

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RGE 749/2024



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO
Appartamento

Rozzano, via Gran Sasso n. 2

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Rozzano, via Gran Sasso n. 2

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **87**, subalterno **13**

Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso in forza di regolare contratto di locazione

Contratti di locazione in essere

Presente e opponibile alla procedura

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo dell'intero al netto delle decurtazioni

da liberi: € 122.500,00

da occupati: € 97.600,00

Prezzo della quota di 1/2 al netto delle decurtazioni

da liberi: € 61.000,00

da occupati: € 48.800,00



Bene in **Rozzano** (MI)
via Gran Sasso n. 2

LOTTO UNICO

(appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Rozzano, via Gran Sasso n. 2, appartamento sito al piano primo composto da due locali oltre servizio igienico e balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- XXXXXXX XXXXX **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

Nato a XXXXXX del XXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXX XXXXX **proprietà per 1/2**

Nato a XXXXXX del XXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

N.B. Circa le quote di proprietà, si rinvia al successivo paragrafo "5 – Provenienza"

1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Rozzano come segue: (allegato 2)

Intestati:

- XXXXXXX XXXXX **proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

Nato a XXXXXX del XXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXX XXXXX **proprietà per 1/2**

Nato a XXXXXX del XXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

dati identificativi: **foglio 1 particella 87 subalterno 13**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Superficie Catastale Totale: 59 m², Totale escluse aree scoperte: 57 m²

Rendita € 271,14

Indirizzo: via Gran Sasso n. 2, scala II, piano 1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su via Gran Sasso, altra u.i. di proprietà di terzi, parti comuni, altra u.i. di proprietà di terzi

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/04/2025 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di locazione.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta in essere il contratto di locazione stipulato il 09/01/2024 registrato il 09/01/2024 serie 3T n. 179



presso la Direzione Provinciale di Milano 1 – Ufficio Territoriale di Milano 5 avente l'esecutato quale "dante causa" e riguardante il bene oggetto della presente procedura.

Si riferisce che il *contratto di locazione ad uso transitorio con opzione cedolare secca* prevede la locazione dell'unità immobiliare identificata al foglio 1 particella 87 sub 13 per la durata di 4 anni con decorrenza dal 10/01/2024 e scadenza al 09/01/2028 e si rinnoverà automaticamente alla scadenza per altri 4 anni, salvo disdetta...

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 5.400 più Euro 1.800 circa a titolo di anticipo sulle spese condominiali, da corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate mensili di Euro 600,00 ciascuna...

Il contratto di locazione è visionabile per intero all'allegato 6

2.3. Giudizio di congruità del canone di locazione (allegato 6)

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini sulla rilevazione dei valori di locazione applicati nella zona, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, considerata l'ubicazione del complesso immobiliare all'interno del territorio comunale, **ritiene** che l'importo del canone di locazione risulta essere congruo ai valori di mercato.

Il canone di locazione riporta data di sottoscrizione e registrazione anteriore alla data del pignoramento, pertanto il contratto risulta **opponibile** alla presente procedura.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**occupato**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato ipotecario speciale in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 19/07/2024 – Registro Particolare 71254 Registro Generale 99666
Pubblico ufficiale UNEP – CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 16383/2024 del 10/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXX XXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXX



4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 10)

Il condominio denominato "Condominio Rossella" è attualmente amministrato dallo "studio Di Stefano Sas", che in data 03/06/2025 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà:	43,3600/999,9900
Millesimi generali:	43,3600/999,9900
Millesimi riscaldamento involontario 30%:	177,000/4.238,000
Millesimi consumo acqua per pulizia:	43,3600/999,9900
Millesimi "amministratore"	43,3600/999,9900

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda il periodo dal 1° aprile al 31 marzo dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €/anno 2.200,00

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 03/06/2025

- Spese insolute anno in corso:	€ 0,00
- Spese insolute anno precedente:	€ 0,00

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 03/06/2025: nessuna

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore condominiale ha comunicato di non essere in possesso del regolamento di condominio

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso immobiliare non è dotato di ascensore di collegamento ai piani

4.4. Attestazione APE: presente (allegato 4)

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. 1518900142223 del 19/12/2023 con validità fino al 19/12/2033, classe Energetica "F" con indice di prestazione energetica di 171,73 kWh/m²anno

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 7 - 8) e del certificato ipotecario speciale in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Con atto di compravendita repertorio 26874/7801 del 11/11/1998 notaio Cantù Cesare trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 20/11/1998 ai nn. 93389/67016 i precedenti proprietari (per titoli anteriori al ventennio) sig.ri **XXXXXX XXXXX** nato a XXXXXXXXXX sul XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la **quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale**, vendono ai sig.ri **XXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXX e **XXXXXXX XXXXX** nato a XXXXXX del XXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXX che acquisto per la **quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni**
(allegato 7)

- Con atto di compravendita repertorio 209719/34631 del 29/06/2020 notaio Orrù Giancarlo trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 08/07/2020 ai nn. 71621/44410 la sig.ra **XXXX XXXXXXXX** nata a XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXX vende la propria **quota di 1/2 in regime di separazione dei beni** al sig. **XXXXXXX XXXXX** nato a XXXXXX del XXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXX; diventando così pieno proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in esame.
(allegato 8)

Al presente atto notarile risulta trascritte le seguenti due annotazioni:

- 1) Annotazione n. 22189 di Registro Particolare e n. 182318 di Registro Generale del 22/12/2022. **Inefficacia totale** della trascrizione Registro Particolare 44410 del 08/07/2020, a seguito di atto giudiziario del 13/12/2022 repertorio 12464/2022 Tribunale di Milano (estratto pag. 11-12 certificato ipotecario speciale)
- 2) Annotazione n. 6862 di Registro Particolare e n. 64286 di Registro Generale del 17/05/2024. **Inefficacia totale** della trascrizione Registro Particolare 44410 del 08/07/2020, a seguito di atto giudiziario del 17/01/2024 repertorio 432/2024 Corte d'Appello di Milano (estratto pag. 13-14 certificato ipotecario speciale).
La Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 449/2024 pubblicata il 14/02/2024, RG 119/2023, passata in giudicato, ha dichiarato "l'inefficacia, nei confronti di XXXXX XXXXXXXXXX, dell'atto di compravendita stipulato in data 29/06/2020, a rogito del Notaio Dott. Giancarlo Orrù, con il quale XXXXXXXXXXXXXX XXXX ha alienato a XXXXX XXXXXXXXXX la quota di 1/2 dei seguenti immobili:
 - Rozzano, via Gran Sasso 2, piano 1°, foglio 1, particella 87, sub 13, cat. A/3
 - Rozzano, via Valleambrosia n. 14, piano 1°, foglio 1, particella 41, sub 704, cat. A/3..."

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegato 9)

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 949 del 07/11/1963 per la costruzione di "casa di abitazione"
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 26/05/1966
- Denuncia di Inizio Attività PG 026350 del 09/09/1997 per opere di manutenzione straordinaria consistenti in: "rifacimento della facciata sud, rifacimento delle canne



fumarie esistenti, realizzazione di line di alimentazione per fornitura di acqua calda centralizzata"

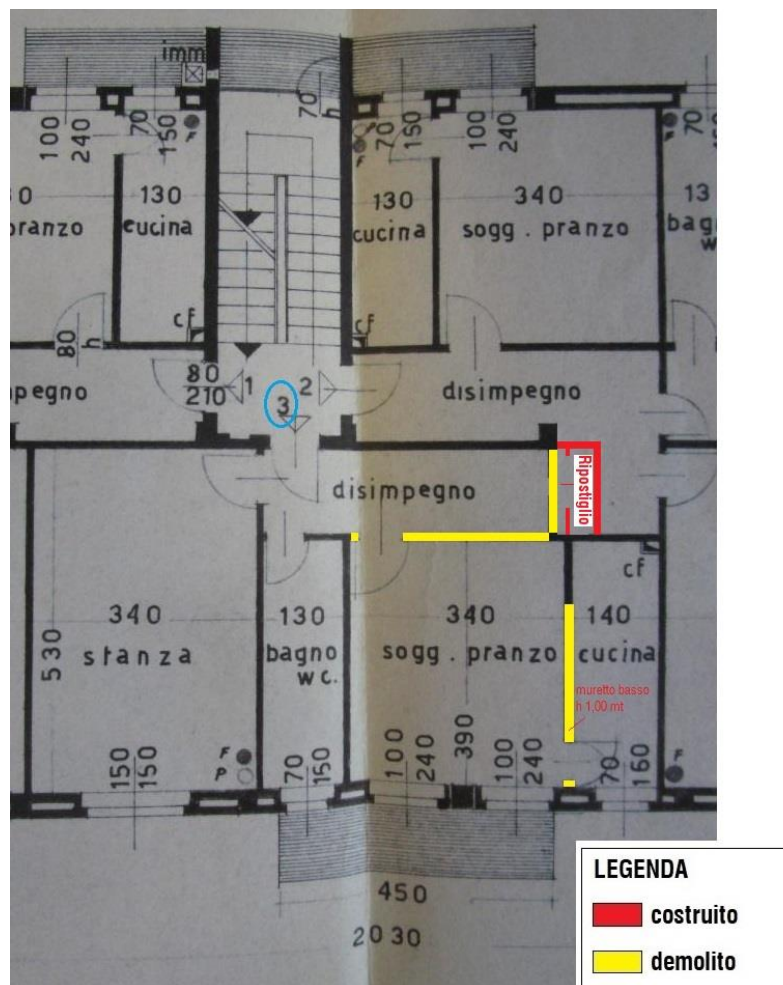
6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (atti di fabbrica)

Tali difformità consistono in:

- Demolizione parziale della parete interna con rimozione della porta dell'originario locale cucina. Nello stato di fatto, nel locale cucina è rimasta solamente la parte inferiore della parete in maniera tale da lasciare un muretto basso
- Demolizione della parete interna tra il locale soggiorno e il disimpegno d'ingresso. Si osserva che a seguito di detta modifica, il servizio igienico non risulta disimpegnato dai locali di soggiorno come è invece richiesto dal Regolamento locale d'igiene
- Formazione di un ripostiglio accessibile dall'ex disimpegno d'ingresso.

Si osserva che il ripostiglio "ingloba" una piccola porzione dell'unità immobiliare attigua. Considerato il grado di finitura, si può presumere che detta difformità risalga al periodo di costruzione e nel merito non sia stata depositata la variante finale.



P.E. 949 del 07/11/1963 Estratto tavola 1 – pianta progetto esecutivo piano tipo
Indicazione sommaria dello stato comparativo tra progetto e stato di fatto rilevato

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

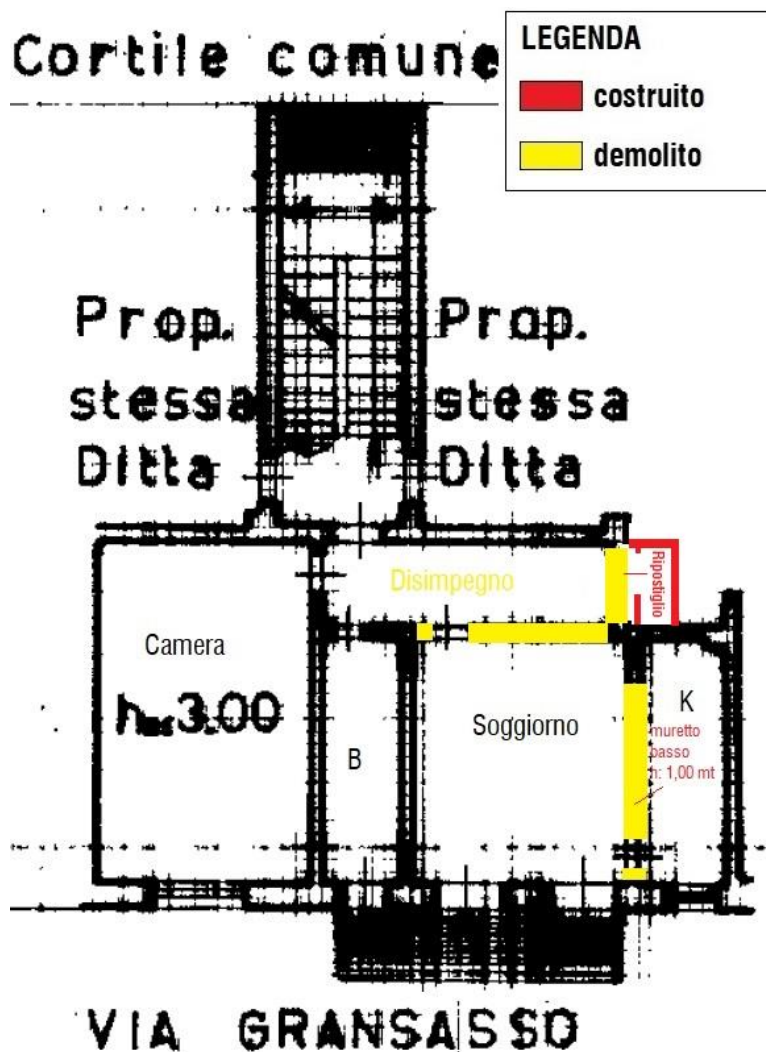
Data di presentazione planimetria catastale: 05/03/1971 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti (che corrisponde anche alla planimetria d'impianto)

Tali difformità consistono in:

- Demolizione parziale della parete interna con rimozione della porta dell'originario locale cucina. Nello stato di fatto, nel locale cucina è rimasta solamente la parte inferiore della parete in maniera tale da lasciare un muretto basso
- Demolizione della parete interna tra il locale soggiorno e il disimpegno d'ingresso. Si osserva che a seguito di detta modifica, il servizio igienico non risulta disimpegnato dai locali di soggiorno come è invece richiesto dal Regolamento locale d'igiene
- Formazione di un ripostiglio accessibile dall'ex disimpegno d'ingresso.

Si osserva che il ripostiglio "ingloba" una piccola porzione dell'unità immobiliare attigua. Considerato il grado di finitura, si può presumere che detta difformità risalga al periodo di costruzione e nel merito non sia stata depositata la variante finale.



Estratto planimetria castale in atti
Indicazione sommaria dello stato comparativo tra progetto e stato di fatto rilevato

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico-amministrativo con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed opere di ripristino.

La presentazione della pratica edilizia in sanatoria, dovrà essere subordinata alla condivisione e all'assenso dell'attigua proprietà attualmente identificata al foglio 1, particella 87, subalterno 26 (non oggetto di causa) in quanto le due unità immobiliari dovranno aggiornare la distribuzione planimetrica per effetto della presenza del ripostiglio.

Si precisa che lo scrivente non ha potuto visionare l'appartamento di cui al sub 26 in quanto NON oggetto della procedura in epigrafe.

L'aggiornamento edilizio e catastale sarà eventualmente subordinato alla verifica della regolarità dell'appartamento attiguo.

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia, sarà necessario procedere con le seguenti attività:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa
- Aggiornamento catastale
- Opere di formazione disimpegno del servizio igienico

Sommano totale costi stimati: € 4.000,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

L'edificio nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è ubicata a nord del comune di Rozzano in prossimità dell'Alzaia Naviglio Pavese e del quartiere "Milanofiori/Assago" nel Comune di Milano

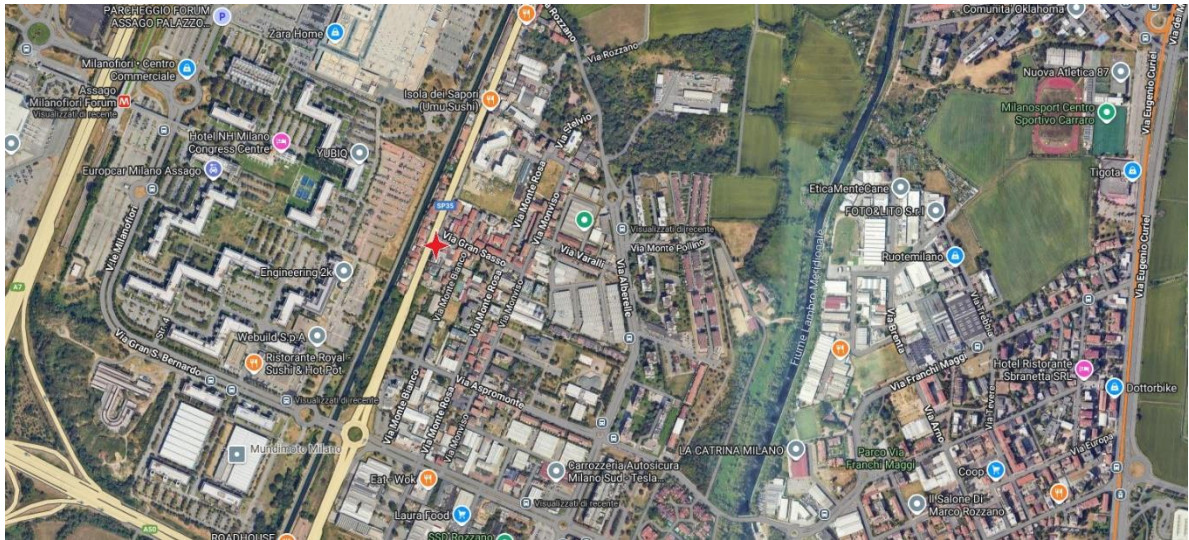
Il condominio di cui fa parte l'U.I. in epigrafe, essendo inserito nel tessuto urbano, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze.

A livello locale sono presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, negozi e attività commerciali, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono raggiungibili nella città di Milano grazie ai mezzi pubblici.

La zona è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate dei bus di collegamento al territorio circostante e alla fermata della metropolitana di Milano "Assago Milanofiori Forum". La zona risulta essere attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale.





7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il fabbricato prevalentemente ad uso residenziale è composto da un edificio di quattro piani fuori terra con sviluppo a "L" lungo via Gran Sasso e via Valleambrosia.

Il fabbricato si articola in tre differenti scale con accesso unico posto all'angolo tra le due vie. Al piano terra sono presenti alcuni locali per le attività commerciali mentre i restanti piani sono a destinazione residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. con tamponature in laterizio
- Facciate: mattoncino di rivestimento
- Accesso al complesso immobiliare: portone metallico con specchiature in vetro
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal portone d'ingresso posto ad angolo tra via Gran Sasso e via Valleambrosia, attraverso le parti comuni condominiali (corridoio e spazio cortilizio interno) si accede alla scala 2 dove, al primo piano è posto l'appartamento in esame.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un bilocale dotato di soggiorno con cucina a vista (divisa dal soggiorno mediante un muretto basso) e balcone con affaccio su via Gran Sasso, una camera da letto, un servizio igienico e un ripostiglio.

Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica sino ad h 2,00 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da marmette di graniglia e cemento
nel servizio igienico il pavimento è costituito da piastrelle in gres
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili in pvc
- porta d'accesso: portoncino con serratura di sicurezza
- porte interne: porte ad anta in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)

- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del calore all'interno dell'appartamento mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche
- acqua calda sanitaria: prodotto dal scaldacqua istantaneo a gas installato in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	57,5	100%	57,5
Balcone	mq.	4,1	30%	1,2
		61,6		58,7
		mq. lordi		mq. commerciali

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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.



Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2024
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.250 €/mq commerciale**

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 1, Part. 87, Sub 13 categoria A/3	58,7	€ 2.250,00	€ 132.075,00
				€ 132.075,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 132.075,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 6.603,75
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 4.000,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	€ 0,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 121.471,25



9.5. Prezzo base d'asta dell'intero del LOTTO UNICO

Rozzano, via Gran Sasso n. 2	
Prezzo di vendita dell'intero del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 122.000,00
Prezzo di vendita dell'intero del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 97.600,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

9.6. Stima della QUOTA DI PROPRIETA' del LOTTO UNICO

Come indicato negli atti di causa, richiamato il paragrafo "5 – provenienza" del presente elaborato, si rileva che la quota sottoposta a pignoramento è pari a 1/2
Pertanto, il valore della **quota di 1/2 di proprietà** del solo soggetto debitore viene rideterminata nel "prezzo di vendita / 2"

Rozzano, via Gran Sasso n. 2	
Prezzo di vendita della quota di 1/2 del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 61.000,00
Prezzo di vendita della quota di 1/2 del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 48.800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Giudizio di divisibilità

Vista la conformazione dell'unità immobiliare in esame, il sottoscritto PE ritiene che l'unità immobiliare stessa, singolarmente presa, non sia comodamente divisibile.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, considerato che il pignoramento colpisce la sola quota di 1/2, considerato che il contratto di locazione ad uso abitativo è opponibile alla procedura in quanto registrato in data anteriore al pignoramento, richiamato i paragrafi "2 – stato di occupazione" e "5 – provenienza" del presente elaborato, il sottoscritto PE indicherà i valori dell'unità immobiliare "**per l'intero**" e "**per la quota di 1/2**" sia allo stato "**libero**" che "**occupato**"; ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto delle disposizioni da parte del Giudice.



Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 23 giugno 2025

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica catastale
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 6: Contratto di locazione
- Allegato 7: Atto di provenienza 1998
- Allegato 8: Atto di provenienza 2020
- Allegato 9: pratiche edilizie
- Allegato 10: Spese condominiali
- Allegato 11: Certificato ipotecario speciale

