



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 152/2020 – 234/2020
RIUNITE

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa MARIANNA GALIOTO

Procedura promossa da

Debitori

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Rodano (MI) – Via Giuseppe Garibaldi 3



Custode giudiziario
AVV. CARMEN CORSETTO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI:.....	7
3. STATO OCCUPATIVO:	9
4. PROVENIENZA:	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	10
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	14
8. CONSISTENZA.....	16
9. STIMA.....	17
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	20
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	20
CRITICITA' DA SEGNALARE.....	20
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	20
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	21

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Appartamento con vano sottotetto Rodano (MI) - Via Giuseppe Garibaldi 3 – P1/P2
Livello		Piano 1/2
Categoria:		Abitazione civile [A/2]
Dati Catastali:		foglio 4 , particella 584 subalterno 73
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata – difforme
conformità catastale:		verificata – difforme
superficie comm. lorda:	mq	137,65
valore di mercato stimato	€	268.417,50
valore di mercato per quota	€	268.417,50
Prezzo da libero:	€	244.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	195.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Beni immobili siti in Rodano (MI) Via Giuseppe Garibaldi 3

LOTTO N° 001

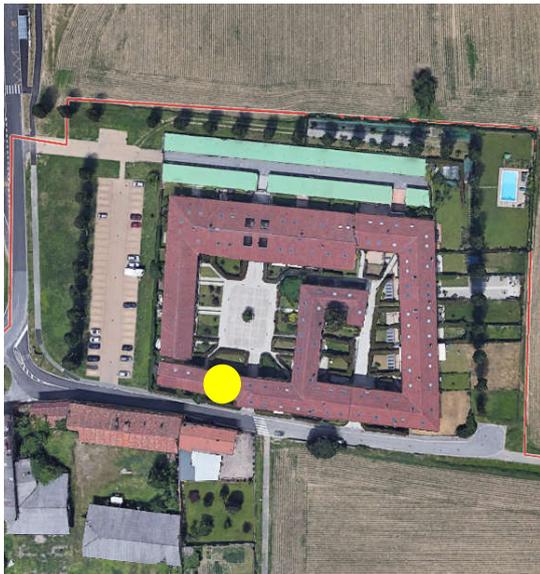
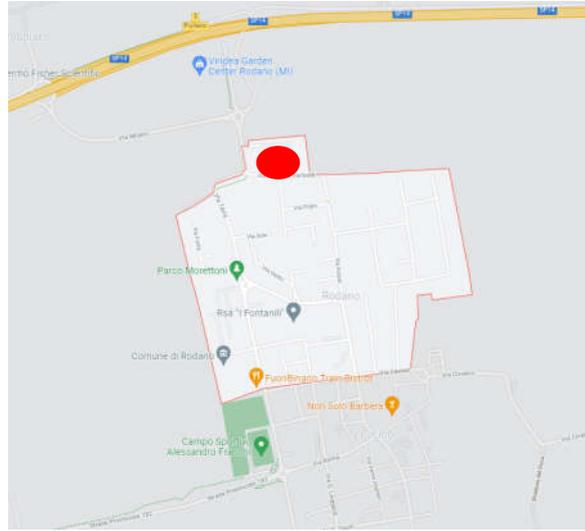
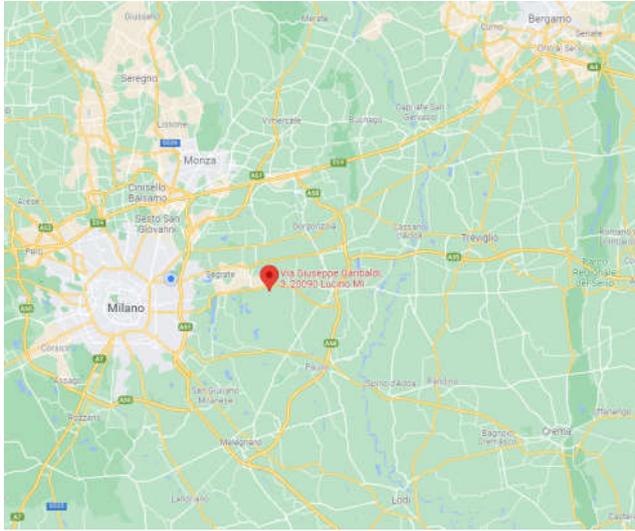
CORPO A

Appartamento al P1/P2

foglio 4

mappale 584

sub 73



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

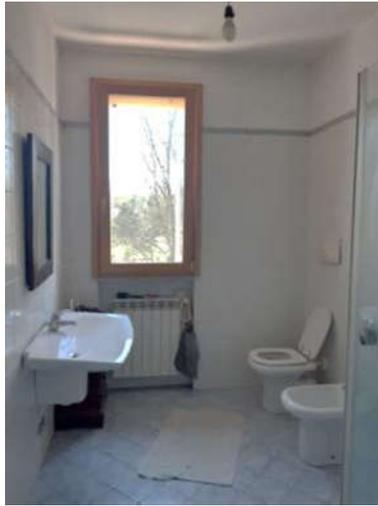
CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Rodano (MI) via Giuseppe Garibaldi 3, abitazione civile [A/2], interno n 58, posta al P1 avente accesso dalla prima porta a destra della scala M entrando da androne comune, composto di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, balcone e pensilina di accesso al P1, con annesso vano sottotetto al P2 collegato da scala interna all'abitazione principale

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **89**
- Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **11**
- La pensilina di accesso sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**
- Il vano sottotetto sviluppa una superficie lorda di circa mq **89**





Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio
Esecutati

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Rodano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Rodano, via Giuseppe Garibaldi 3, P1/P2
- **intestatari**



- **dati identificativi**
Fg. n. **4**; Mapp. n **584**; Sub. **73**.
- **dati di classamento**
Categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5; Superficie catastale totale: 136 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 131 mq; rendita € 581,01;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 protocollo n. MI0335276 in atti dal 10/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25082.1/2008)
 - Variazione del 10/04/2007 protocollo n. MI0323336 in atti dal 10/04/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 29399.1/2007)

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento con vano sottotetto in corpo:

cortile comune, scala comune ed androne comune, cortile a.u.i., a.u.i.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

foglio 4 particella 583 subalterno
 foglio 4 particella 21 subalterno 1
 foglio 4 particella 22 subalterno
 foglio 4 particella 21 subalterno 2
 foglio 4 particella 21 subalterno 3
 foglio 4 particella 21 subalterno 4
 foglio 4 particella 21 subalterno 5
 foglio 4 particella 21 subalterno 6
 foglio 4 particella 555
 foglio 4 particella 582

- Tipo mappale del 04/04/2007 protocollo n. MI0290725 in atti dal 04/04/2007 (n. 290725.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 04/04/2007 protocollo n. MI0290725 in atti dal 04/04/2007 (n. 290725.1/2007)
- Tabella di variazione del 04/04/2007 protocollo n. MI0290725 in atti dal 04/04/2007 (n. 290725.1/2007)
- Tabella di variazione del 26/03/2007 protocollo n. MI0268439 in atti dal 26/03/2007 (n. 268439.1/2007)
- Tipo mappale del 26/03/2007 protocollo n. MI0268439 in atti dal 26/03/2007 (n. 268439.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 26/03/2007 protocollo n. MI0268439 in atti dal 26/03/2007 (n. 268439.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 19/10/2004 protocollo n. MI0525954 in atti dal 19/10/2004 (n. 525954.1/2004)
- TIPO MAPPALÉ del 23/07/1992 protocollo n. 34408 in atti dal 02/10/2000 (n. 25902.1/1992)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1972 in atti dal 25/03/1977 (n. 6077)
- Impianto meccanografico del 01/01/1964

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

L'atto di provenienza è relativo alla compravendita di unità residenziale di cui al sub 3 e ad autorimessa di cui al sub 175, non oggetto di esecuzione e non legata alla residenza da vincolo di pertinenzialità

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 320.000,00 comprensivo di autorimessa non oggetto di esecuzione e non legata alla residenza da vincolo di pertinenzialità

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Rodano (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 1 km stazione ferroviaria Pioltello-Limito - a circa 100 mt fermate autobus nn Z409

Collegamento alla rete autostradale: a circa - a circa 5 km svincolo tangenziale est A51 / A58 / A35 BRE-BE-Mi

Caratteristiche descrittive esterne

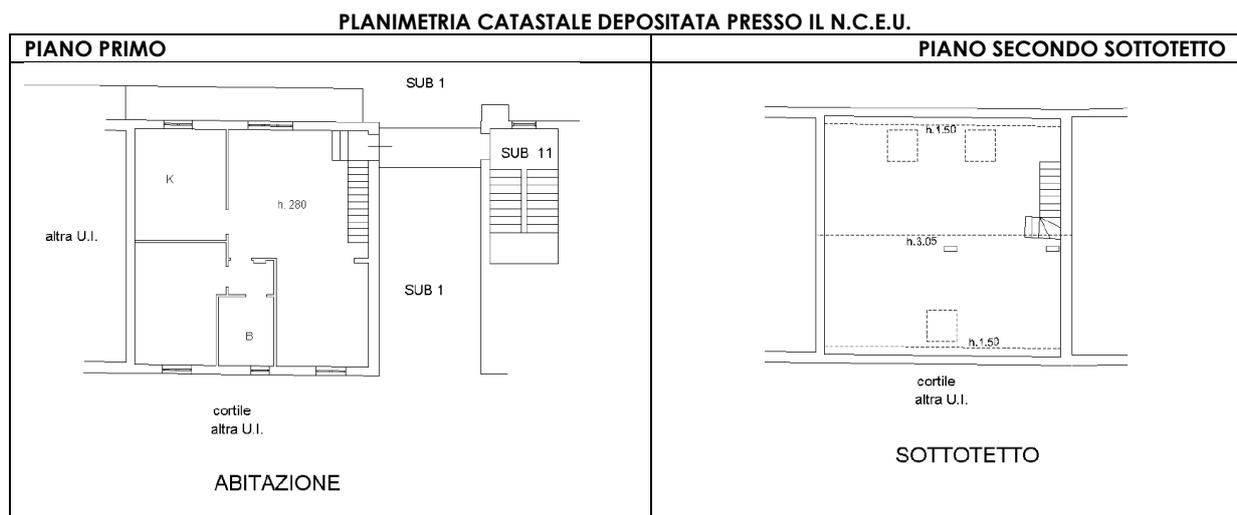
Edificio interamente a destinazione residenziale di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine ed ai box

Fabbricato risalente agli anni 50 del secolo scorso, accatastato nel **1959**

- **struttura:** muratura ordinaria e c.a.;
- **copertura:** a falda, con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco
- **accesso:** cancello metallico e portoncino in alluminio /doppio vetro verso la scala;
- **scala:** a rampe parallele con gradini marmo e pianerottoli in piastrelle di marmo
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente
- **accesso ai disabili:** non accessibile per piani superiori al terreno

Caratteristiche descrittive interne

Abitazione civile [A/2], interno n 58, posta al P1 avente accesso dalla prima porta a destra della scala M entrando da androne comune, composto di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, balcone e pensilina di accesso al P1, con annesso vano sottotetto al P2 collegato da scala interna all'abitazione principale



Corpo A

Appartamento con vano sottotetto

- **esposizione:** doppia – nord– suD
- **altezza dei locali:** fino a m. 2,80 circa al P1 – da 1,40 m a 2,98 m al P2 sottotetto ;
- **condizioni generali dell'appartamento:** buone
- **porta d'accesso:** legno blindata
- **porte interne:** a scrigno in legno laccato bianco

- **tavolati interni:** laterizio forato / cartongesso
- **pavimenti:** ceramica monocottura
- **infissi esterni:** in legno/doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** persiane in legno
- **inferriate:** /
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico n 1:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- **servizio igienico n 2:** attrezzato con 2 lavabi, wc, bidet e vasca idro
(NON CONFORME – NON ASSENTITO)
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** video
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** alluminio
- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata
- **impianto di condizionamento:** /

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non disponibile in quanto lo stabile ha meno di 50 anni

Certificato di prevenzione incendi CIP

in fase di rinnovo

Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/07/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia**

Libero, nella diponibilità della procedura

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 07/01/2008 al 07/02/2020**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**

Immobile in comune di RODANO (MI)– VIA GARIBALDI 3

Foglio 4

Mappale 584

Subalterno 73

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato ancora in essere

Esistenza di contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 04/03/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Valentina Varlese, notaio in Melzo (MI), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

[REDACTED]
con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Paleari Alberto in data 30/09/2010 rep. n. 75960/26273 (Monza)
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **07/10/2010** ai nn. **122750/73103**

a favore di

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3
(foglio **4**, mappale **584**, sub **73/175**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3
(foglio **4**, mappale **584**, sub **73**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Precedenti proprietari (nel ventennio):

IMMOBILIARE RODANO 2003 S.R.L. - Sede VIMERCATE (MI) - Codice fiscale 03892810965
con atto di compravendita a firma del Dott. Marco Rosnati di Brugherio (MB) in data 12/11/2004 rep. n. 47653/9886

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **17/11/2004** ai nn. **166033/87141**

a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]
con atto di divisione a firma del Dott. Angelo Biasini (Lodi) in data 18/06/1999 rep. n. 33907
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **08/07/1999** ai nn. **67325/46138**

a favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 04/03/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Valentina Varlese, notaio in Melzo (MI), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia per attuazione di piano di recupero– atto notarile pubblico a firma del Dott. Marco Rosnati in data 02/11/2004 rep. n. 47567/9852 (Brugherio)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **10/11/2004** ai nn. **161460/84962**

a favore di

COMUNE DI RODANO - Sede RODANO (MI) - Codice fiscale 83503550150

contro

Nota alla sezione 'D'

SI PRECISA CHE L'INTERVENTO DELLA CONVENZIONE QUI TRASCRITTA INTERESSA UNA PLURALITA' DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE E RUSTICO, IN STATO DI ABBANDONO E PARZIALMENTE PERICOLANTI, PER COMPLESSIVI MQ 2.706,22 DI SUPERFICIE COPERTA, CON ALTEZZE FUORI TERRA VARIABILI DA UNO A DUE PIANI. L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AVRA' LUOGO IN CONFORMITA' ALLE NORME CONTENUTE NELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, AI RELATIVI TIPI ALLEGATI E A TUTTE LE TAVOLE CHE SONO DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI PER L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE, NONCHE' ALLA NORMATIVA VIGENTE E APPLICABILE AL MOMENTO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO MEDESIMO. LE TAVOLE DI PROGETTO SONO STRETTAMENTE VINCOLANTI PER LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL **PIANO DI RECUPERO**, PER I VOLUMI, LA SUPERFICIE COPERTA, LE SUPERFICI DI CALPESTIO, LE ALTEZZE E IL NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA DEI SINGOLI CORPI DI FABBRICA NONCHE' PER LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE ED ESTETICO FORMALI DELL'INTERVENTO; QUESTE ULTIME DEVONO COMUNQUE RISPETTARE FORME, COLORI E MATERIALI DELLA TRADIZIONE COSTRUTTIVA DELL'ARCHITETTURA RURALE LOMBARDA. LA SIG.RA [REDACTED] SI E' OBBLIGATA A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA COME MEGLIO SPECIFICATE NEL TRASCRIVENDO ATTO AGLI ARTT. 3,4,5 E 6. INOLTRE LA SIG.RA [REDACTED] SI E' IMPEGNATA A RISERVARE A TUTTI I RESIDENTI NEL COMUNE DI RODANO IL DIRITTO DI PRELAZIONE, PER 60 GIORNI NATURALI E CONSECUTIVI DALLA DATA DI APERTURA DELL'UFFICIO VENDITE, SU TUTTE LE PORZIONI IMMOBILIARI. AI RESIDENTI IN POSSESSO DEI REQUISITI SOGGETTIVI DI CUI ALL'ALLEGATO "B" ALLA DELIBERA DI C.C. N. 49 DEL 27 OTTOBRE 2004 E' STATO RISERVATO IL DIRITTO DI PRELAZIONE, PER 60 GIORNI NATURALI E CONSECUTIVI CON DECORRENZA DALLA DATA DI APERTURA DELL'UFFICIO VENDITE, DI N. 13 ALLOGGI PARI AL 20% DEL NUMERO COMPLESSIVO DI UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI PREVISTE, SCELTI DISCREZIONALMENTE DALLA SIG. [REDACTED], AVENTI LE SEGUENTI DOTAZIONI: TIPOLOGIA A): ABITAZIONI DI METRATURA COMPRESA TRA 50 E 60 MQ CIRCA CALPESTABILI, COMPOSTE DA SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE O ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, (EVENTUALE CAMERETTA), SERVIZIO IGIENICO, OLTRE ALLE PERTINENZE (AUTORIMESSA, CANTINA ETC.), PER IL 50%; TIPOLOGIA B): ABITAZIONI DI METRATURA COMPRESA TRA 70 E 80 MQ CIRCA CALPESTABILI, COMPOSTE DA SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE, CAMERA MATRIMONIALE, CAMERA SINGOLA, SERVIZIO IGIENICO, OLTRE ALLE PERTINENZE (AUTORIMESSA, CANTINA ETC.), PER IL RESTANTE 50%; IL PREZZO DI VENDITA DI TALI UNITA' IMMOBILIARI SARA' DETERMINATO APPLICANDO UNO SCONTO PARI AL 15% SUL PREZZO DI VENDITA. I RESIDENTI CON ETA' SUPERIORE AI 35 ANNI IN POSSESSO DEI REQUISITI PREVISTI NELL'ALLEGATO "B" ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 49 DEL 27 OTTOBRE 2004, NEL CASO IN CUI RISULTASSERO NON ASSEGNATI TUTTI GLI IMMOBILI DI CUI SOPRA, AVRANNO A DISPOSIZIONE 30 GIORNI NATURALI E CONSECUTIVI, DAL NOVANTESIMO (90) GIORNO NATURALE E CONSECUTIVO DALLA DATA DI APERTURA DELL'UFFICIO VENDITE, PER ISCRIVERSI ALL'INIZIATIVA. LA SIG.RA [REDACTED], ALL'ATTO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE PRENOTAZIONI (SOLO PER GLI AVENTI DIRITTO), RILASCIERA' AL PROMESSO ACQUIRENTE RICEVUTA COMPROVANTE L'AVVENUTA PRENOTAZIONE, LO INFORMERA' CHE COPIA DELLA MEDESIMA DOVRA' INDETERMINABILMENTE ESSERE DEPOSITATA IN MUNICIPIO PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE, CORREDATA DALLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA. NON SARA' CONSENTITO L'ACQUISTO DI PIU' IMMOBILI A COSTO AGEVOLATO DA PARTE DELLO STESSO NUCLEO FAMILIARE. LA SIG.RA [REDACTED] SI E' IMPEGNATA A MANTENERE INALTERATE LE CARATTERISTICHE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI. QUALORA LA SIG.RA [REDACTED] PROCEDESSE AD ALIENARE L'AREA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO, DOVRA' TRASMETTERE AGLI ACQUIRENTI GLI ONERI E TUTTI GLI ALTRI OBBLIGHI DI CUI ALLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE, STIPULATA CON IL COMUNE. SI PRECISA INFINE CHE PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 3 - 5 (DELLA

TRASCRIVENDA CONVENZIONE) DI COMPETENZA DELLA SIG.RA [REDACTED] E DA QUESTA DIRETTAMENTE ESEGUITE, DOVRANNO ESSERE PRESENTATI A PARTE, ENTRO E NON OLTRE UN ANNO DALLA DATA DELL'ATTO NOTARILE DI STIPULA DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE URBANISTICA, I RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI A FIRMA DI TECNICI SPECIALIZZATI PER L'ESAME E L'APPROVAZIONE DA PARTE DEI COMPETENTI ORGANI COMUNALI AI CUI DETTAMI LA SIG.RA [REDACTED] DOVRA' SOTTOSTARE. PER QUANT'ALTRO SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO CHE SI ESIBISCE.

Eventuali note:

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

Ipotecche volontarie:

➤ Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **07/10/2010** ai nn. **122751/28957** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. Paleari Alberto in data 30/09/2010 rep. n. 75961/26274 (Monza)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **07/10/2010** ai nn. **122750/73103**

a favore di

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3
(foglio **4**, mappale **584**, sub **73/175**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3
(foglio **4**, mappale **584**, sub **73/175**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 200.000,00**

Tasso interesse annuo **2,78%**

Spese **€ 200.000,00**

Totale **€ 400.000,00**

Durata **30 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ Pignoramento 1 – procedura esecutiva 152/2020

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **07/02/2020** nn. **14846/8828**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano del 31/01/2020 rep. n. 856

a favore di

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3
(foglio **4**, mappale **584**, sub **73**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3
(foglio **4**, mappale **584**, sub **73**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Nota alla sezione 'D'

IN DATA 15/10/2019 IL TRIBUNALE AUTORIZZAVA LA REMISSIONE IN TERMINI E QUINDI SI PROCEDEVA CON LA NOTIFICA DEL SOPRACITATO DECRETO IN UNO ALL 'ATTO DI PRECETTO DEL 17/04/2019, DELL'ISTANZA DI REMISSIONE IN TERMIN I, DEL RELATIVO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E DEL PEDISSEQUO ATTO DI P RECETTO INTIMANTE IL PAGAMENTO DI EURO 9.126,62, OLTRE INTERESSI LEGALI DAL 23/10/2019 LA TASSA DI REGISTRAZIONE E TUTTE LE SPESE SUCCESSIVE OCCORRENDE E RELATIVI ONERI DI LEGGE CHE SI PEFFZIONAVA PER COMPIUTA GIACENZA PRESSO LA RESIDENZA IL 04/11/2019..AMMINISTRATORE : RAG. R AFFAELE DI CARLO - CON STUDIO IN MELZO - VIA S. MARIA BAMBINA 6.

➤ **Pignoramento 2 – procedura esecutiva 234/2020**

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **09/03/2020** nn. **30756/18663**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Milano del 16/02/2020 rep. n. 1409

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3 (foglio **4**, mappale **584**, sub **73**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Relativamente all'unità immobiliare in Rodano – via Giuseppe Garibaldi 3 (foglio **4**, mappale **584**, sub **73**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Nota alla sezione 'D'

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER UN CREDIT O DI EURO 11.895,86, DA MAGGIORARSI DI INTERESSI AL SAGGIO LEGALE E DE LLE SPESE DI LITE, LIQUIDATE IN EURO 3.000,00 PER COMPENSI DI AVVOCATO , OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio [STUDIODOCR Amministrazioni Immobiliari - info@dcrimmobiliare.it](mailto:info@dcrimmobiliare.it) - che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,99 /1000

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€. 3.260,69

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

€ 3.024,10 consuntivo gest. 19/20 +

€ 3.260,69 preventivo gest. 20/21 che si è chiusa il 30.06.21.

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

nessuno

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

Riscaldamento, acqua calda centralizzata, impianto satellitare sky

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

Niente in particolare da segnalare

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile ai soli Piani Terra

Regolamento di condominio

Presente - cfr allegato 2B

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

PGT COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 22 DEL 15/06/2011



Subzona BR/S - Zona saturata a prevalenza residenziale



LEGENDA



Confine comunale



Nuclei storici



Nuclei storici di interesse paesistico



Porzione di nuclei storici/storici di interesse paesistico non individuata nel PTC PASM

I nuclei storici/storici di Interesse paesistico ricompresi nel PTC PASM, risultano perimetrati conformemente a detto piano.

CATEGORIE DI INTERVENTO



CAT. A1
Fabbricati di valore monumentale



CAT. A2
Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico



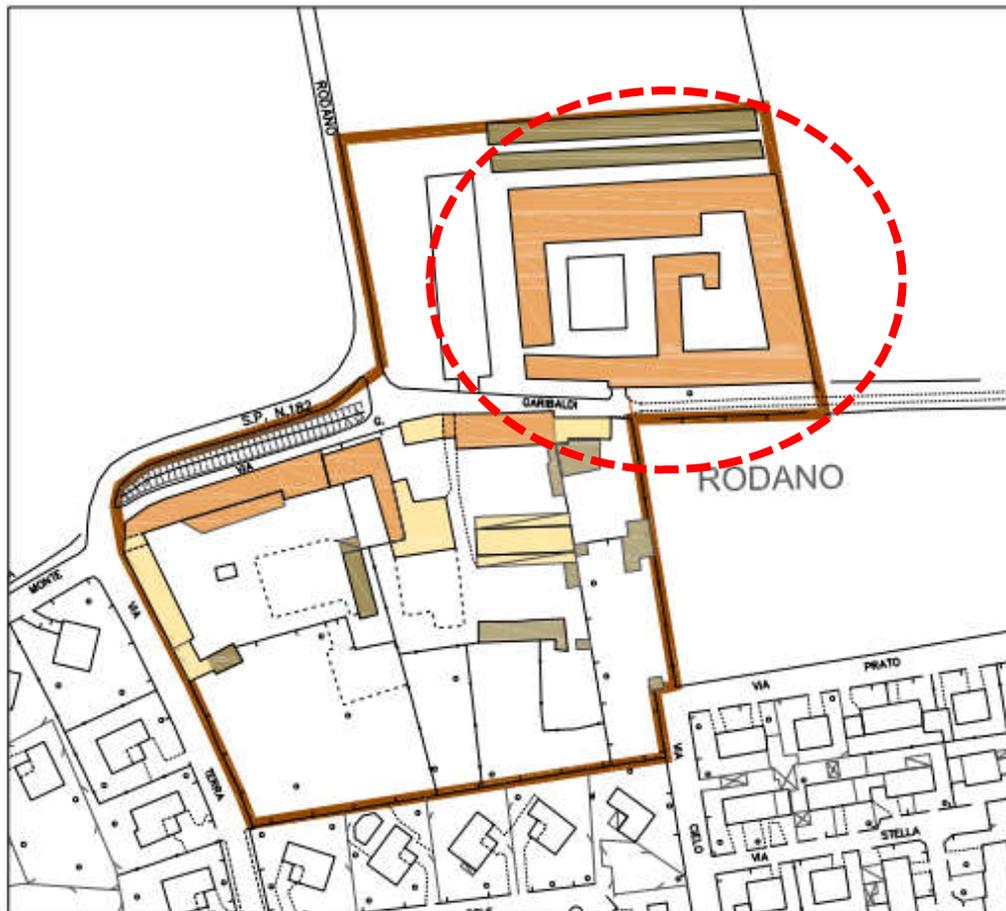
CAT. A3
Fabbricati di valore storico e ambientale



CAT. A4
Fabbricati già trasformati



CAT. A5
Fabbricati in contrasto con l'ambiente o privi di valore ambientale



4. Nucleo di Rodano, comprensivo dei seguenti beni: Cascina Rodano, Cascina Ghiringhella, Cascina Maestroni.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Rodano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.rodano.mi.it/c015185/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/35>

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio messo a disposizione dell'Ufficio tecnico

- Permesso di costruire n 82/04 del 08/03/2005 pg 2435
Ristrutturazione – demolizione e nuova costruzione di Cascina Rodano
- DIA 5801 del 08/06/2006 – pe 39/06 - variante
- DIA 2037 del 02/03/2007 – pe 17/07 -variante
- DIA 2465 del 15/03/2007 – pe 23/07 -variante
- Comunicazione ultimazione lavori – dichiarazione di conformità n 3574 del 13/04/2007 pe 82/04

- Dichiarazione di agibilità pg 11882 del 13/12/2007 – pe 82/2004

Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata –difforme

per la creazione di bagno nel vano sottotetto e lo spostamento dei lucernari rispetto quanto dichiarato in atti

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata –difforme

per la creazione di bagno nel vano sottotetto e lo spostamento dei lucernari rispetto quanto dichiarato in atti

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al **ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale**, in considerazione anche di **eventuali opere correttive e/o di demolizione** che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, per le opere realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi tra un minimo di € 4.000,00 ed un massimo di € 6.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale del compendio l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 5.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:**

50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P1	89	1,00	89
A	Balcone – P1	11,42	0,25	2,86
A	Balcone – P1	5,89	0,25	1,47
A	Vano sottotetto – P2	88,64	0,50	44,32
totale		194,95		137,65

9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

Criterion di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2021
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2021



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1250	L	3,2	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1950	L	4	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L	3,4	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1150	L	2,8	3,3	L

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > RODANO

Rodano (MI)

Via Giuseppe Garibaldi, 3, 20053 Rodano Mi, Italia

ZONA CENTRO

Posizione Zona: Centro | Tipologia Prevalente: | Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 1.306,86	Valore medio <i>Euro</i> 1.462,48	Valore massimo <i>Euro</i> 1.618,11
--	---	---

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 1.069,14	Valore medio <i>Euro</i> 1.199,95	Valore massimo <i>Euro</i> 1.330,76
--	---	---

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 1.027,09	Valore medio <i>Euro</i> 1.092,56	Valore massimo <i>Euro</i> 1.158,04
--	---	---

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.950,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con sototetto – P1/P2	137,65	1.950,00	€ 268.417,50	€ 268.417,50
Lotto 1			€ 268.417,50	€ 268.417,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 268.417,50
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 13.420,87
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede NB si raccomanda di richiedere conferma all'amministrazione dell'importo esposto	-€ 6.284,79
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 243.711,84

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 243.711,84
arrotondato:	€ 244.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 195.200,00
arrotondato:	€ 195.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta o occupato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato - difforme

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato - difforme

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria all'indirizzo e.mail fornito in sede di sopralluogo.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 19/07/2021

Data valutazione: 22/10/2021

Data relazione: 22/10/2021

Ubicazione immobile: Rodano (MI) -via G. Garibaldi 3 – P1/P2

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

Con Osservanza
Milano, 22/10/2021

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

Stampa professionale circolare dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Condizionatori e Conservatori della Provincia di Milano. Al centro è scritto: NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA, architetto 12781. Sotto la stampa è presente la firma manoscritta di Elisabetta Nicoletti.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_atto provenienza
- allegato_2A_comunicazioni amministratore
- allegato_2B_regolamento condominiale
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_3B_esito locazioni - agenzia entrate
- allegato_4_verifica urbanistico-edilizia
- allegato_A_documenti ipocatastali estratti
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico