

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 1045/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento + box in Rozzano via Mazzini 56



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Rozzano via Giuseppe Mazzini 56;

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

Dati Catastali: foglio 23 , particella 65, subalterno 19;

Corpo B

Bene in: Rozzano via Giuseppe Mazzini 56 con accesso carraio da via Matteotti;

Categoria: C/6 (Box);

Dati Catastali: foglio 23 , particella 172, subalterno 4;

Stato occupativo

Corpo A (appartamento): al sopralluogo il bene era nella disponibilità dell'esecutato;

Corpo B (Box): al sopralluogo il bene era nella disponibilità dell'esecutato;

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione registrati in essere;

Comproprietari

Nessuno, l'esecutato è l'unico proprietario;

Prezzo del Lotto Unico (appartamento + box) al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + Box pertinenziale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano (MI) via Giuseppe Mazzini 56, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre a locale bagno, zona disimpegno/antibagno, un balcone e vano cantina pertinenziale, posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXX. L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore a seguito di Atto di compravendita. Alla data dell'atto il sig. XXXXXXXX risultava di stato civile libero, come riportato nell'atto a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXXX, del XXXXXXXX rep. nn. XXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati Comune di Rozzano (MI) come segue:

Intestato: XXXXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 23, part. 65 sub 19;**

dati classamento: Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 58, Rendita Catastale € 309,87;

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 56 Rozzano (MI), – Piano 3° - S1

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.4. Coerenze

appartamento: a Nord unità immobiliare di altra proprietà e parti comuni, a Est cortile comune; a Sud cortile comune; a Ovest cortile comune;

vano cantina: a Nord cortile comune, a Est vano cantina di altra proprietà, a Sud corridoio comune cantine; a Ovest vano cantina di altra proprietà;

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

Nessuna;

CORPO: B**1.6 Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) via Giuseppe Mazzini n. 56, Box al piano Terra, con accesso carraio da via Matteotti n. 85;

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXX. L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore a seguito di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXXX, del XXXXXXXX rep nn. XXXXXXXX;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue:

Intestato: XXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 23, part. 172, sub 4;**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 4, Consistenza mq 14, Superficie Catastale -, Rendita Catastale € 47,72;

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 56 Rozzano (MI), – Piano Terra;

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.9 Coerenze

Box: a Nord cortile comune, a Est box di altra proprietà, a Sud parti comuni; a Ovest box di altra proprietà;

1.10 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 (MI);

Fascia/zona: Semicentrale;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

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

Servizi offerti dalla zona: Scarsa la presenza nelle immediate vicinanze dei negozi di vendita al dettaglio per i vari generi commerciali; è presente un punto vendita della grande distribuzione (supermarket), ma che può essere raggiunto con mezzo proprio;

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze (via Togliatti) linea autobus pubblico n. 220; più distante è presente la linea tramviaria n. 15 che mette in collegamento diretto Rozzano con il centro di Milano;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km, mediante la S.S. 35 dei Giovi si raggiunge l'ingresso della Tangenziale Ovest di Milano che è collegata alle principali autostrade che attraversano la Lombardia;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne corpo edilizio principale ad uso abitativo + corpo edificio Box

Edificio a quattro piani (cinque piani fuori terra) + un piano seminterrato, lo stabile è stato realizzato nel 1963 e si trova in posizione ortogonale rispetto alla via Mazzini, con uno dei due fronti spizzi che si affaccia sulla via. L'accesso all'area comune antistante all'edificio avviene mediante un cancelletto in ferro pedonale, e successivo vialetto di collegamento per raggiungere il portone d'accesso dello stabile. E' presente un giardino con la presenza di varie aiuole, dove sono messi a dimora alberi di alto/medio fusto e siepi; il giardino viene condiviso con altro edificio antistante rispetto alla facciata principale. Alla fine del giardino si apre un cortile comune dove è stato edificato un corpo di fabbrica basso (un solo piano fuori terra) di cui al Mapp. 172, che contiene i Box privati. Questo corpo di fabbrica dei Box è realizzato in aderenza al corpo principale destinato a residenza. L'accesso ai Box avviene mediante passo carraio e relativo cancello in ferro a doppio battente presenti sulla via Matteotti, parallela alla via Mazzini e limitrofa alla Strada Statale n. 35 dei Giovi.

- struttura: telaio in c.a. con getto di calcestruzzo in opera; solette in latero-cemento per le fondazioni si presume su plinti di fondazioni o su platea;
- coperture è del tipo piana;
- muri di tamponamento: doppia muratura a cassa vuota, come in uso all'epoca della costruzione;
- facciate: rifinite con intonaco per esterni con pitturazione grigio e rosa;
- recinzione: è in tondini di ferro su zoccolo in cls, solo per l'area giardino, il fronte spizzio est dell'edificio è a filo strada;
- accesso pedonale dalla strada: cancelletto ad unico battente in ferro color verde, per accesso pedonale dalla via Mazzini;
- accesso allo stabile dal giardino/cortile comune: portone a doppio battente tutto finestrato, telaio e bacchette in ferro color nero;
- accesso carraio: avviene dalla via Matteotti civico 85, via parallela alla via Mazzini, è presente un cancello in ferro a doppio battente color verde, apertura solo manuale, sono presenti anche due cancelletti pedonali, a lato dei due battenti. L'accesso da sul cortile condominiale, cortile di manovra per entrata e uscita Box, antistante al corpo basso di fabbrica dei Box ; il pavimento del cortile è in ghiaietto;
- giardino: è dotato di varie aiuole, dove sono messi a dimora alberi di alto/medio fusto e siepi; è presente illuminazione artificiale;
- cortile retro edificio: è presente un secondo cortile comune sul retro dello stabile (fronte sud) che è pavimentato in battuto di cemento, è dotato di due cancelletti pedonali, medesimo tipo di quelli già descritti, che danno sulla via Mazzini. Su questo cortile è stato installato, in tempi successivi all'impianto dello stabile, il vano ascensore che risulta essere esterno rispetto all'edificio;
- ascensore: è del tipo con apertura automatica, gabbia esterna sulla facciata posteriore (fronte Sud) e per ogni piano servito sbarca sul pianerottolo esterno dell'edificio presente ad ogni piano; l'ascensore è stato installato in periodo successivo alla realizzazione dell'edificio.
- androne: pavimento in "palladiana" di marmi misti, pareti rivestite in intonaco plastico color verde;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo bianco venato di Carrara, pianerottoli in "palladiana" medesimo marmo del rivestimento gradini; sono presenti diversi servo-scala installati sulle scale che collegano il pianerottoli presenti allo sbarco ascensore con i pianerottoli antistanti alle varie unità abitative dei vari piani;
- portineria: assente;
- impianto citofonico: è presente ed è del tipo video-citofono;

- condizioni generali dello stabile: buono stato d'uso, recentemente è stato oggetto di opere di risistemazione esterna (pitturazione facciate e interventi sui balconi privati);

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Lo scrivente fa presente che all'atto del sopralluogo svolto in data 06/05/2024, presso il bene pignorato, unitamente al Custode giudiziario, l'appartamento si presentava interessato da opere edilizie per nuova distribuzione interna dei locali, opere di rinnovamento degli impianti tecnologici e opere di rifinitura nei vari locali.

Pertanto di seguito si espone la composizione dell'appartamento come rilevato e accertato alla data del sopralluogo:

abitazione di tipo economico, posta al piano terzo (quarto fuori terra), composta da zona ingresso, un primo locale che allo stato comprende gli originari locali pranzo e cucina, un disimpegno/antibagno, un locale bagno, un locale camera letto, balcone e un ripostiglio in quota ricavato nel disimpegno/antibagno con apertura verso il bagno. L'appartamento è dotato di vano cantina al piano seminterrato.

Lo scrivente segnala che attualmente, il debitore Non è in possesso delle chiavi per l'apertura porta dell'ascensore condominiale e pertanto Non può utilizzarlo. Come meglio specificato al capitolo n. 6 Condominio.

Appartamento:

- esposizione: doppia, fronte Sud, cortile comune sul retro, e fronte Ovest, cortile comune principale e corpo basso dei Box;
- pareti: zona ingresso, zona cottura a vista (ex cucina) e locale pranzo/soggiorno sono rifinite a gesso, tranne per una parete, ma prive di pittura finale; camera letto le pareti sono rifinite ad intonaco civile prive di pittura, pareti del bagno sono quasi totalmente rivestite con piastrelle in gres porcellanato color grigio (di recente applicazione) fino ad altezza di m. 2,20 circa, le pareti del disimpegno/antibagno una è rifinita a gesso l'altra ad intonaco civile, mancano mani di pittura; ;
- pavimenti: tutti in piastrelle di gres porcellanato, color grigio per il bagno, color beige per tutti gli altri ambienti;
- balcone: è stato oggetto di recenti lavori condominiali di risistemazione, ha il pavimento in piastrelle di gres per esterni color scuro cm. 15 x 30, parapetto di nuova installazione in bacchette di ferro verniciate color nero, altezza fino a m. 1,15 circa;
- infissi esterni: telaio in alluminio, infissi con vetro-camera, spessore medio, cassonetti in legno, avvolgibili in pvc;
- portoncino d'accesso: del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- porte interne: all'atto del sopralluogo erano assenti;
- imp. citofonico: presente solo la predisposizione (Non l'apparecchio), con cavi già cablati, Non è stato possibile accertare se era presente anche il cavo video-citofono; ;
- imp. elettrico: è sottotraccia, ma allo stato è presente solo la posa dei tubi corrugati e delle scatolette, compreso la scatola per il quadro elettrico generale, una porzione di appartamento è priva del cablaggio cavi elettrici, l'altra porzione (la camera letto) è presente la cablatura, ma come riferito al

perito dall'esecutato che era presente durante l'accesso all'immobile, dovrebbero trattarsi di cavi elettrici preesistenti alle nuove opere dell'impianto; sono tutti assenti i frutti elettrici e le placche;

- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda; l'esecutato ha riferito al perito che sono già presenti le nuove tubazioni;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in alluminio con termo valvole e ripartitori per il consumo calore;
- acqua calda sanitaria: acqua calda per bagno e zona cottura prodotta da scaldabagno a gas che attualmente Non è installato ma presente nell'immobile;
- si segnala che è presente il foro per areazione di locali con presenza di fiamme libere (piano cottura a gas allo stato Non installato);
- servizio igienico: sono assenti tutti gli apparecchi igienico-sanitari, tranne il piatto doccia che è risulta installato; ;
- impianto di condizionamento: è presente solo la predisposizione con tubi in rame e tubo corrugato energia elettrica ma privo di cablaggio cavi; assenti split e unità esterna da installare sul balcone; ;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa, tranne per il disimpegno/antibagno dove è stato realizzato il ripostiglio in quota, ancora da rifinire; per questa zona altezza libera m. 2,27 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'immobile si presenta con opere di rifinitura e opere di impianti tecnologici da completare, oltre all'assenza di installazione degli infissi interni e degli apparecchi igienico-sanitari;

Cantina:

E' sita al piano interrato. Il piano cantinato Non ha accesso diretto dai piani abitativi, ma si accede esternamente dal cortile sul retro dell'edificio; il vano cantina è identificato con il n. 9 riportato sulla porta d'ingresso, la porta è in assi di legno dotata di chiavistello, pavimento in battuto di cemento, pareti ad intonaco rustico, è presente punto luce artificiale con relativo interruttore e una presa elettricità, altezza libera m. 2,00 circa;

Box

L'accesso carrabile avviene da via Matteotti civico 85 (via parallela a via Mazzini), mediante cancello in tubolari di ferro verniciati color verde, il cancello è a doppio battente, sono pure presenti 2 cancelletti pedonali ai lati dei due battenti del cancello del passo carrabile, l'apertura è solo manuale. L'accesso da direttamente nel cortile comune principale, che è pavimentato in ghiaietto, su cui si affaccia il corpo basso dei Box privati. Il Box esecutato è il terzo entrando dal passo carrabile, è privo di identificazione numerica. E' dotato di saracinesca in lamiera zincata, apertura solo manuale, serratura a mandata semplice, il pavimento è in piastrelle di gres, pareti rifinita ad intonaco civile con pittura color rosso, il Box è di tipo singolo (può ricoverare una sola autovettura), è dotato di luce artificiale al neon, con interruttore e una presa elettrica. Attualmente il Box è utilizzato come deposito di ingombri vari.

L'immobile si presenta in medio/normale stato d'uso.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semicentrale del paese di Rozzano; la zona è ben collegata con Milano, grazie al-

la Strada Statale n. 35 dei Giovi che corre nelle immediate vicinanze della via Mazzini, oltre che avere a breve distanza (Km. 2 circa) l'accesso alla tangenziale Ovest di Milano che permette il collegamento alle principali autostrade della Lombardia.

Attualmente la destinazione prevalente è quella residenziale con scarsa presenza di attività commerciali e della destinazione d'uso produttivo/artigianale. I punti vendita della grande distribuzione Non sono nelle immediate vicinanze. Il centro del paese è dotato dei servizi principali.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile è dotato di certificazione APE, la cui validità è fino al 06/08/2027. L'eventuale aggiudicatario dovrà verificare se a seguito delle recenti opere interne ed opere impiantistiche, peraltro ancora Non ultimate, sia necessario o meno all'ultimazione di queste, eseguire un aggiornamento APE.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il debitore Non è stato in grado di fornire al perito alcun tipo di certificazione degli impianti tecnologici, anche perché come in precedenza esposto le opere che riguardano i vari impianti Non sono ultimate. Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire il completamento delle opere impiantistiche, loro messa a norma con rilascio delle relative certificazioni da parte delle ditte esecutrici delle opere impiantistiche.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Lo scrivente tra le varie richieste di informazioni rivolte a mezzo mail all'Amm.re dello stabile, ha compreso anche sull'esistenza o meno del CIS (Certificato di Idoneità Statica). Sulla base di quanto comunicato dall'Amm.re e riportato integralmente dal perito al cap. 6 Condominio, Non risulta essere presente il CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo presso i beni pignorati, effettuato il 06/05/2024, unitamente al Custode Giudiziario, e alla presenza del debitore, l'appartamento risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato, ma Non abitabile in quanto era ancora incomplete le opere di manutenzione straordinaria intraprese dal debitore tempo addietro (nuova distribuzione degli spazi interni, nuovi impianti tecnologici, rifiniture varie ed altre opere).

Il Box risultava occupato da ingombri vari, ma comunque nella disponibilità dell'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il perito, **come disposto dal Giudice nella nomina/incarico**, ha fatto richiesta all'AG. Entrate dell'esistenza in essere o meno di contratti di locazione registrati per i due beni pignorati. L'AG. Entrate ha comunicato l'assenza di contratti di locazione registrati, riguardanti i beni in oggetto, aventi come dante causa il debitore;

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario dell'immobile di cui al F. 23 Mapp. 65 Sub 19 (Appartamento)

XXXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXX; proprietà per la quota di 1/1 del bene compreso nella presente procedura esecutiva, in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXXX, del XXXXXXXXX rep. nn. XXXXXXXX; trascritto a Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX; da potere di XXXXXXXXX nata a Milano XXXXXXXXX C.F. : XXXXXXXXXXXX;

E' stata fatta richiesta al Comune di Rozzano di Certificato di Stato Civile, da cui risulta che il debitore è di Stato Civile Libero.

4.2. Precedenti proprietari dell'immobile di cui al F. 23 Mapp. 65 Sub 19 (Appartamento)

- XXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritto presso Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, da potere di XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX è divenuto proprietario per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX trascritto presso Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX;

4.3 Attuale proprietario dell'immobile di cui al F. 23 Mapp. 172 Sub 4 (Box)

XXXXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX; proprietà per la quota di 1/1 del bene compreso nella presente procedura esecutiva, in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXX del XXXXXXXX rep. nn. XXXXXXXX; trascritto a Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, da potere di XXXXXXXX nata a Milano XXXXXXXX C.F. : XXXXXXXXXXXX;

E' stata fatta richiesta al Comune di Rozzano di Certificato di Stato Civile, da cui risulta che il debitore è di Stato Civile Libero.

4.4 Precedenti proprietari dell'immobile di cui al F. 23 Mapp. 172 Sub 4 (Box)

- XXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritto presso Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, da potere di XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX è divenuto proprietario per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritto presso Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, da potere di XXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX;
- XXXXXXXX è divenuta proprietaria per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX in XXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritto presso Milano2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX da potere di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: e di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX ;

Si segnala che nell'atto di compravendita, a rogito notaio XXXXXXXX del XXXXXXX, con cui l'esecutato ha acquisito il titolo di proprietà dei due beni, è riportato che il locale l'autorimessa (Box) è unito da vincolo pertinenziale all'appartamento.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti della presente procedura, del 24/01/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria per immobili del 03/07/2024 mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –

Alle date delle ispezioni si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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**

Nessuna;

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca Volontaria derivante da mutuo iscritta presso Milano2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX per € 246.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 123.000,00 a favore di Banca XXXXXXXX, piazza XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXX;

- **Trascrizioni**

Pignoramento

Atto giudiziario del XXXXXXX n. rep. XXXXX trascritto presso Milano2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX CF: XXXXXXXX;

- **Altre trascrizioni**

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegate, Non risultano gravare sui beni in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni : Nessuna;

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXX Amministrazioni Stabili via XXXXXXX XXXXXXX, che ha fornito a mezzo mail le informazioni/comunicazioni richieste dal perito, che vengono di seguito riportate, oltre al regolamento di Condominio.

Le richieste del perito all'Amm.re del Condominio vengono riportate in tondo e le risposte dell'Amm.re in corsivo;

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati,

Indicare i millesimi delle due unità immobiliari pignorate (appartamento e box);

risposta Amm.re: *"36 mm app.to + 3 mm box"*

6.1. Spese di gestione condominiale e altre informazioni

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza dei beni pignorati ed eventuali spese straordinarie già deliberate anche il relativo debito non sia ancora scaduto (quota spese straord. spettanti ai beni pignorati):

risposta Amm.re: *" gestione 2023/2024 quote ordinarie al netto del conguaglio € 1.658,87. Gestione straordinaria lavori 110% per complessivi € 2.349,58 tutti già scaduti"*

Informazioni sulle posizioni debitorie per i beni in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.

(no rate insolute antecedenti al periodo richiesto, no spese legali);

risposta Amm.re: *“in allegato situazione contabile gestione 2023/2024 (da cui va scorporato il saldo) e 1 rt anticipata 2024/2025”*

Informazioni sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati (oltre la presente proc. esec.), o relativi alle parti comuni dell'edificio;

risposta Amm.re: *“ NESSUNO”*

Informazioni su eventuali problematiche strutturali, esistenza o meno di CIS (Certificazione Idoneità Statica);

risposta Amm.re : *“NESSUNO”*

allegare copia del regolamento condominiale e dell'eventuali certificazioni, se presenti, di conformità degli impianti, segnalare eventuali servitù a carico del Condominio;

risposta Amm.re: *“in allegato”*

Lo scrivente precisa che per l'ultima risposta dell'Amm.re *“in allegato”*, è stato allegato esclusivamente il regolamento condominiale.

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 (come riportato nel modello di relazione di stima in uso presso la Sezione e pubblicato sul sito del Tribunale di Milano).

Si segnala inoltre che, come riferito dal debitore allo scrivente durante l'accesso presso l'appartamento, attualmente il debitore Non è provvisto della chiave per accedere e utilizzare l'ascensore condominiale, in quanto Non ha versato la propria quota di competenza per i lavori di installazione dell'ascensore (ascensore del tipo con gabbia esterna installato in periodo successivo alla costruzione dell'edificio). Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario, qualora volesse utilizzare l'ascensore, di attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie, presso l'Amm.re del Condominio, per conoscere le modalità/incombenze da espletare al fine di poter utilizzare l'ascensore.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nella dichiarazione dell'amm.re Non si fa menzione di particolari vincoli o dotazioni condominiali.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : si è accertata la presenza di servo-scale, sia alla partenza della scala comune e sia ai vari pianerottoli per raggiungere l'accesso alle varie unità immobiliari poste a quota differenti dei pianerottoli;

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio è iniziata prima del 01/09/1967.

Si segnala che, come riportato nel titolo di provenienza a rogito notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX, il locale autorimessa (Box) è unito da vincolo pertinenziale

all'appartamento.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Rozzano in Zona Residenziale R2

Dalle informazioni tecniche fornite dal Comune il vincolo presente è la fascia di rispetto del Naviglio Pavese.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti di fabbrica dell'edificio, oltre ad eventuali pratiche edilizie successive, riguardanti il bene pignorato. Il Comune ha messo in visione le seguenti pratiche:

- 1) Pratica Edilizia n. 802 del 1963 "Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili" e successivo rilascio nel 1964 da parte dell'Ufficiale Sanitario di "Nulla Osta al rilascio del richiesto permesso di Abitabilità dello stabile". Nella pratica edilizia Non è stato reperito lo specifico documento di Abitabilità che rilascia il Comune.
- 2) Pratica Edilizia CIAL del XXXXXXXX per modifiche interne dell'appartamento.

7.2 Conformità edilizia:

Dal confronto di quanto riportato nell'ultimo atto edilizio in ordine di tempo e lo stato dei luoghi accertato, durante l'accesso del 06/05/2024, si sono accertate le seguenti difformità:

- E' stato demolito il muro divisorio esistente tra il locale cucina e il locale pranzo, formando così un unico locale pranzo con cucina a vista;
- Sono state demolite nel disimpegno/antibagno le spallette in muratura su cui era installata la relativa porta che è stata anch'essa demolita unitamente alla porzione di muro sovrastante ad essa, ed è stato realizzato un voltino a soffitto; anche la porta che separava la zona ingresso dal locale pranzo è stata demolita creando così l'accesso diretto al locale pranzo con cucina a vista, anche in questo caso la porzione di muro sovrastante l'originaria porta è stato demolito con realizzo un voltino a soffitto;
- E' stato realizzato un ripostiglio in quota nel disimpegno/antibagno, con apertura verso il locale bagno, con conseguente abbassamento dell'altezza libera nel disimpegno/antibagno a m. 2,27 circa;

Le difformità sopra riportate potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria, previa verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00. oltre eventuali diritti di segreteria. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

7.3 Conformità catastale

La vigente planimetria catastale **Non** è coincidente con lo stato dei luoghi.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare un aggiornamento catastale (DOCFA). Si segnala che In ordine alle recenti disposizioni dell'Agazia del Territorio viene richiesto, per il deposito di nuove planimetrie, la separazione dell'immobile principale dall'eventuale pertinenza (cantina o solaio immobile secondario), mediante approntamento di due distinte planimetrie per i due immobili. I costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00 cad. per planimetria. Pertanto, nel caso specifico, i

costi complessivi dei diritti di Catasto sono pari a € 100,00 e i costi professionali per l'approntamento dell'aggiornamento catastale, comprensivo delle due planimetrie, si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati per la presentazione di due planimetrie per immobili di questa tipologia e superficie, in € 1.000,00, oltre accessori di legge.

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, 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	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	56,24 circa	100%	mq 56,24 circa
Balcone	mq	2,88 "	30%	mq 0,86 "
Vano Cantina	mq	6,00 "	25%	mq 1,50 "
Totale Superfici		65,12 circa mq lordi		58,60 circa mq Commerciali

Si fa presente che le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali;

Il Box viene stimato a corpo e Non a misura, com'è nell'uso del mercato immobiliare per la compra-vendita di questa tipologia d'immobili. Pertanto Non si espone la sua superficie. Nella stima viene tenuto conto che trattasi di Box del tipo singolo (può ricoverare una sola autovettura).

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, 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 (finiture interne ancora da completare), dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie (apparecchi igienico-sanitari ancora da installare con relativa rubinetteria), della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale (impianto elettrico da completare), del piano ove è ubicato l'immobile (piano terzo), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Si precisa che, nel caso specifico dell'appartamento in oggetto, la comparazione è stata eseguita con immobili che presentavano uno stato d'uso medio/normale al fine di ricavare il prezzo unitario €/mq di mercato per la zona dov'è sito l'immobile, per poi detrarre una percentuale di valore a seguito dello stato in cui si trova

l'appartamento (opere di rifiniture e impianto elettrico sono da completare, fornitura e posa sanitari da eseguire, fornitura e posa delle porte interne da eseguire e per l'impianto di condizionamento mancano split e unità esterna).

Il Box, come in precedenza esposto, viene stimato a corpo e Non a misura, com'è in uso nel mercato delle compra-vendite di questa tipologia d'immobili.

Il valore dei beni 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023- Rozzano – zona B1 – Centrale/Lombardia/Liguria/Cooperazione che da quotazioni da € 1.400,00/mq a € 1.800,00/mq (appartamento) immobili simili;

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona dov'è ubicati i beni pignorati, che danno quotazioni che si aggirano tra € 1.900,00 e € 2.300,00 /mq (appartamento) immobili simili;

9.3 Valutazione LOTTO UNICO Appartamento + Box

Stima commerciale appartamento

In considerazione dello stato di fatto dell'appartamento, all'atto dell'accesso, con opere ancora da completare (rifiniture varie, parte di rasature e pitturazioni ancora da eseguire, fornitura e installazione dei servizi igienici è presente solo il piatto doccia, porzione di rivestimento bagno ancora da completare, cablaggio dei cavi elettrici, e altre opere da elettricista, fornitura e installazione degli split con unità esterna per aria condizionata, fornitura e posa degli infissi interni e quant'altro per completare le opere di manutenzione straordinaria che allo stato risultano incomplete), lo scrivente ritiene congruo applicare un abbattimento del **20%** sul prezzo di mercato che si va di seguito a ricavare per immobili di tipologia costruttiva simile, siti nella medesima zona ed in uno stato d'uso medio/normale.

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
<u>immobile</u>	<u>commerciale</u>		<u>mq</u>	<u>Complessivo</u>
Abitazione econom.	A/3	58,60 circa	€ 2.100,00	€ 123.060,00

Che si arrotonda a € 123.000,00

Valore di mercato dell'appartamento con le opere di manutenzione straordinaria completate: € 123.000,00;

Stima commerciale a corpo del Box € 15.000,00;

Valore di mercato del Lotto Unico € 138.000,00

Come in precedenza esposto, per l'appartamento si stima un abbattimento del 20% circa a seguito dello stato di fatto in cui si trova l'appartamento (ope-

re di manutenzione straordinaria da completare).

Pertanto € 123.000,00 meno il 20% = € 98.400,00;

Stima commerciale dell'appartamento nello stato di fatto in cui si è accertato essere all'atto dell'accesso in data 06/05/2024 € 98.400,00;

Stima commerciale a corpo del Box € 15.000,00;

Stima complessiva del Lotto Unico nello stato di fatto € 113.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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 commerciale del Lotto Unico nello stato di fatto € 113.400,00 che si arrotonda a € 113.500,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 5.675,00

Costo sanzione da versare al Comune per la pratica edilizia in sanatoria, escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria: - € 1.000,00

Costo della pratica aggiornamento catastale compreso diritti di Catasto e costi professionali del tecnico che appronterà la pratica catastale - € 1.100,00

Morosità condominio, esercizio 2023/2024 + prima rata esercizio 2024/2025 al netto conguaglio pregresso + esercizio straordinario lavori 110% come da importi indicati nella comunic. Amm.re del Condominio - € 4.008,45

Restano € 101.716,55

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle detrazioni

e considerato LIBERO € 101.716,55

Arrotondato € 102.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

Non sono in essere contratti di locazione registrati, pertanto il perito Non può esprimersi in merito.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile 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.

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

Con osservanza.

Milano li: 10 /07/2024

Il Perito Nominato
Arch. Vincenzo Roberto Aprile