

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1099/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N.2 LOTTI in Rozzano (MI) – Via M. d'Azeglio n.15/b

Lotto 001 - (Appartamento + n. 2 Box fg.17, mapp. 649, subb. 53, 132 e 133)

Lotto 002 - (Box fg.17, mapp. 649, sub. 710)



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Massimo d'Azeglio n. 15/B – Rozzano (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 17, mapp. 649, **sub. 53**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 17, mapp. 649, **sub. 132**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Corpo C

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 17, mapp. 649, **sub. 133**

Stato occupativo

Corpo C: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001

da libero: **€ 202.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in Via Massimo d'Azeglio n. 15/B – Rozzano (MI)

Corpo A

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 17, mapp. 649, **sub. 710**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla figlia dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 002

da libero: **€ 20.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

PREMESSE GENERALI

Trattasi di N. 4 unità immobiliari, facenti parte del medesimo fabbricato, denominato "B", site in Comune di Rozzano, Via Massimo D'Azeglio n. 15/B, consistenti in un appartamento (cat. A/3) e da N. 3 box (cat. C/6); la scrivente, viste le caratteristiche dei beni, ritiene formare N. 2 lotti come segue:

LOTTO 001

Appartamento con cantina + N. 2 box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Comune di Rozzano, Via Massimo D'Azeglio n. 15/B, posto al piano terzo del fabbricato B e composto da tre locali, oltre a cucina e doppi servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili di:



1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:



dati identificativi: foglio **17**, particella **649**, subalterno **53**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5,5; sup. catastale tot. 80 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 77 mq; rendita € 511,29

indirizzo: Comune di Rozzano, VIA MASSIMO D'AZEGLIO n. 15/B piano: 3-S1 scala: B edificio: B;

dati derivanti da:



L'area distinta al NCT al fg 9 **particella 649** - ente urbano di 92 are 37ca deriva da:

- Tipo mappale del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H623 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 649

- Tabella di variazione del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 653 - foglio 17 particella 665 - foglio 17 particella 668

- FRAZIONAMENTO del 30/05/2001 protocollo n. 481517 in atti dal 30/05/2001 (n. 481517.1/2001);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 130 - foglio 17 particella 131 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 648 - foglio 17 particella 650 - foglio 17 particella 651 - foglio 17 particella 652 - foglio 17 particella 653

Il fg 17 particella 130 - SEMIN IRRIG 2 di 99 are 50ca deriva da:

- Impianto meccanografico del 01/04/1963

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito da nord-ovest in senso orario:

muri perimetrali su area in proprietà esclusiva al sub. 40 per due lati, appartamento al sub. 54, enti comuni al sub. 1, appartamento al sub. 52.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2004)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Autorimessa ubicata al piano interrato del fabbricato B (collegata fisicamente all'adiacente sub. 133 – corpo C della presente)

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili di:



1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:



dati identificativi: foglio **17**, particella **649**, subalterno **132**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 15 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 43,38

indirizzo: Comune di Rozzano, VIA MASSIMO D` AZEGLIO n. 15 piano: S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2005 protocollo n. MI0219720 in atti dal 04/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53609.1/2005);
- COSTITUZIONE del 04/03/2004 protocollo n. MI0130592 in atti dal 04/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1247.1/2004)

L'area distinta al NCT al fg 9 particella 649 - ente urbano di 92 are 37ca deriva da:

- Tipo mappale del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004)
Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H623 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 649
 - Tabella di variazione del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 653 - foglio 17 particella 665 - foglio 17 particella 668
 - FRAZIONAMENTO del 30/05/2001 protocollo n. 481517 in atti dal 30/05/2001 (n. 481517.1/2001);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 130 - foglio 17 particella 131- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 648 - foglio 17 particella 650 - foglio 17 particella 651 - foglio 17 particella 652 - foglio 17 particella 653
- Il fg 17 particella 130 - SEMIN IRRIG 2 di 99 are 50ca deriva da:
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

1.9. Coerenze dell'unità come da rogito da nord in senso orario:

autorimesse ai subb. 133, 127 e 131, area comune di manovra autorimesse al sub. 1.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.
(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2004)

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

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

Autorimessa ubicata al piano interrato del fabbricato B (collegata fisicamente all'adiacente sub. 132 – corpo B della presente)

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** degli immobili di:



1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:



dati identificativi: foglio **17**, particella **649**, subalterno **133**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 15 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 43,38

indirizzo: Comune di Rozzano, VIA MASSIMO D` AZEGLIO n. 15 piano: S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2005 protocollo n. MI0219720 in atti dal 04/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53609.1/2005);
- COSTITUZIONE del 04/03/2004 protocollo n. MI0130592 in atti dal 04/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1247.1/2004)

L'area distinta al NCT al fg 9 particella 649 - ente urbano di 92 are 37ca deriva da:

- Tipo mappale del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004)
Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H623 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 649

- Tabella di variazione del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 653 - foglio 17 particella 665 - foglio 17 particella 668

- FRAZIONAMENTO del 30/05/2001 protocollo n. 481517 in atti dal 30/05/2001 (n. 481517.1/2001);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 130 - foglio 17 particella 131- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 648 - foglio 17 particella 650 - foglio 17 particella 651 - foglio 17 particella 652 - foglio 17 particella 653

Il fg 17 particella 130 - SEMIN IRRIG 2 di 99 are 50ca deriva da:

- Impianto meccanografico del 01/04/1963

1.14. Coerenze dell'unità come da scheda:

autorimesse ai subb. 134, 126 e 132, area comune di manovra autorimesse al sub. 1.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2004)

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rozzano

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato condominiale di tipo a torre facente a sua volta parte di un complesso residenziale denominato "Residenza dei Poeti", ubicato in Via Massimo d'Azeglio n. 15/b, località Ponte Sesto, ad est del centro del paese.

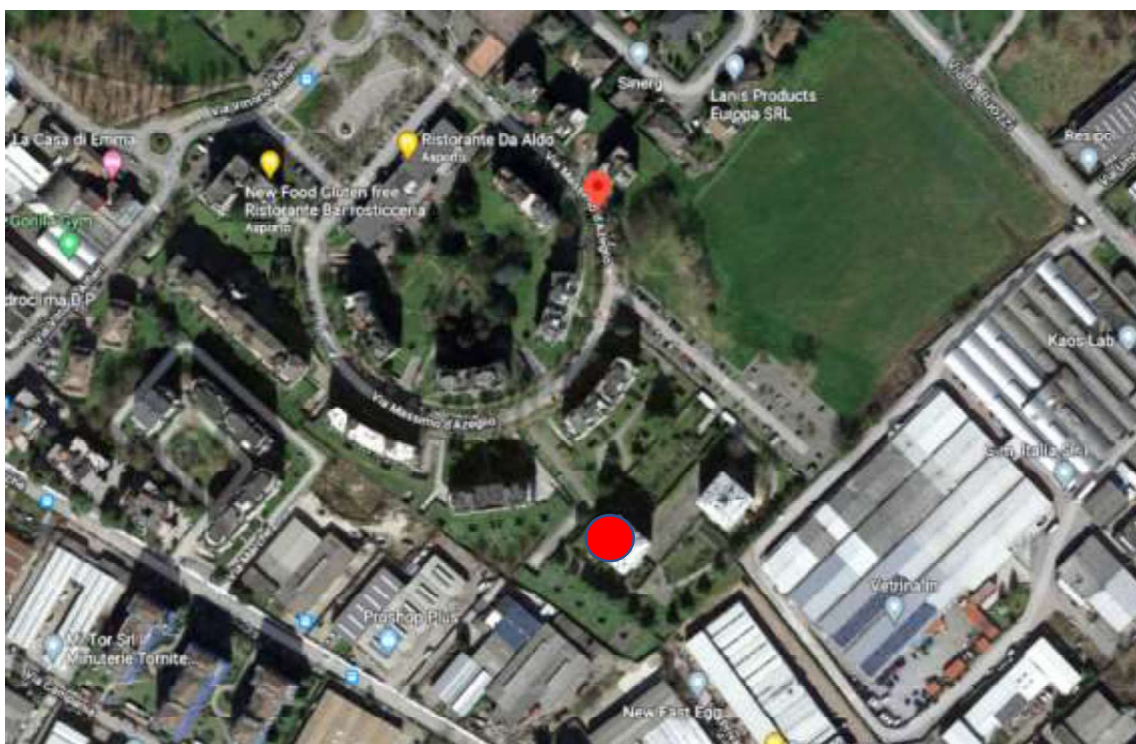
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali ed in parte di tipo industriale e artigianale

Principali collegamenti pubblici: Il territorio di Rozzano è lambito dalla tangenziale ovest di Milano.

Il comune di Rozzano è dotato di proprio servizio di trasporti pubblici ed è collegato a Milano della linea di tram n. 15 dell'ATM, passando dalla stazione Metropolitana di Abbiategrasso M2

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, banche, scuole, luoghi di culto ed aree a verde. Si segnala nelle immediate vicinanze la struttura ospedaliera Humanitas.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Le proprietà pignorate sono costituite da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da n. 2 box adiacenti ed uniti tramite demolizione/mancata formazione di tavolato divisorio interno, facenti parte di un complesso condominiale, denominato "Residenza dei Poeti", costituito da due fabbricati di tipo a torre (A e B), realizzato nei primi anni 2000, posto in Via Massimo d'Azeglio n. 15/b a Rozzano, Comune a sud di Milano.

Il complesso condominiale, completamente recintato, sprovvisto di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrato; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma/buone.

Il fabbricato B, di cui sono parte i beni in oggetto, dotato di vano ascensore, è composto da sette piani fuori terra compreso il piano terra, oltre un piano mansardato ed un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse, avente ingresso pedonale dal civico n. 15/A/B di Via Massimo d'Azeglio ed accesso carraio dal civico n. 15/1 della medesima Via.

- Facciate: rivestite in clinker colore bianco con zoccolatura in pietra piacentina in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in acciaio verniciato colore grigio con retrostante griglia antiscivolo in condizioni nella norma;
- coperture: a falde in alluminio con finitura opaca
- ingresso pedonale al complesso: portone ad anta singola in ferro verniciata colore bianco con sovrastante pensilina in muratura in condizioni nella norma;
- ingresso carraio alle autorimesse: cancello ad anta doppia a battente in ferro verniciate colore bianco ad apertura automatizzata in condizioni nella norma;
- accesso fabbricato B: portone ad anta singola in alluminio e vetro in condizioni nella norma;
- rampa scala: pianerottoli e gradini rivestiti in marmo tipo granito in condizioni nella norma
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma/buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Appartamento sub. 53

L'unità in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato B, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, un locale giorno, una cucina abitabile, un piccolo disimpegno notte, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca), un secondo bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia ed attacchi lavatrice) ed un balcone in loggia.

Al piano interrato, con accesso dall'interno del fabbricato, è ubicato il vano di cantina pertinenziale

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Abitazione

- esposizione: doppio affaccio, a nord-ovest ed a nord-est su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma
- porte interne: tipo in legno in parte a battente, in parte di tipo scorrevole interno muro ed in parte di tipo a libro in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma/buone; in piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto video- citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico e impianto acqua calda sanitaria: di tipo centralizzato; presenti caloriferi

- impianto di condizionamento: presente predisposizione di tipo a split (macchina esterna sul balcone);
- altezza dei locali: H mt 2,71 circa.

Cantina

- porta d'accesso: in metallo di tipo blindata
- pavimento: piastrellato;
- pareti e plafone: in cemento
- altezza locale: H mt 2,45 circa.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, in quante l'APE con codice identificativo 1518900030809, registrato il 23/10/2009 valido fino 23/10/2019, è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER, secondo termini di legge.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite, ad eccezione del Certificato Prevenzione incendi (CPI)- **all. N.7- Pratiche edilizie**

CORPO B- Box sub. 132

L'unità in oggetto, identificata con il n. di interno 132, è posta al piano interrato del fabbricato B con accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato a doppia anta a battente e rampa carraia in cemento rigato da Via Massimo d'Azeglio.

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura automatizzata; le pareti ed il plafone sono a cemento.

Dimensioni utili interne 2.87 mt circa x 5.35 mt circa; larghezza apertura serranda 2,62 mt circa; altezza interna netta mt. 2,40 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,98. circa.

Note: l'unità in oggetto è di fatto unita fisicamente all'unità adiacente sub 133 (corpo C) tramite demolizione/mancata formazione di tavolato divisorio in muratura tra le due unità al fine di ottenere un unico box con due accessi.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata in alluminio in condizioni nella norma;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
- altezza del locale: H mt 2,40 circa

2.6. Certificazioni energetiche

CORPO B

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite, ad eccezione del Certificato Prevenzione incendi (CPI)- **all. N.7- Pratiche edilizie**

CORPO C- Box sub.133

L'unità in oggetto, identificata con il n. di interno 133, è posta al piano interrato del fabbricato B con accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato a doppia anta a battente e rampa carraia in cemento rigato da Via Massimo d'Azeglio.

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura automatizzata; le pareti ed il plafone sono a cemento.

Dimensioni utili interne 2.87 mt circa x 5.35 mt circa; larghezza apertura serranda 2,62 mt circa; altezza interna netta mt. 2,40 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,98. circa.

Note: l'unità in oggetto è di fatto unita fisicamente all'unità adiacente sub 132 (corpo B) tramite demolizione/mancata formazione di tavolato divisorio in muratura tra le due unità al fine di ottenere un unico box con due accessi.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata in alluminio in condizioni nella norma;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica

2.8. Certificazioni energetiche

CORPO C

Esente

2.9. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite, ad eccezione del Certificato Prevenzione incendi (CPI)- **all. N.7- Pratiche edilizie**

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 05/07/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 05/07/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e, [REDACTED] procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dagli esecutati

Corpo B+C: le unità sono risultate, al momento del sopralluogo, occupata dagli esecutati
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: corpo A

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 20/01/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03/12/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 16/07/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

✓



Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

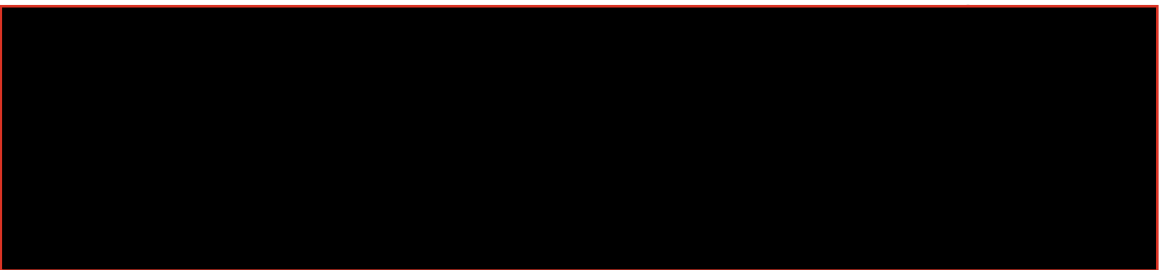
"AGLI IMMOBILI ASSEGNATI COMPETE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA SUCUI SORGE IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FANNO PARTE E DI QUANT'ALTRO P ER LEGGE, DESTINAZIONE, CONSUETUDINE, PRECEDENTI TITOLI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E' PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISA TRA I CONDOMINI DELLO STESSO NELLA MISURA DI 11,009/1000 L'APPARTAMENTO E 1,340/1000 CIASCUNAAUTORIMESSA AI SUBB.133,132 E 710. GLI ASSEGNATARI SI SONO IMPEGNATI, PER SE' E AVENTI CAUSA A QUALSIASITITOLO, AD OSSERVARE IL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E ACCETTARE, ED HANNO CONFERITO MANDATO ALLA COOPERATIVA PER IL COMPIMENTO DEGLI ATTI INDICATI ALL'ARTICOLO QUARTO DEL CONTRATTO. LA PARTE ASSEGNANTE HA RESO LE DICHIARAZIONI DI CUI ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA. PREZZO COME REGOLATO IN ATTO CON RINUNCIA DELLA COOPERATIVA ASSEGNANTE ALL'IPOTECA LEGALE".

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

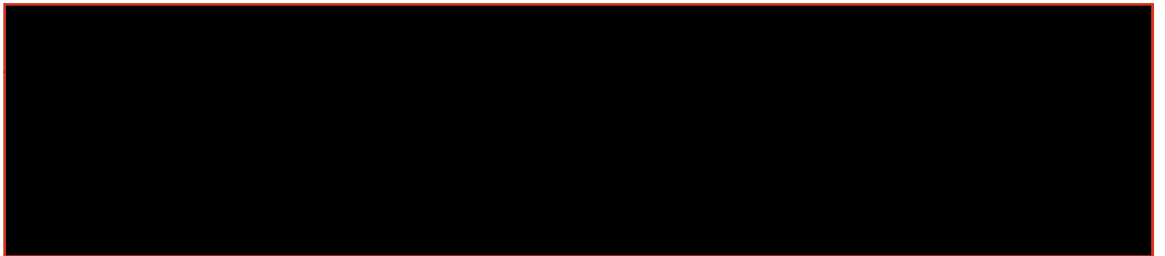
(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

✓



✓



✓



(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente + nota atto del 1960 reperito in Comune a seguito di Istanza accesso atti, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03/12/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 16/07/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Si riporta la trascrizione della seguente convenzione edilizia:



(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 5- Ispezione ipotecaria)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

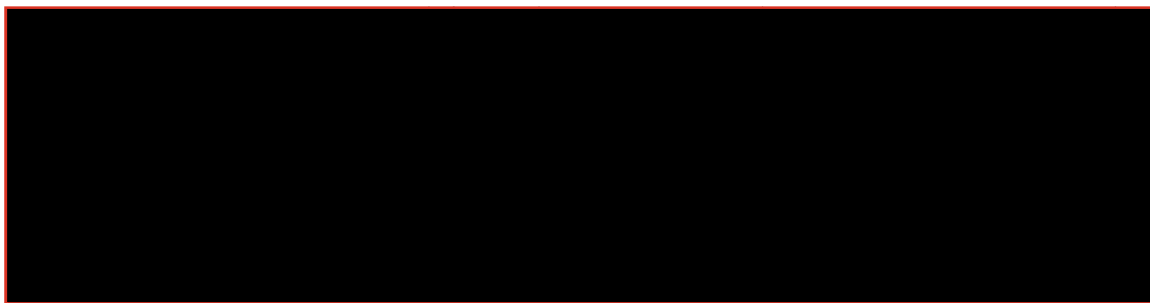


- **Pignoramenti**



(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

▶



(Provvedimento di cancellazione; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 16/07/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, [REDAZIONE] la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 13/07/2021 ed in data 16/07/2021 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute sub. 53:

Spese insolute al 16/07/2021: € 3.802,32 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: € 1.400,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 11,009 (come da tabella fornita dall'amministratore)

Spese scadute sub. 132:

Spese insolute al 16/07/2021: € 121,16 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: € 99,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 1,340 (come da tabella fornita dall'amministratore)

Spese scadute sub. 133:

Spese insolute al 16/07/2021: € 121,16 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: € 99,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 1,340 (come da tabella fornita dall'amministratore)

TOT. biennio lotto in oggetto (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 4.044,64

L'amministratore riporta che non risultano problematiche condominiali o controversie con i vicini e che non è presente amianto nel fabbricato.

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + CSDM amianto + Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati, da vigente PGT del Comune di Rozzano, in città consolidata per insediamenti residenziali- tessuto a impatto unitario.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Rozzano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Concessione Edilizia n. 4411 del 8/11/2001;
- Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 DPR n. 380/2002 n. 4445, Prot. 25644 del 3/5/2004;
- DIA in variante del 1/6/2004 prot n. 23341 per: "modifiche delle partizioni interne degli alloggi mantenendo inalterate le prescrizioni normative e progettuali già approvate nella concessione edilizia n. 4411/2001 e nella concessione in sanatoria N 4445/2001 prot. 25644 del 28/07/2003";
- Dichiarazione di fine Lavori del 31/08/2004 + certificato di Collaudo + Certificato Prevenzione Incendi Pratica N.342549 rilasciato alla C.E.C.L. COOPERATIVA EDILIZIA CASE

LAVORATORI ALER S.R.L. DI MILANO in data 06/07/2004;

- Richiesta di Rilascio certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 (silenzio/assenso) in data 01/09/2001 prot. 35035;
- Richiesta di certificato di agibilità del 02/04/2008: perfezionamento più silenzio assenso all'agibilità art. 25 DPR 6 giugno 2001 n. 380 DLGS 27/12/2002 N.301- Prot. 35035 del 01/04/2004
- Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 17/04/2008: *"si certifica il silenzio assenso sulla domanda di Permesso di Agibilità in parola"*.

L'amministratore di condominio ha inoltre fornito alla scrivente:

- ❖ Certificato Prevenzione Incendi Pratica N.342549 rilasciato alla C.E.C.L. COOPERATIVA EDILIZIA CASE LAVORATORI ALER S.R.L. DI MILANO in data 06/07/2004 + ultimo rinnovo del 01/10/2018 (con validità quinquennale e scadenza a ottobre 2023).
- ✓ Per gli immobili di cui alla presente relazione (corpo B+C) non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.2 + 2.3)

(Istanza Accesso atti, Licenze sopra citate + stralcio tipi grafici significativi e documentazione allegata + CPI; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Corpi A+B+C

Corpo A - sub. 53

Alla data del sopralluogo (05/07/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 04/03/2004

Corpo B - sub. 132 + Corpo C - sub. 133

Alla data del sopralluogo (05/07/2021) i beni in oggetto sono risultati solo parzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 04/03/2004

Le difformità consistono in:

- demolizione/ mancata formazione di tavolato divisorio in muratura tra le due unità al fine di ottenere un unico box con due accessi.

Pertanto, l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle

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

destinazione CORPI	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	81,0	100%	81,0
balcone	mq.	11,6	30%	3,5
cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		99,6		86,2
		mq. lordi		mq. commerciali arrot. 86,00

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione CORPO C	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più

realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo fabbricato; valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 Comune di Rozzano – Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	C1	86,0	€ 2.100,00	€ 180.600,00
Box	C6	16,0	a corpo	€ 20.000,00
Box	C6	16,0	a corpo	€ 20.000,00
		118,00		€ 220.600,00

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.

LOTTO 001

• Valore	€ 220.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 11.030,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 4.044,64
	€ 202.525,36

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 202.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati 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 ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta [redacted] 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 la sottoscritta 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, 21/07/2021

L'Esperto nominato
[redacted]

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento e Provvedimento di cancellazione pignoramento del 2015)

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e + Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi e documentazione allegata + CPI

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico - LOTTO 001

Fotografie esterne ed interne

LOTTO 002

Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Box ad uso autorimessa privata ubicata al piano interrato del fabbricato B

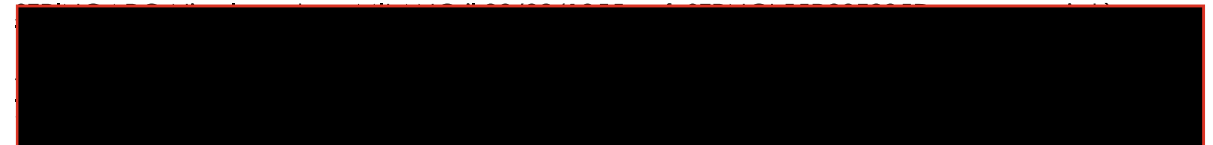
1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili di:



1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue (*all. N.1-Catasto*):

Intestato:



dati identificativi: foglio **17**, particella **649**, subalterno **710**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 15 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 43,38

indirizzo: Comune di Rozzano, VIA MASSIMO D` AZEGLIO n. 15 piano: S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2005 protocollo n. MI0219720 in atti dal 04/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53609.1/2005);
- COSTITUZIONE del 04/03/2004 protocollo n. MI0130592 in atti dal 04/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1247.1/2004)

L'area distinta al NCT al fg 9 **particella 649** - ente urbano di 92 are 37ca deriva da:

- Tipo mappale del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H623 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 649

- Tabella di variazione del 22/01/2004 protocollo n. 895185 in atti dal 22/01/2004 (n. 531.1/2004);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 653 - foglio 17 particella 665 - foglio 17 particella 668

- FRAZIONAMENTO del 30/05/2001 protocollo n. 481517 in atti dal 30/05/2001 (n. 481517.1/2001);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 17 particella 130 - foglio 17 particella 131- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 17 particella 648 - foglio 17 particella 650 - foglio 17 particella 651 - foglio 17 particella 652 - foglio 17 particella 653

Il fg. 17 particella 130 - SEMIN IRRIG 2 di 99 are 50ca deriva da:
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

1.4. Coerenze dell'unità come da scheda:

autorimesse ai subb. 188, 179 e 709, area comune di manovra autorimesse al sub. 1.
Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 04/03/2004)

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rozzano

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato condominiale di tipo a torre facente a sua volta parte di un complesso residenziale denominato "Residenza dei Poeti", ubicato in Via Massimo d'Azeglio n. 15/b, località Ponte Sesto, ad est del centro del paese.

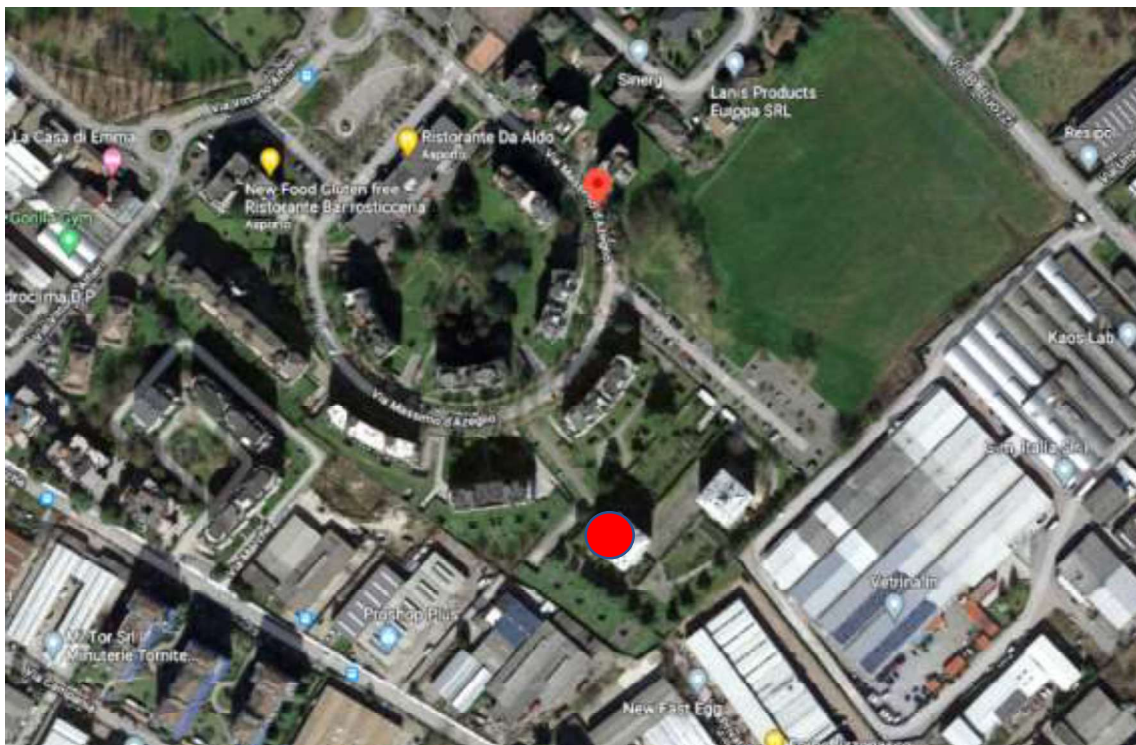
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali ed in parte di tipo industriale e artigianale

Principali collegamenti pubblici: Il territorio di Rozzano è lambito dalla tangenziale ovest di Milano.

Il comune di Rozzano è dotato di proprio servizio di trasporti pubblici ed è collegato a Milano della line di tram n. 15 dell'ATM, passando dalla stazione Metropolitana di Abbiategrasso M2

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con sufficiente presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, banche, scuole, luoghi di culto ed aree a verde. Si segnala nelle immediate vicinanze la struttura ospedaliera Humanitas.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

La proprietà pignorata è costituita da un box ad uso autorimessa privata facente parte di un complesso condominiale, denominato "Residenza dei Poeti", costituito da due fabbricati di tipo a torre (A e B), realizzato nei primi anni 2000, posto in Via Massimo d'Azeglio n. 15/b a Rozzano, Comune a sud di Milano.

Il complesso condominiale, completamente recintato, sprovvisto di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrato; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma/buone.

Il fabbricato B, di cui è parte il bene in oggetto, dotato di vano ascensore, è composto da sette piani fuori terra compreso il piano terra, oltre un piano mansardato ed un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse, avente ingresso pedonale dal civico n. 15/A/B di Via Massimo d'Azeglio ed accesso carraio dal civico n. 15/1 della medesima Via.

- Facciate: rivestite in clinker colore bianco con zoccolatura in pietra piacentina in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in acciaio verniciato colore grigio con retrostante griglia antiscivolo in condizioni nella norma;
- coperture: a falde in alluminio con finitura opaca
- ingresso pedonale al complesso: portone ad anta singola in ferro verniciata colore bianco con sovrastante pensilina in muratura in condizioni nella norma;
- ingresso carraio alle autorimesse: cancello ad anta doppia a battente in ferro verniciate colore bianco ad apertura automatizzata in condizioni nella norma;
- accesso fabbricato B: portone ad anta singola in alluminio e vetro in condizioni nella norma;
- rampa scala: pianerottoli e gradini rivestiti in marmo tipo granito in condizioni nella norma
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente

- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma/buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Box sub. 710

L'unità in oggetto, identificata con il n. di interno 710, è posta al piano interrato del fabbricato B con accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato a doppia anta e rampa carraia in cemento rigato da Via Massimo d'Azeglio.

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura automatizzata; le pareti ed il plafone sono a cemento.

Dimensioni utili interne 2.87 mt circa x 5.35 mt circa; larghezza apertura serranda 2,62 mt circa; altezza interna netta mt. 2,40 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,98. circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esauriva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata in alluminio in condizioni nella norma;
- pareti: blocchetti di cemento;
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite, ad eccezione del Certificato Prevenzione incendi (CPI)- **all. N.7- Pratiche edilizie**

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 05/07/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 05/07/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e, [REDACTED] procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dalla figlia degli esecutati, [REDACTED]

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: corpo A

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 20/01/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03/12/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 16/07/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

✓



Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

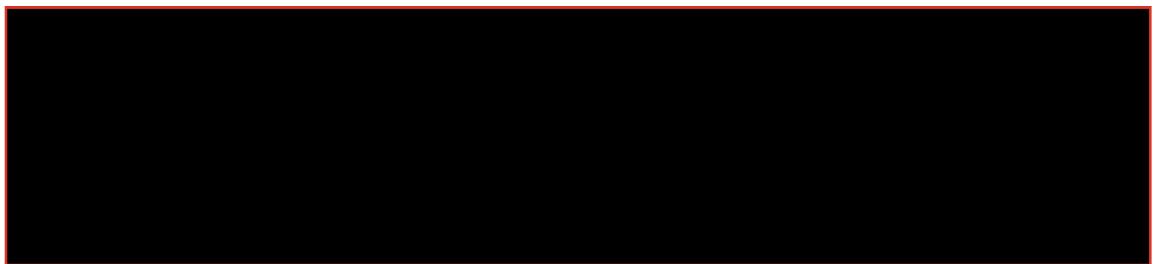
"AGLI IMMOBILI ASSEGNATI COMPETE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA SUCUI SORGE IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FANNO PARTE E DI QUANT'ALTRO P ER LEGGE, DESTINAZIONE, CONSUETUDINE, PRECEDENTI TITOLI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E' PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISA TRA I CONDOMINI DELLO STESSO NELLA MISURA DI 11,009/1000 L'APPARTAMENTO E 1,340/1000 CIASCUNA A AUTORIZZAZIONE AI SUBB.133,132 E 710. GLI ASSEGNATARI SI SONO IMPEGNATI, PER SE' E AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AD OSSERVARE IL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E ACCETTARE, ED HANNO CONFERITO MANDATO ALLA COOPERATIVA PER IL COMPIMENTO DEGLI ATTI INDICATI ALL'ARTICOLO QUARTO DEL CONTRATTO. LA PARTE ASSEGNANTE HA RESO LE DICHIARAZIONI DI CUI ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA. PREZZO COME REGOLATO IN ATTO CON RINUNCIA DELLA COOPERATIVA ASSEGNANTE ALL'IPOTECA LEGALE".

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

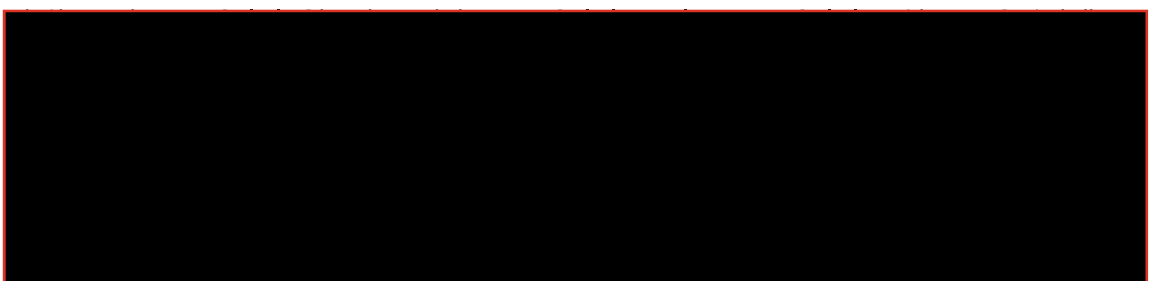
(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

✓



✓



✓



(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente + nota atto del 1960 reperito in Comune a seguito di Istanza accesso atti, **all. N. 4- Provenienze**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03/12/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 16/07/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Si riporta la trascrizione della seguente convenzione edilizia:



(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 5- Ispezione ipotecaria)

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**



- **Pignoramenti**



(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)



(Provvedimento di cancellazione; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 16/07/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alle certificazioni notarili in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

5. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, [REDAZIONE] la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 13/07/2021 ed in data 16/07/2021 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute sub. 710:

Spese insolite gestione biennio in corso: € 121,16 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: € 99,00 circa (come da preventivo 2021 e consuntivo 2020 ricevuti dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 1,340 (come da tabella fornita dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non risultano problematiche condominiali o controversie con i vicini e che non è presente amianto nel fabbricato.

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + CSDM amianto + Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

6. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati, da vigente PGT del Comune di Rozzano, in città consolidata per insediamenti residenziali- tessuto a impatto unitario.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Rozzano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Concessione Edilizia n. 4411 del 8/11/2001;
- Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 DPR n. 380/2002 n. 4445, Prot. 25644 del 3/5/2004;
- DIA in variante del 1/6/2004 prot n. 23341 per: *"modifiche delle partizioni interne degli alloggi mantenendo inalterate le prescrizioni normative e progettuali già approvate nella concessione edilizia n. 4411/2001 e nella concessione in sanatoria N 4445/2001 prot. 25644 del 28/07/2003"*;
- Dichiarazione di fine Lavori del 31/08/2004 + certificato di Collaudo + Certificato Prevenzione Incendi Pratica N.342549 rilasciato alla C.E.C.L. COOPERATIVA EDILIZIA CASE LAVORATORI ALER S.R.L. DI MILANO in data 06/07/2004;
- Richiesta di Rilascio certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 (silenzio/assenso) in data 01/09/2001 prot. 35035;
- Richiesta di certificato di agibilità del 02/04/2008: perfezionamento più silenzio assenso all'agibilità art. 25 DPR 6 giugno 2001 n. 380 DLGS 27/12/2002 N.301- Prot. 35035 del 01/04/2004
- Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 17/04/2008: *"si certifica il silenzio assenso sulla domanda di Permesso di Agibilità in parola"*.

L'amministratore di condominio ha inoltre fornito alla scrivente:

- ❖ Certificato Prevenzione Incendi Pratica N.342549 rilasciato alla C.E.C.L. COOPERATIVA EDILIZIA CASE LAVORATORI ALER S.R.L. DI MILANO in data 06/07/2004 + ultimo rinnovo del 01/10/2018 (con validità quinquennale e scadenza a ottobre 2023).

(Istanza Accesso atti, Licenze sopra citate + stralcio tipi grafici significativi e documentazione allegata + CPI; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**Corpo A - sub. 710**

Alla data del sopralluogo (05/07/2021)) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 19/03/2004.

7. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

8. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo fabbricato; valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 Comune di Rozzano – Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	16,0	a corpo	€ 21.000,00
		16,00		€ 21.000,00

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.

LOTTO 002

• Valore	€ 21.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.050,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi dall'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 121,16
	€ 19.828,84

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 20.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati 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.

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

11. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta [REDACTED] 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 la sottoscritta 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, 21/07/2021

l'Esperto nominato

[REDACTED]

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento e Provvedimento di cancellazione pignoramento del 2015)

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e + Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi e documentazione allegata + CPI

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico - LOTTO 002

Fotografie esterne ed interne
