

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 809/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA

per 2 unità immobiliari a destinazione box auto in  
**Rozzano, Via della Cooperazione, 28**



**Perito estimatore: Arch. Barbara Branzi**  
**Iscrizione Tribunale Milano n° 10257**  
**Viale Cassala, 34 – 20143 Milano**  
**Indirizzo mail: info@arcadstudio.it**

**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Lotto 1 - Corpo A**

Beni in **Rozzano Via della Cooperazione, 28**

**Categoria: C/6** [Autorimesse]

Classe: 5

Consistenza: 16 mq

Dati Catastali: **foglio 21 particella 264 , subalterno 89**, Piano S1

Superficie catastale: mq 18

- Come si evince dalla Visura storica della Camera di Commercio (**all. 8**) la società xxxx. con sede a Milano CF: xxxxxx ha subito variazione della denominazione in data 21/05/2018.

Nuova denominazione: xxxxxxxx. mantenendo lo stesso numero di codice fiscale.

L'intestazione catastale non è stata variata a seguito della variazione di denominazione.

**Lotto 2 - Corpo A**

Beni in **Rozzano Via della Cooperazione, 28**

**Categoria: C/6** [Autorimesse]

Classe: 5

Consistenza: 16 mq

Dati Catastali: **foglio 21 particella 264 , subalterno 90**, Piano S1

Superficie catastale: mq 18

- Come si evince dalla Visura storica della Camera di Commercio la società xxxx con sede a Milano CF: xxxx ha subito variazione della denominazione in data 21/05/2018.

Nuova denominazione: xxxxx mantenendo lo stesso numero di codice fiscale.

L'intestazione catastale non è stata variata a seguito della variazione di denominazione.

**Stato occupativo****Lotto 1 - Corpo A:**

al sopralluogo in data 13 febbraio 2024, **il box era occupato da materiali edili dell'esecutato**

**Lotto 2 - Corpo A:**

al sopralluogo in data 13 febbraio 2024, **il box era occupato da materiali edili dell'esecutato**

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno – Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 05.04.2024

**Comproprietari**

Comune di Rozzano per il diritto di proprietà dell'area

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Lotto 1 - Corpo A:**

da libero: € 15.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**Lotto 2 - Corpo A:**

da libero: € 15.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 001 – Corpo A****(box auto – subalterno 89)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) via della Cooperazione n. 28, box auto posto al piano interrato di uno stabile di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale di recente costruzione e in ottimo stato di manutenzione edificato in zona sud del Comune di Rozzano.

All'autorimessa si accede da un corsello comune che alle due estremità ha accessi carrai ed esattamente da Via Vassallo e da Via della Cooperazione; il box in oggetto è posto lungo corsello su cui si aprono numerosi box di pertinenza degli appartamenti dello stabile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota

- di 1/1 di proprietà superficaria dell'immobile di xxxx con sede a Milano CF: xxxx.

Come si evince dalla Visura storica della Camera di Commercio la società xxx con sede a Milano CF: xxxxx ha subito variazione della denominazione in data 21/05/2018.

Nuova denominazione: xxxxxxxxxxxx

L'intestazione catastale non è stata variata

Eventuali comproprietari:

- Diritto di proprietà per l'area Comune di Rozzano.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all.2)**

Intestati: **Comune di Rozzano** Diritto di Proprietà per l'area

**Xxxxxxx** Proprietà superficaria 1/1

dati identificativi: **fg. 21 part. 264 sub. 89**

dati classamento: Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq** Rendita **€ 63,63**

Indirizzo: **Via della Cooperazione, 28 Rozzano** Piano S1

Dati di superficie: **18 mq**

Dati derivanti, come da certificato notarile del 03.10.2023, da:

- La particella 264 sub 89 deriva per variazione del 18/02/2011 Pratica MI0139095 del sub 170
- La particella 264 sub 170 deriva per variazione del 18/02/2011 pratica MI 0139049 del sub 2
- La particella 264 ente urbano deriva per tipo mappale del 27/09/2010 pratica MI0718204 della particella 250
- La particella 250 deriva per frazionamento del 19/12/2007 pratica MI1102957 dalla particella 51

**1.4. Coerenze**

Del box: a Nord: altra U.I.U sub 90; a Est: corsello comune; a Sud: altra U.I.U.; a Ovest: Mappale 264

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione (all. 8 )**

L'intestazione catastale riporta:

**XXXXXXXXXX**

**L'intestazione è stata variata, come riportato su visura camera di Commercio, in data 21/05/2018 in xxxxxx (C.F. xxxxxx)**

Dovrà essere volturata la modifica di intestazione

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

L'immobile oggetto di perizia si trova In zona periferica sud del Comune di Rozzano.

La zona è stata interessata da recenti lottizzazioni e si presenta urbanizzata, ben servita ed attrezzata con tutte le reti dei servizi.

Il complesso in cui è inserito il box in oggetto è di recente costruzione e le finiture sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Fascia/zona: Periferica/ValleAmbrosia, Quinto Stampi, PonteSesto, Torrigo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze è presente un supermercato e una farmacia.

Principali collegamenti pubblici: linee di autobus e tram. Collegamento alle linee metropolitane

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km Autostrada A7 dei Giovi

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)**

Il box è inserito in un complesso immobiliare formato da più edifici pluripiano a destinazione residenziale e, in parte, commerciale.

L'edificio in cui è inserito è costituito da 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è stato costruito negli anni 2008/2011

- struttura: struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri; solai in laterizio armati fuori opera ;
- facciate: rivestimento in intonaco e rivestimento paramano;
- accesso: da cancello carraio su via Cooperazione e su Via Vassallo;
- condizioni generali dello stabile: Le finiture sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione in quanto di recente costruzione

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)**

L'unità oggetto di perizia è posta al piano interato e ha destinazione box auto.

All'unità si accede dal cancello su Via della Cooperazione e attraverso una rampa che collega al corsello che distribuisce tutti i box auto. Un secondo cancello con rampa è posto su Via Vassallo.

**Corpo A:**

box auto:

- pareti: in blocchetti in cemento;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in alluminio;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: h m. 2,40 circa;
- condizioni generali del box: buone

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona sud del Comune di Rozzano ben servita ed attrezzata

Rozzano è un comune italiano della città metropolitana di Milano, sulla direttrice che collega il capoluogo Milano a Pavia.

Il territorio del comune è attraversato dal fiume Lambro e l'area naturalistica presente nell'area comunale di Rozzano è parte del Parco Agricolo Sud Milano.

Rozzano è attraversata dall'Autostrada A50 (Tangenziale Ovest di Milano), dall'Autostrada A7 ("Milano-Serravalle") e dalla strada provinciale 35 dei Giovi che unisce Milano a Genova.

Il comune non è servito da linee metropolitane o ferroviarie; è presente la Metrotranvia Sud, che collega Rozzano, al centro di Milano.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Il box non può essere dotato di impianto di riscaldamento per cui risulta escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

La Certificazione di Idoneità statica non è presente come da comunicazione dell'amministratore condominiale in data 19.04.2024

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Durante il sopralluogo, effettuato congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Tamellini in data 13/02/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie ad un incaricato dell'esecutato.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate che in data 05/04/2024 Registro ufficiale 48376 ha risposto alla richiesta dichiarando che non risultano contratti di locazione registrati a nome xxx Codice Fiscale xxxx in qualità di dante causa **(all. 4)**.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato questo dato con mail del 22.04.2024.

## 4 PROVENIENZA (all. 3)

### 4.1. Attuali proprietari

- Comune di Rozzano C.F. 01743420158 per il diritto di Proprietà per l'area dalla costituzione del 13.10.2010
- xxxxx CF xxxxx con sede a Milano  
Proprietario del Diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1.  
In forza di Atto di Prestazione con trasferimento di diritti del 06.11.2013 in autentica Notario Dott. Antonio Scalamoglia Rep. N° 35684  
Tale atto è stato stipulato da xxx con la Società xxx.  
La Società xxx ha subito variazione della denominazione in data 21/05/2018. (all. 8)

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:
  - Comune di Rozzano C.F. 01743420158 per il diritto di Proprietà per l'area
  - xxxxx del Diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1.

Dalla costituzione del 13-10-2010 e variazione del 18-02-2011 per ultimazione di fabbricato urbano

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) ed a seguito di ispezione ipotecaria alla data del 06/05/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 06/05/2024 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 (all. 5)**

- Convenzione del 21-12-2007 Repertorio n° 290768/44898 con la quale il Comune di Rozzano concede alla xxx Società cooperativa il diritto di superficie sull'area. La durata della concessione viene fissata in 99 anni dalla data di stipulazione. Alloggi e box verranno locati con patto di futura vendita a persone aventi i requisiti di cui all'art. 12.
- Modifica di convenzione del 7 marzo 2013 Repertorio n° 35468/14019 con la quale il Comune di Rozzano concede alla xxx Società Cooperativa di trasferire in tutto o in parte gli immobili ad altre Cooperative, Società o Enti purchè subentrino in tutti gli obblighi e prescritti nella Convenzione 21.12.2007 Rep n° 290768/44898. Integrazione della suddetta Convenzione con l'inserimento dell'art. 8 bis

Eventuali note:

Si rimanda all'atto di provenienza, al testo integrale della Convenzione e della modifica di Convenzione allegati alla perizia

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 27/07/2023 rep. 21893 trascritto il 25/09/2023 ai nn. 125993/88047 contro xxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria c.f. xxxxxx in favore di Condominio Residenza xxx con sede in Rozzano c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

### **6 CONDOMINIO (all. 7)**

L'immobile è amministrato dallo Studio Racconi Amministrazione Stabili con sede a Rozzano Via C. Pisacane, 7/A che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,4

Millesimi di riscaldamento di pertinenza dell'immobile pignorato: immobile non riscaldato

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Le informazioni espresse sono state fornite dallo Studio Racconi.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa **€ 140,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 140+140** (importo stimato in quanto non indicato dall'amministratore).

Il debito totale ammonta a € 4.025,83

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: Nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non noto

Si allega Regolamento di Condominio (all. 7)

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.

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili – Accessibile**



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata dal Comune di Rozzano con Permesso di Costruire n° 4674 del 08.04.2008. Rientrava in zona omogenea 2RZ/6 Ambito B Variante 34

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

A seguito di accesso atti presso il Comune di Rozzano, eseguito in data 25.03.2024, è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n° 4674 del 08.04.2008 con il quale il Comune di Rozzano ha autorizzato la costruzione del complesso immobiliare.  
Il Permesso di Costruire è stato rilasciato a xxxxx Soc. Coop. per la costruzione di 3 edifici residenziali e 1 edificio destinato a funzioni commerciali.
- Variante al Permesso di Costruire n° 4674 In data 03 maggio 2010 Prot 21190 per modifiche e riduzione delle unità immobiliari da 93 a 61 senza variazione di slp.
- Variante del 01.03.2011 per varianti interne unità immobiliari e varianti di modesta entità dei prospetti
- Richiesta di agibilità del 30.11.2011 è stato rilasciato il Nulla Osta per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi in Via Beccaria angolo Via Machiavelli

Il sopralluogo ha evidenziato che non sono state eseguite opere difformi dal titolo abilitativo.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risultava **conforme**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box auto risultava **conforme**

## 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, la tavola allegata al titolo edilizio ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto sub 89	mq.	18,0	100%	18,0
		<b>18,0</b> mq. lordi		<b>18,0</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

### 9.2. Fonti d'informazione (all. 9)

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –  
2° semestre 2023 – zona D1

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato **prezzo min. 900 / prezzo max. 1200** (Euro/mq)

**CAMERA DI COMMERCIO** – piuprezzi - 2° semestre 2023

Comune: Rozzano Quinto stampi

Fascia/Zona: Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto

Tipologia: Box

Valore mercato **prezzo min. € 15.000/ prezzo max. € 17.000**

**BORSINO IMMOBILIARE** – Comune di Rozzano – Maggio 2024

Comune: Rozzano

Fascia/Zona:

Tipologia: Box

Valore mercato **prezzo min. 979 / prezzo max. 1273** (Euro/mq)

### IMMOBILI ANALOGHI IN VENDITA NEL PERIODO E COMPARABILI CON IL SOGGETTO

COMPARABILE 1 – Box in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2024

Fonte d'informazione: utente privato

Indirizzo: Via Solidarietà

Descrizione: Box singolo di 15 mq in stabile di recente costruzione nelle vicinanze del tram 15.

Piano: Terra

Superficie: mq 15

Stato: Buono

Prezzo di vendita: €. 18.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 16.200,00/ mq 15

Si ottiene un valore pari a **€/mq 1.080,00**

COMPARABILE 2 - Box in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2024

Fonte d'informazione: Eucalipto Immobiliare

Indirizzo: Via Alda Merini

Descrizione: Box auto singolo in palazzina condominiale

Piano: Interrato

Superficie: mq 17

Stato: Buono

Prezzo di vendita: €. 19.900,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 8% = €. 18.380,00/ mq 17

Si ottiene un valore pari a **€/mq 1.076,00**

COMPARABILE 3 - Box in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2024

Fonte d'informazione: Milano Casa

Indirizzo: Via Fratelli Rosselli

Descrizione: Box auto di 15 mq libero

Piano: Terra

Superficie: mq 15

Stato: Buono

Prezzo di vendita: €. 15.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 8% = €. 13.800,00/ mq 15

Si ottiene un valore pari a **€/mq 920,00**

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Trattasi di box auto in proprietà superficaria oggetto di convenzione edilizia.

Sulla base di tale condizione e sulla base dell'analisi dei dati indicati nel capitolo precedente è possibile indicare un valore al metro quadrato per l'unità in oggetto

pari a **€/mq 900,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto - sub 89	C6	18,0	€ 900,00	€ 16.200,00

**€ 16.200,00**

#### 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

• <b>VALORE LOTTO 001 - box subalterno 89</b>	€ 16.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 810,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 15.390,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 15.000,00</b>
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

L'immobile non è locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

**LOTTO 002 – Corpo A****(box auto – subalterno 90)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****9.5. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) via della Cooperazione n. 28, box auto posto al piano interrato di uno stabile di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale di recente costruzione e in ottimo stato di manutenzione edificato in zona sud del Comune di Rozzano.

All'autorimessa si accede da un corsello comune che alle due estremità ha accessi carrai ed esattamente da Via Vassallo e da Via della Cooperazione; il box in oggetto è posto lungo corsello su cui si aprono numerosi box di pertinenza degli appartamenti dello stabile.

**9.6. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota

- di 1/1 di proprietà superficaria dell'immobile di xxxx con sede a Milano CF: xxxx.

Come si evince dalla Visura storica della Camera di Commercio la società xxxx. con sede a Milano CF: xxxxx ha subito variazione della denominazione in data 21/05/2018.

Nuova denominazione: xxxxx

L'intestazione catastale non è stata variata

Eventuali comproprietari:

- Diritto di proprietà per l'area Comune di Rozzano.

**9.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all.2)**

Intestati: **Comune di Rozzano** Diritto di Proprietà per l'area

**xxxxxxx**. Proprietà superficaria 1/1

dati identificativi: **fg. 21 part. 264 sub. 90**

dati classamento: Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **16 mq** Rendita **€ 63,63**

Indirizzo: **Via della Cooperazione, 28 Rozzano** Piano S1

Dati di superficie: **18 mq**

Dati derivanti, come da certificato notarile del 03.10.2023, da:

- La particella 264 sub 90 deriva per variazione del 18/02/2011 Pratica MI0139095 del sub 170
- La particella 264 sub 170 deriva per variazione del 18/02/2011 pratica MI 0139049 del sub 2
- La particella 264 ente urbano deriva per tipo mappale del 27/09/2010 pratica MI0718204 della particella 250
- La particella 250 deriva per frazionamento del 19/12/2007 pratica MI1102957 dalla particella 51

-

**9.8. Coerenze**

Del box: a Nord: altra U.I.U; a Est: corsello comune; a Sud: altra U.I.U. sub 89; a Ovest: Mappale 264

**9.9. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione (all. 8 )**

L'intestazione catastale riporta:

XXXXXXXXXXXXXXXX

**L'intestazione è stata variata, come riportato su visura camera di Commercio, in data 21/05/2018 in xxx (C.F. xxxxx)**

Dovrà essere volturata la modifica di intestazione

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**10.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

L'immobile oggetto di perizia si trova In zona periferica sud del Comune di Rozzano.

La zona è stata interessata da recenti lottizzazioni e si presenta urbanizzata, ben servita ed attrezzata con tutte le reti dei servizi.

Il complesso in cui è inserito il box in oggetto è di recente costruzione e le finiture sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Fascia/zona: Periferica/ValleAmbrosia, Quinto Stampi, PonteSesto, Torrigo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze è presente un supermercato e una farmacia.

Principali collegamenti pubblici: linee di autobus e tram. Collegamento alle linee metropolitane

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km Autostrada A7 dei Giovi

**10.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)**

Il box è inserito in un complesso immobiliare formato da più edifici pluripiano a destinazione residenziale e, in parte, commerciale.

L'edificio in cui è inserito è costituito da 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è stato costruito negli anni 2008/2011

- struttura: struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri; solai in laterizio armati fuori opera ;
- facciate: rivestimento in intonaco e rivestimento paramano;
- accesso: da cancello carraio su via Cooperazione e su Via Vassallo;
- condizioni generali dello stabile: Le finiture sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione in quanto di recente costruzione

**10.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)**

L'unità oggetto di perizia è posta al piano interato e ha destinazione box auto.

All'unità si accede dal cancello su Via della Cooperazione e attraverso una rampa che collega al corsello che distribuisce tutti i box auto. Un secondo cancello con rampa è posto su Via Vassallo.

**Corpo A:**

box auto:

- pareti: in blocchetti in cemento;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in alluminio;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: h m. 2,40 circa;
- condizioni generali del box: buone

**10.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona sud del Comune di Rozzano ben servita ed attrezzata

Rozzano è un comune italiano della città metropolitana di Milano, sulla direttrice che collega il capoluogo Milano a Pavia.

Il territorio del comune è attraversato dal fiume Lambro e l'area naturalistica presente nell'area comunale di Rozzano è parte del Parco Agricolo Sud Milano.

Rozzano è attraversata dall'Autostrada A50 (Tangenziale Ovest di Milano), dall'Autostrada A7 ("Milano-Serravalle") e dalla strada provinciale 35 dei Giovi che unisce Milano a Genova.

Il comune non è servito da linee metropolitane o ferroviarie; è presente la Metrotranvia Sud, che collega Rozzano, al centro di Milano.

**10.5. Certificazioni energetiche:**

Il box non può essere dotato di impianto di riscaldamento per cui risulta escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**10.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti

**10.7. Certificazioni di idoneità statica**

La Certificazione di Idoneità statica non è presente come da comunicazione dell'amministratore condominiale in data 19.04.2024

**3 STATO OCCUPATIVO**

**11.1. Detenzione del bene**

Durante il sopralluogo, effettuato congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Tamellini in data 13/02/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie ad un incaricato dell'esecutato.

**11.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate che in data 05/04/2024 Registro ufficiale 48376 ha risposto alla richiesta dichiarando che non risultano contratti di locazione registrati a nome xxxxx Codice Fiscale xxxxxxx in qualità di dante causa **(all. 4)**.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato questo dato con mail del 22.04.2024.

#### 4 PROVENIENZA (all. 3)

##### 12.1. Attuali proprietari

- Comune di Rozzano C.F. 01743420158 per il diritto di Proprietà per l'area dalla costituzione del 13.10.2010
- xxxx CF xxxx con sede a Milano  
Proprietario del Diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1.  
In forza di Atto di Prestazione con trasferimento di diritti del 06.11.2013 in autentica Notaio Dott. Antonio Scalamoglia Rep. N° 35684  
Tale atto è stato stipulato da xxxxx Società Cooperativa con la Società xxxxx  
La Società xxx ha subito variazione della denominazione in data 21/05/2018. (all. 8)

##### 12.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:
  - Comune di Rozzano C.F. 01743420158 per il diritto di Proprietà per l'area
  - xxxx Società Cooperativa del Diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1.
 Dalla costituzione del 13-10-2010 e variazione del 18-02-2011 per ultimazione di fabbricato urbano

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) ed a seguito di ispezione ipotecaria alla data del 06/05/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 06/05/2024 si evince:

##### 13.1. 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 (all. 5)**

- Convenzione del 21-12-2007 Repertorio n° 290768/44898 con la quale il Comune di Rozzano concede alla xxxxx Società cooperativa il diritto di superficie sull'area. La durata della concessione viene fissata in 99 anni dalla data di stipulazione. Alloggi e box verranno locati con patto di futura vendita a persone aventi i requisiti di cui all'art. 12.
- Modifica di convenzione del 7 marzo 2013 Repertorio n° 35468/14019 con la quale il Comune di Rozzano concede alla xxxx Società Cooperativa di trasferire in tutto o in parte gli immobili ad altre Cooperative, Società o Enti purchè subentrino in tutti gli obblighi e prescritti nella Convenzione 21.12.2007 Rep n° 290768/44898. Integrazione della suddetta Convenzione con l'inserimento dell'art. 8 bis

Eventuali note:

Si rimanda all'atto di provenienza, al testo integrale della Convenzione e della modifica di Convenzione allegati alla perizia



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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 27/07/2023 rep. 21893 trascritto il 25/09/2023 ai nn. 125993/88047 contro xxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria c.f. xxxxxxxxxx in favore di Condominio Residenza xxxx con sede in Rozzano c.f. xxxx

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

**13.3. Eventuali note/osservazioni**

**6 CONDOMINIO (all. 7)**

L'immobile è amministrato dallo Studio Racconi Amministrazione Stabili con sede a Rozzano Via C. Pisacane, 7/A che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,4

Millesimi di riscaldamento di pertinenza dell'immobile pignorato: immobile non riscaldato

**14.1. Spese di gestione condominiale**

Le informazioni espresse sono state fornite dallo Studio Racconi.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa **€ 140,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 140+140** (importo stimato in quanto non indicato dall'amministratore).

Il debito totale ammonta a € 4.025,83

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: Nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non noto

Si allega Regolamento di Condominio (all. 7)

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.

**14.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

**14.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili – Accessibile**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata dal Comune di Rozzano con Permesso di Costruire n° 4674 del 08.04.2008. Rientrava in zona omogenea 2RZ/6 Ambito B Variante 34

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

### 15.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

A seguito di accesso atti presso il Comune di Rozzano, eseguito in data 25.03.2024, è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n° 4674 del 08.04.2008 con il quale il Comune di Rozzano ha autorizzato la costruzione del complesso immobiliare.  
Il Permesso di Costruire è stato rilasciato a xxx Soc. Coop. per la costruzione di 3 edifici residenziali e 1 edificio destinato a funzioni commerciali.
- Variante al Permesso di Costruire n° 4674 In data 03 maggio 2010 Prot 21190 per modifiche e riduzione delle unità immobiliari da 93 a 61 senza variazione di slp.
- Variante del 01.03.2011 per varianti interne unità immobiliari e varianti di modesta entità dei prospetti
- Richiesta di agibilità del 30.11.2011 è stato rilasciato il Nulla Osta per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi in Via Beccaria angolo Via Machiavelli

Il sopralluogo ha evidenziato che non sono state eseguite opere difformi dal titolo abilitativo.

### 15.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risultava **conforme**

### 15.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box auto risultava **conforme**

## 8 CONSISTENZA

### 16.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la tavola allegata al titolo edilizio ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto - sub 90	mq.	18,0	100%	18,0
		<b>18,0</b>		<b>18,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9 STIMA

### 17.1. Criterio di stima

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

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

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

### 17.2. Fonti d'informazione (all. 9)

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –  
2° semestre 2023 – zona D1

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato **prezzo min. 900 / prezzo max. 1200** (Euro/mq)

**CAMERA DI COMMERCIO** – piuprezzi - 2° semestre 2023

Comune: Rozzano Quinto stampi

Fascia/Zona: Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto

Tipologia: Box

Valore mercato **prezzo min. € 15.000/ prezzo max. € 17.000**

**BORSINO IMMOBILIARE** – Comune di Rozzano – Maggio 2024

Comune: Rozzano

Fascia/Zona:

Tipologia: Box

Valore mercato **prezzo min. 979 / prezzo max. 1273** (Euro/mq)

### IMMOBILI ANALOGHI IN VENDITA NEL PERIODO E COMPARABILI CON IL SOGGETTO

COMPARABILE 1 – Box in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2024

Fonte d'informazione: utente privato

Indirizzo: Via Solidarietà

Descrizione: Box singolo di 15 mq in stabile di recente costruzione nelle vicinanze del tram 15.

Piano: Terra

Superficie: mq 15

Stato: Buono

Prezzo di vendita: €. 18.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 16.200,00/ mq 15

Si ottiene un valore pari a **€/mq 1.080,00**

COMPARABILE 2 - Box in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2024

Fonte d'informazione: Eucalipto Immobiliare

Indirizzo: Via Alda Merini

Descrizione: Box auto singolo in palazzina condominiale

Piano: Interrato

Superficie: mq 17

Stato: Buono

Prezzo di vendita: €. 19.900,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 8% = €. 18.380,00/ mq 17

Si ottiene un valore pari a **€/mq 1.076,00**

COMPARABILE 3 - Box in vendita in Rozzano

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/05/2024

Fonte d'informazione: Milano Casa

Indirizzo: Via Fratelli Rosselli

Descrizione: Box auto di 15 mq libero

Piano: Terra

Superficie: mq 15

Stato: Buono

Prezzo di vendita: €. 15.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 8% = €. 13.800,00/ mq 15

Si ottiene un valore pari a **€/mq 920,00**

**17.3. Valutazione LOTTO 002**

Trattasi di box auto in proprietà superficaria oggetto di convenzione edilizia.

Sulla base di tale condizione e sulla base dell'analisi dei dati indicati nel capitolo precedente è possibile indicare un valore al metro quadrato per l'unità in oggetto

pari a **€/mq 900,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto - sub 90	C6	18,0	€ 900,00	€ 16.200,00

**€ 16.200,00**

**17.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

• **VALORE LOTTO 002 - box subalterno 90** € 16.200,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 810,00

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 15.390,00

**arrotondato € 15.000,00**

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.**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Barbara Branzi 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 ossequio.

  
**ARCH. BARBARA BRANZI**  
 ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5596  
 ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
 TRIBUNALE DI MILANO N° 10257

Milano li: 08/05/2024

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale  
(Mappa, Visura storica, Scheda catastale, elaborato planimetrico)
- 3) Titolo di provenienza (Atto Rep. n° 35684 del 06.11.2013)
- 4) Risposta Agenzia Entrate in merito a contratti di locazione
- 5) Documentazione comunale (PdC n° 4674 del 08.04.2008, Variante del 03.05.2010 Prot. 21190, Variante del 01.03.2011, Richiesta di agibilità del 30.11.2011, Convenzione del 21.12.2007 Rep. N° 290768/44898, modifica alla Convenzione del 07.03.2013 Rep. N° 35468/14019)
- 6) Documenti Conservatoria (ispezione ipotecaria del 06.05.2024, iscrizione di ipoteca, pignoramento immobiliare)
- 7) Documentazione amministrazione condominiale (corrispondenza, Regolamento condominiale, situazione contabile al 19.04.2024, Verbale assemblea del 03.07.2023)
- 8) Visura camerale
- 9) Bollettini banche dati e Comparabili