

.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

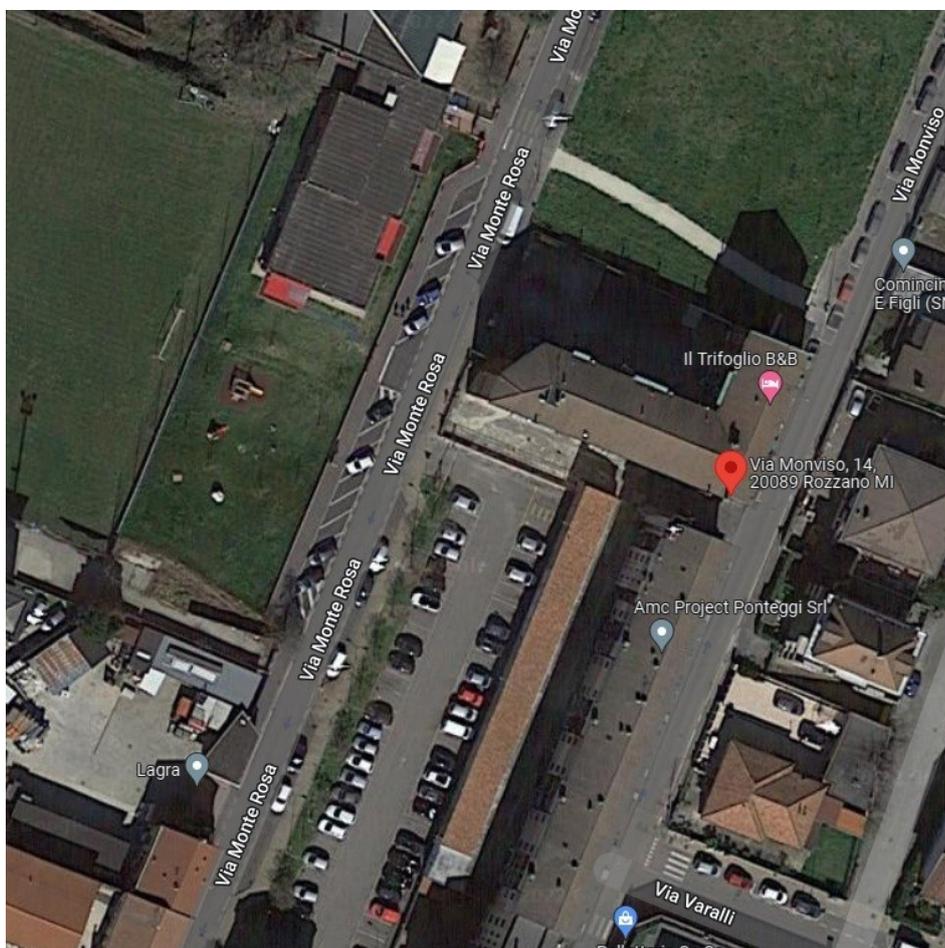
992/21 R.G.E.

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 992/21

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini



Lotto unico: unità immobiliare in Rozzano (MI)

Via Monviso 14 B



QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI E DEL VALORE STIMATO DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO-

PROCEDURA ESECUTIVA A CARICO DI :

Curatore eredità giacente di
xxxxxxxxxxxxxxxx

C.F. xxxxxxxxxxxx

CREDITORI PROCEDENTI:

xxxxxxxxxxxxxxxx
Atto di pignoramento

C.F. xxxxxxxxxxxx
per € 141.125,93

CREDITORI INTERVENUTI:

xxxxxxxxxxxxxxxx
Decreto ingiuntivo

P.I. xxxxxxxxxxxx
per € 22.517,72

DATI CATASTALI

Bene sito in Via Monviso 14 B

foglio 1, particella 268, subalterno 41, Cat.A/3, Classe 2, vani 3,5 rendita cat. € 271,14, piano 2, scala 2

STATO OCCUPATIVO

All'atto del sopralluogo i locali risultavano non occupati.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Non vi sono contratti di locazione in essere

PROPRIETARI

Bene intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che risulta proprietario **quota 1/1**. Il bene è gestito dal Curatore dell'eredità giacente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Prezzo a base d'asta

€ 80.000,00

Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni

€ 76.000,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un unico lotto rappresentato da un appartamento di due locali più servizi posto al piano secondo del palazzo condominiale di via Monviso 14 B

1.1 Descrizione del bene

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale di 5 piani fuori terra con piano terreno destinato ad autorimesse. L'edificio si sviluppa a "L" con il fronte minore su via Monviso.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

a) Pignoramento gravante:

sulla quota di 1/1 di proprietà dell' immobile intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bene gestito dal Curatore dell'eredità giacente

b) immobile identificato al catasto del Comune di Rozzano come segue:

foglio 1, mappale 268, sub. 41, Cat. A/3, Cl.2, vani 3,5, rendita cat. €271,14, piano 2

1.3 Coerenze

Coerenze in contorno:

Prospetto su cortile comune (nord), appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune (est), prospetto su cortile comune (sud), altro appartamento di proprietà di terzi (ovest)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'edificio sorge a Rozzano in località Valleambosia, toponimo derivato dalla cascina che occupava originariamente il sito.

La zona è periferica ma facilmente raggiungibile mediante la strada statale n. 35 dei Giovi, che attraversa tutto il territorio di Rozzano.

La cittadina non è servita dalla ferrovia ma è comunque servita da trasporto pubblico su gomma.

La via Monviso è una parallela della strada provinciale che collega Milano a Pavia e si colloca ai margini della fascia di rispetto del Naviglio Pavese.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All.1 foto)

Il fabbricato, di quattro piani fuori terra più il piano destinato ai box auto che si affacciano direttamente sulla corte interna, presenta una tipologia razionale anni '60.

L'edificio si trova in buone condizioni manutentive, con finiture tipiche per l'edilizia economica dell'epoca: rivestimento in mattoni con evidenti fasce marcapiano e zoccolatura in cemento stollato in corrispondenza dei box .

Si accede al civico 14/B dal cortile comune.



Una porta di ingresso in vetro e alluminio anodizzato color ottone introduce direttamente alla scala che collega i diversi piani. L'edificio è privo di impianto ascensore.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All.1 foto)

Sul pianerottolo al piano secondo, di piccole dimensioni, si affacciano gli ingressi di due unità immobiliari.

La porta d'ingresso dell'unità oggetto di disamina immette nel piccolo vestibolo che disimpegna il bagno, la cucina abitabile e i due locali principali, camera da letto e soggiorno.

Accanto alla porta di ingresso si trova un piccolo vano originariamente destinato a ripostiglio che attualmente si presenta privo di chiusura.

L'appartamento, con altezza interna mt.3,00, come da regolamento igienico/edilizio dell'epoca, gode del doppio affaccio e della presenza di un balconcino cui non è stato possibile accedere a causa della rottura dell'avvolgibile: i locali, abbandonati da tempo e privi di manutenzione costante si presentano infatti in cattive condizioni e con evidenti segni di muffa

Le finiture, prevalentemente originali, in parte integrate negli anni '70 (rivestimento cucina) sono di modesto valore. I serramenti sono originali in legno, da restaurare/sostituire.

Il riscaldamento è centralizzato e ogni stanza è dotata di radiatori con valvole termostatiche.

E' presente l'impianto citofonico e gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

2.4 Certificazioni

Agli atti non risulta alcuna certificazione energetica (APE non allegato all'atto di acquisto in quanto non ancora previsto come obbligo) né la dichiarazione di conformità degli impianti idrico ed elettrico. Il costo per la redazione della certificazione energetica da parte di tecnico abilitato si prevede pari a **€ 300,00** oltre oneri fiscali.

Si segnala che la dichiarazione di conformità degli impianti fa parte della documentazione amministrativa e tecnica di corredo all'atto di trasferimento dell'immobile, salvo diverse patteggiamenti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23/02/2022. **(All.2)** E' stato possibile accedere ai locali in accordo con il Curatore dell'eredità giacente che ha fornito le chiavi. I locali sono abbandonati da tempo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

I locali non sono locati.



25.323,21

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.

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi del PGT vigente il lotto è identificato come segue : Tav. *Assetto regolativo della città esistente* indicazioni urbanistiche : Tessuto residenziale disomogeneo saturo.

6.1 Conformità edilizia:

L'edificio è stato realizzato in virtù della licenza n. 629 del 13/02/1962 e ha conseguito l'abitabilità n. 629 a decorrere dal 30/04/1965 (All. 4). Gli atti sono riferiti a via Monte Cervino in quanto non ancora identificata la via Monviso.

L'appartamento non ha subito modifiche nel tempo come dimostra la conformità dei luoghi alle tavole di licenza.

6.3 Conformità catastale

La planimetria catastale prot.063509 del 24/06/1964 è conforme allo stato dei luoghi. L'eliminazione delle mazzette disegnate nella scheda catastale ad indicare la possibile chiusura con una porta del vano ripostiglio non costituiscono variante significativa.(All. 6)

8 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente ed è 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).

DESTINAZIONE	U.M	S.L.P. + S.N.R.	COEFF.%	SUP. OMOG.
Appartamento	mq.	54	100	54
Balcone	mq.	2,20	30	0,66
Totale SLP/SNR residenziale	mq.	56,20		54,66

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, 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 criterio di stima sintetico – comparativo che



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

992/21 R.G.E.

trova riscontro nelle quotazioni rilevabili dalle offerte nel settore secondo le quali il valore medio degli immobili a tipologia simile in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo, di solito operando la distinzione per unità nuove, recenti/ristrutturate, vecchie. Si è proceduto poi con il confronto delle proposte delle Agenzie di vendita per beni simili, o comunque confrontabili, per ubicazione, posizione, epoca e dimensione.

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.

La valutazione viene espressa in ordine alla destinazione regolarmente licenziata e recepita in catasto nonché alle superfici commerciali come sopra identificate.

9.2 Fonti d'informazione

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2021 Semestre 1

Fascia: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Residenza

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO

Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2100	L	5,5	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2650	L	7,1	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2200	L	6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1700	L	4,4	5,8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,2	5	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2650	L	7,5	9,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2100	L	6,2	7,4	L



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

INSERISCI UNA PAROLA CHIAVE:

Scarica:  html  pdf  excel

Provincia - Settore SUD-OVEST

ROZZANO QUINTO STAMP. (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.450,00	2.800,00		
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	2.150,00	2.300,00		
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.500,00	1.600,00		
Centro - Negozi	€/m ²	2.100,00	2.300,00		
Centro - Uffici	€/m ²	1.350,00	1.450,00		
Centro - Boxes	€	17.000,00	19.000,00		
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	800,00	850,00		
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	600,00	700,00		
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.350,00	2.550,00		
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.850,00	1.950,00		
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.350,00	1.450,00		
Periferia - Negozi	€/m ²	2.050,00	2.150,00		
Periferia - Uffici	€/m ²	1.300,00	1.350,00		
Periferia - Boxes	€	14.500,00	16.000,00		
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	650,00	750,00		
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	400,00	500,00		

9.3 Valutazione LOTTO 001

L'appartamento è collocato in un edificio di edilizia economica che presenta spazi comuni minimali nonché la mancanza di ascensore. Al buono stato generale di manutenzione del fabbricato non corrisponde però la condizione manutentiva dell'appartamento oggetto di disamina che rileva uno stato di abbandono che dura ormai da tempo come si evince dalle immagini fotografiche, rendendo necessaria una sostanziale ristrutturazione.

In considerazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'appartamento in rapporto alle fonti ufficiali di valutazione, visto l'andamento del mercato degli immobili in zona, si ritiene congrua una valutazione che si attesti sul valore massimo previsto per gli stabili con impianti obsoleti e da ristrutturare dalla Camera di Commercio, pari a **€ 1.450,00/mq.**

APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Appartamento P.2°	A/3	54,66	€ 1.450,00	€ 79.257,00

9.4 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. Non inserita la spesa per certificazione energetica.

Valore dell'intero Lotto (arrotondato)	€ 80.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 76.000,00

.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

992/21 R.G.E.

10.criticità da segnalare

Non vi sono criticità da segnalare

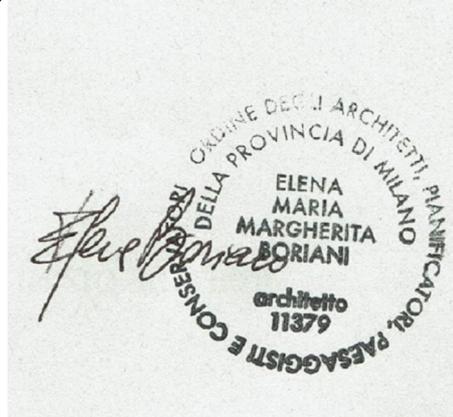
Il sottoscritto Arch. Elena Maria Margherita Boriani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. Esecutato non reperibile.

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 ossequio.

Milano li: 25/03/2022

l'Esperto Nominato.....



ALLEGATI

1. Fotografie
2. Verbale di sopralluogo
3. Atto di compravendita
4. Licenza edilizia e abitabilità
5. Scheda catastale
6. Visure storiche aggiornate



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

ALL.1



Foto 1 Il fabbricato dalla corte



Foto 2 Il fabbricato da via Monviso



Foto 3 e 4: ingresso al fabbricato



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. pendente)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

992/21 R.G.E.

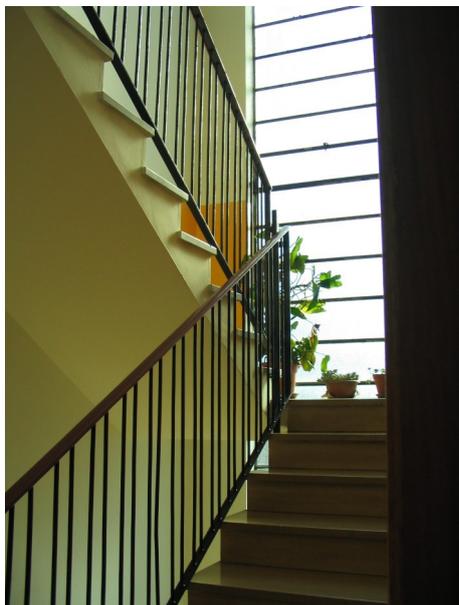


Foto 5 e 6: il corpo scale e l'ingresso all'appartamento al piano secondo



Foto 7 e 8: il bagno all'ingresso e dal vestibolo alla porta d'ingresso





Foto 9 e 10: ripostiglio e cucina abitabile



Foto 11: particolare angolo cottura



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. pendente)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

992/21 R.G.E.



Foto 12 e 13: camera da letto



Foto 14: camera da letto



Foto 15 e 16: soggiorno



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

AII.4

Pratica N. 629

Comune di ROZZANO
 Provincia di MILANO

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
 nato a _____ il _____
 tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire una casa in C.A. uso abitazione
 in questo Comune: catasto foglio _____ mappale N. 4547.42 in località Valleambrosia
 Via Cervino N. _____ ;

Visti i disegni e il tipo di frazionamento e planimetrie allegati alla domanda stessa;
 Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data _____ ;
 Udito il riferimento dell'Ufficio Tecnico Comunale in data _____ ;
 Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____ ;
 (1)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
 Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
 Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;
 Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;
 Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
 Viste le leggi sull'igiene del lavoro e la prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e 19 marzo 1956, n. 303;
 Visto che copia del progetto e relativi calcoli stabili delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 10-11-1939, n. 2229;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor S.p.A. VALLAMBROSIA
 per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

(1) Indicare qui, in quanto se ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla osta del Comando VV. FF.



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

992/21 R.G.E.

COMUNE DI ROZZANO

Autorizzazione di abitabilità di casa

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato **civile**

posto in **Via Cervino N. 23/25**

da servire ad uso **abitazioni**

Vista la licenza di costruzione N. **629** rilasciata in data **13.2.1962**

Vista il verbale dell'Ufficio Sanitario in data **24.11.1964**

Vista il verbale dell'Ufficio Tecnico in data **24.11.1964**

Vista il certificato di collaudo delle opere in cruento atteso.

Vista la richiesta del certificato di prevenzione incendi al Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco di Milano in data **9.3.1965**

Vista la quietanza n. **350** in data **24.11.1964** comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa di cui al n. 35 della tabella allegata A. al L. U. 20 marzo 1953 n. 112, modificata dalla legge 10 dicembre 1954 n. 1164 e dalla legge 7 febbraio 1953 n. 79.

Vista l'art. 221 del T. U. della legge costituzionale approvata con R. D. 27 luglio 1934 n. 1265;

Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene;

AUTORIZZA
abitazioni

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

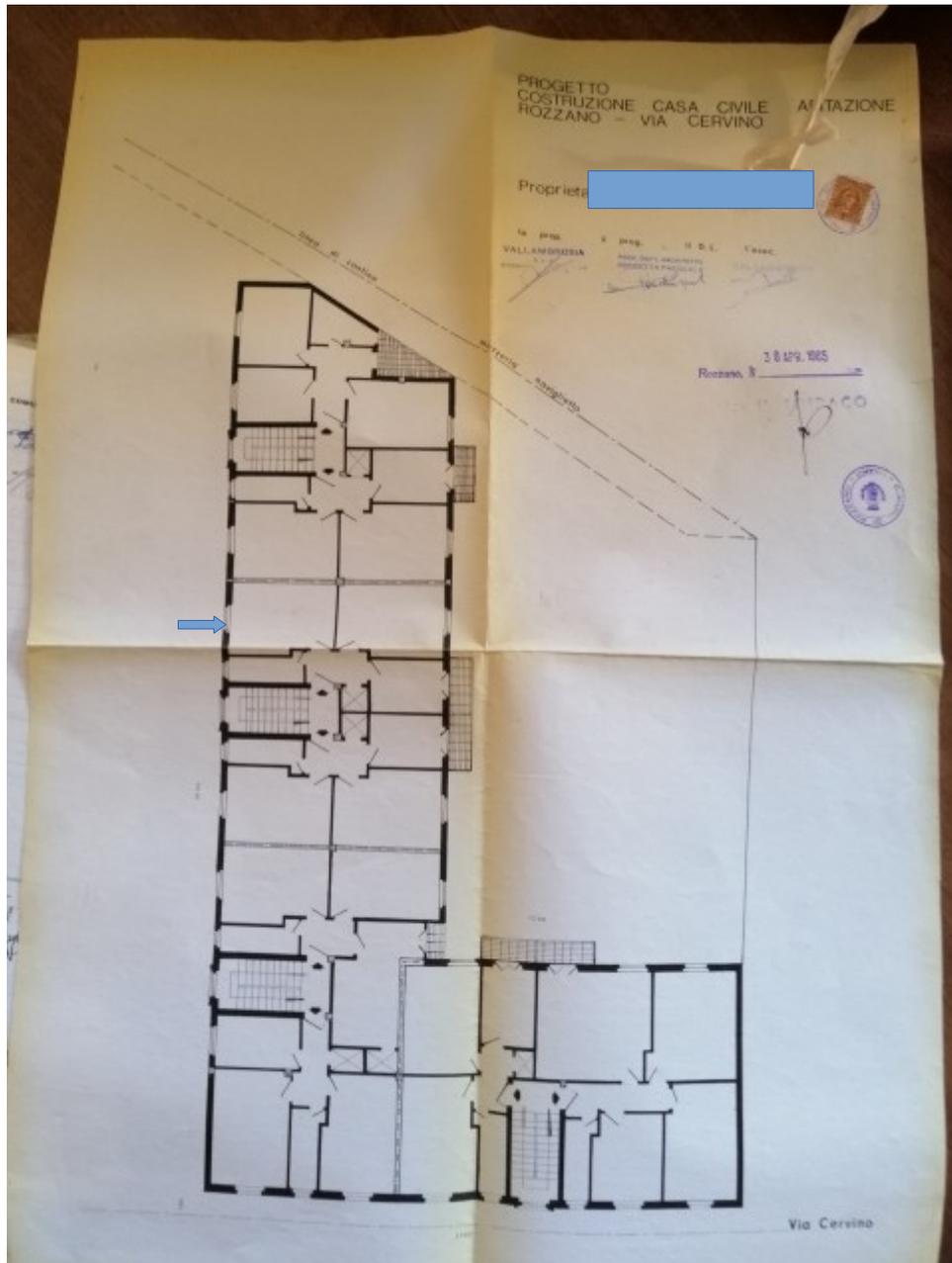
Piani	Vani abitabili	Altri vani
Terra		17 BOX
Primo		
Risale	8 app.	8 accessori
Primo	8 "	8 "
Secondo	8 "	8 "
Terzo	8 "	8 "
Quarto		
Quinto		
Sesto		
Settimo		
Ottavo		
Nono		
Decimo		
Sottotetto		
TOTALE N.		

LA PRESENTE ABITABILITA' INCOERRE DAL
GIORNO 24.11.1964

Il 30 aprile 1965

IL SINDACO

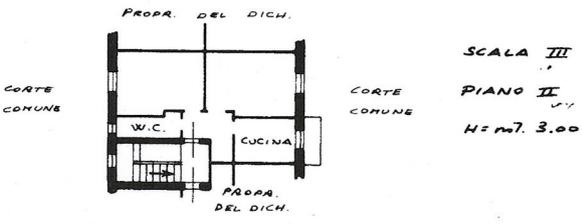
.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it



.CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n.13584(sez. civ.) n° 838 (sez. penale)
 Dott. Arch. Elena Maria Margherita Boriani
 Via Pellegrino Rossi, 32 20161 Milano
 tel / fax 026454050 email: archi4@libero.it

992/21 R.G.E.

AII.5

MOD. LARIO F. - Cir. S. T. - 315	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938 N. 625)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROZZANO</u> Via <u>CERVINO N. 23</u>		
Ditta XXXXXXXXXX		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MILANO</u>		
SUB. 41 SCHEDA 0635109		
		
SCALA III PIANO II H = mt. 3,00		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N°	Compilata dal <small>(Firma)</small>  Iscritto all'Albo de della Provincia di DATA 2 ^a 6 ^{to} 1964 Firma: <i>Elena Maria Margherita Boriani</i>	

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di ROZZANO (HG23) - < Foglio: 1 - Particella: 268 - Subalterno: 41 >
 VIA MONVISO n. 14 piano: 2 scala: 2;