					71,43
Corpo E					
appartamento con balconi	80,60	65,85			80,60
balconi			4,50	0,30	1,35
					81,95
Corpo F					
Sottotetto			58,63	0,30	17,59
					17,59

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.



Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – **fascia/zona periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto, Torriggio** dà quotazioni **da Euro/mq 1.800 a Euro/mq 2.400** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale. Da 450 a 850 euro / mq per laboratori in stato di conservazione normale
- Camera di commercio di Milano, **da Euro/mq 1.450 a Euro/mq 1.550** per appartamenti recenti in zona periferica.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 2.114 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessun immobile comparabile (segmento di mercato, comunque abbastanza dinamico, con prezzi in leggero rialzo nell'ultimo anno).



9.2 Valutazione con Adeguamenti e correzioni della stima.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)	Riduzione del 5%	Regolarizzazioni
Lotto 1 <u>Corpo A</u>					
laboratorio o magazzino	186,61				
	186,61	700,00	130.627,00	124.095,65	121.595,65
Lotto 2 <u>Corpo B</u>					
autorimessa con deposito	39,64				
area esterna	10,00				
	49,64	300,00	14.892,00	14.147,40	14.147,40
Lotto 3 <u>Corpo C</u>					
appartamento con terrazza	165,00				
	21,96				
	2,14				
	189,10	1.550,00	293.109,65	278.454,17	276.454,17
Lotto 4 <u>Corpo D</u>					
appartamento con balconi	69,70				
	1,73				
	71,43	1.550,00	110.708,75	105.173,31	103.173,31
Lotto 5 <u>Corpo E</u>					
appartamento con balconi	80,60				
	1,35				
	81,95	1.450,00	118.827,50	112.886,13	110.886,13
Lotto 6 <u>Corpo F</u>					
Sottotetto	17,59				
	17,59	1.500,00	26.383,50	25.064,33	25.064,33
			694.548,40	659.820,98	651.320,98
area esterna comune	20,00				
Lotto unico					652.000,00

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 in questa relazione.

Nota bene. Si tratta di un 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.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Si tratta di unità immobiliari singole vendibili singolarmente (oltre che in Lotto unico).

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- Nel corso dei lavori, una dei proprietari del fabbricato (la cui proprietà era suddivisa in tre quote uguali) e delle unità oggetto della presente relazione è deceduta.
- Si segnala che le unità in oggetto costituiscono nel loro insieme un intero fabbricato con parti comuni ma non costituiscono un condominio. Dai documenti consultati (cessione di porzione di capannone precedentemente annesso al compendio oggetto di valutazione), le spese per la manutenzione del tetto e della terrazza annessa all'alloggio al piano primo sono a carico di tutte le porzioni immobiliari sottostanti la falda; la ripartizione delle spese per la manutenzione della terrazza viene effettuata per 1/3 (un terzo) a carico dall'appartamento al piano primo, il quale gode di uso esclusivo della stessa e per 2/3 (due terzi) a carico di tutte le altre unità.
- Si segnala che il sottotetto ha altezza interna maggiore di 180 cm.
- Non esistono atti di fabbrica specifici per il fabbricato oggetto di valutazione che sembra tuttavia essere stato indicato nella Licenza di costruzione del 1961 relativa al capannone limitrofo che originariamente era della stessa proprietà.
- La vendita del lotto unico comprenderà anche le aree comuni esterne. La vendita per lotti richiederà un accordo (o l'applicazione degli accordi pregressi) per l'utilizzo delle parti comuni e la loro gestione.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore precedente a mezzo posta elettronica certificata e agli esecutari a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 18 settembre 2024



L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- Rilievo fotografico esterno e interno.
- Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- Ispezioni ipotecarie.
- Visure storiche per immobile.
- Planimetrie catastali.
- Atti di fabbrica.
- Verifica esistenza APE.

