

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 500/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in **Rozzano (MI) viale Europa 103**

Debitori: 


Creditori procedenti: **doValue S.p.a. (mandataria di Unicredit S.p.a.)**

Custode Giudiziario: **Avv. Alessandro D'Alessandro**

Esperto nominato: **Salati Geom. Sergio**

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Rozzano, Via Europa 103

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 11, particella 390, subalterno 3, Classe 4, Vani 5,5, sup. catastale 108 mq.
(totale escluse aree scoperte 106 mq.), rendita catastale € 596,51.

Stato occupativo

al sopralluogo l'immobile risulta abitato/occupato dalla [REDACTED]
[REDACTED] e, dai certificati anagrafici richiesti in Comune, risultano inoltre ivi residenti i
familiari: [REDACTED].

Contratti di locazione in essere

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate uff. di Rozzano: Nessuno

Comproprietari

[REDACTED]: proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ¼
[REDACTED] proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

- da libero: € 141.075,00=
- da occupato: € 98.752,00=

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) via Europa n. 103, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da **cucina** (con balconcino), **soggiorno** (con balcone), **bagno**, **due camere** (di cui una con bagno e balcone) e un locale **ripostiglio**.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intero per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dei Sig.ri: [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue:

Intestati:

[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{4}$

[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{4}$

[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{4}$

[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{4}$

dati identificativi: **fg. 11, part. 390, sub. 3**

dati classamento: classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq. Rendita € 596,51

Indirizzo: Via Europa 103, Rozzano (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: altra proprietà, via Europa, proprietà di terzi, scala e pianerottolo comune, cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna.**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di **Rozzano fraz. Quinto de' Stampi**, posto a nord del centro abitato da cui è separato dalla tangenziale Ovest di Milano.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche.

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie bus 79 e tram 15. Fermata di Metropolitano M2.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne .

Edificio di due piani fuori terra:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in tesserine color grigio (vedi foto);
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo e pianerottoli in marmette originarie dell'epoca di costruzione.
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- Citofono: non funzionante
- condizioni generali dello stabile: fatiscente.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi foto)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balconcino, bagno, due camere di cui una con bagnetto e balcone e ripostiglio.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo nelle camere, in ceramica nei bagni e in cucina;
- infissi esterni: in legno e doppi vetri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente, non funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. di riscaldamento: autonomo a gas;
- servizi igienici: uno accessoriato di vasca e uno di doccia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli con la famiglia.

3.2. Esistenza 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 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dal 18.11.2004

In forza di atto pubblico di compravendita in autentica Notaio Dott. Orazio De Giovanni, di Lodi, rep. nn. 233517 trascritto a Milano 2 in data 13.12.2004 ai nn. 93299.1/2004.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà:

Attuali proprietari, sin dal 18.11.2004: [REDACTED] in ragione di ¼ di proprietà ciascuno; proprietà pervenuta con atto di compravendita (rep. 233517/8902, Notaio Orazio De Giovanni, di Lodi. Atto trascritto in data 19.12.2004 ai nn. 178093/93299) per averlo acquistato dai sig.ri Fulvio Avegnano (Milano, 5.6.1978, CF VGNFLV78H05F205O) e Rossana Squeo (Milano, 30.11.1980; CF SQRSN80S70F205S).

Ai Sig.ri Avegnano e Squeo l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del **19.11.2002** (n. rep. 78137) Notaio Giancarlo Orrù, Sede di Rozzano (MI), trascritto in data 26.11.2002 ai nn. 148491/86060; per averlo acquistato dal sig. Moreno Balbiani (Milano, 29.9.1962, CF BLBMRN62P29F205G).

Al Sig. Balbiani Moreno l'immobile de quo è pervenuto per atto di compravendita del **29.2.2000** (n. rep. 3609) Notaio Francesca Gasparro di Corsico (MI), trascritto in data 21.3.2000 nn. 26191/17769, per averlo acquistato dai Sig.ri Marisa Franca Azzolari (Milano, 19.2.47, CF ZZLMSF47B59F205Q) e Ficara Emanuela (Noto - SR - 29.9.1907, CF FCRMNL07P60F943R).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26.11.2002 ai nn. 148492/34084 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giancarlo Orrù in data 19.11.2002 rep. 78138

a favore INTESABCI spa con sede in Milano c.f. 007999960158

contro Avegnano Fulvio nato a Milano il 5.6.78, CF VGNFLV78H05F205O e Squeo Rossana, nata a Milano il 30.11.1980, CF SQURSN80S70F205S

Importo ipoteca € 297.400,00 di cui € 148.700,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni.

Grava su Rozzano, bene censito al foglio 11, mappale 390, sub. 3.

Ipoteca volontaria iscritta il 9.12.2004 ai nn. 178094/42161 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in Lodi Orazio De Giovanni in data 18.1..2004 rep. 233518/8903

a favore UNICREDIT BANCA spa con sede in Bologna, c.f. 12931320159

contro gli esecutati: [REDACTED]

Importo ipoteca € 480.000,00 di cui € 240.000,00 di capitale, durata 25 anni.

Grava su bene de quo a Rozzano, foglio 11, mappale 390, sub 3.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 30.4.2021 rep. 5669 trascritto il 14.7.2021 ai nn. 104221/70996 contro gli esecutati c.s. per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà in favore di UNICREDIT spa con sede in Roma c.f. 00348170101.

6 CONDOMINIO

L'immobile non risulta amministrato.

4.4. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1.9.1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente P.G.T. del Comune di Rozzano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

5.1. Pratiche edilizie:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 30.4.2002, protocollo n. 363358 in atti dal 30.4.2002 (n. 19866.1/2002).

5.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme.

5.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria in atti del 30.4.2002 (protocollo n. 363358). La precedente planimetria, non più attuale (scheda T18576) è stata comunque rilasciata allo scrivente dagli uffici catastali e risultava essere presentata in data 19.12.1967.

8 CONSISTENZA

6.1. 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Mq.	Coefficiente	Mq. Commerciali
Appartamento	106,20	1	106,20
Balconi	8,40	0,50	4,20
Totali Mq.			110,40

9 STIMA

7.1. Criterio di stima

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

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

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

7.2. Fonti d'informazione

Borsino Immobiliare: fornisce quotazioni, analisi ed informazioni su case e immobili; unico nel suo genere borsino immobiliare si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

7.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria	Sup. Comm.le	Valore/Mq.	Valore totale:
Abitazione	A/3 (economica)	110	€ 1.350,00	€ 148.500,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

Valore: € 148.500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza garanzia vizi : € 7.425,00

Valore bene a libero € 141.075,00

(diconsi €centoquarantunomilasettantacinque/00)

Valore bene "occupato" € 98.752,00

(diconsi € novantottomilasettecentocinquantadue/00)

Con ossequi.

Milano li: 16.1.2022

l'Esperto Nominato
(Salati Geom. Sergio)