

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO RESIDENZA I TIGLI 1-2

contro
OMISSIS

RG 1138/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DoH. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in RODANO (MI) – VIA PALERMO n. 4 – appartamento + cantina
piano 1-2/S1 – **fg. 5, part 925, sub 44** - **LOTTO UNICO**



VIA PALERMO, 4



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI**LOTTO UNICO****Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1-2/S1**

Bene in RODANO (Mi) - VIA PALERMO n. 4 – SCALA A, Piano 1-2/S1

Categoria: **A/2** [Abitazione civile]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **925**, **subalterno 44**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1 – SUB 44: al sopralluogo occupato dal Sig. OMISSIS, esecutato

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1/S1 – SUB 44: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1 – SUB 44: nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1 – SUB 44

da liberi: € 214.000,00

da occupati: non ricorre il caso



Beni in RODANO (MI) – VIA PALERMO, 4**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1 – FG. 5, PART. 925, **SUB 44****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A:** APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1 – FG. 5, PART. 925, **SUB 44****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rodano (Mi) – VIA Palermo n. 4 Piano 1-2-S1, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo + secondo/sottotetto, composto al piano primo da due locali + servizi (ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera), 1 terrazzo al piano 1, al piano secondo/sottotetto attualmente composto da un locale + un bagno e un ripostiglio, un terrazzo e una cantina di proprietà al piano interrato.

NOTA BENE: il piano secondo/sottotetto sia sulla pratica edilizia che sulla scheda catastale non è abitabile.

Inoltre sulla pratica edilizia è suddiviso in un locale sottotetto non abitabile, un ripostiglio/lavanderia e una parte tipo intercapedine ispezionabile.

Allo stato dei luoghi il locale non abitabile risulta essere usato come camera e ha una superficie maggiore poiché è stato eliminato il tavolato che divideva il locale dall'intercapedine ispezionabile, il che porta ad avere un'altezza minima pari a cm 135, invece dell'altezza minima dichiarata sulla pratica edilizia pari a cm 150 come consentito dalla normativa vigente, inoltre al posto del ripostiglio/lavanderia si ha un bagno, il tutto è stato modificato abusivamente e deve essere ripristinato lo "status quo ante", poiché il sottotetto non ha l'abitabilità né ha le altezze minime consentite per richiedere, eventualmente l'abitabilità.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 17/10/2024 **gravante** sulla quota di **1/1** di proprietà dell'immobile di OMISSIS.

Residente in Rodano (Mi) – Via Palermo, 4/1 – libero di stato (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUL SUB 44

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rodano (Mi) come segue (all. 6,7,8)

Intestato: OMISSIS, **piena proprietà per 1/1**

dati identificativi: foglio **5**, particella **925**, **subalterno 44**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 96 mq; rendita € 530,70

indirizzo: Comune di RODANO (MI), VIA PALERMO n. 4 Piano 1-2-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile, SUD altra unità, EST cortile/ scale, OVEST cortile;

Del sottotetto: NORD cortile, SUD altra unità, EST parti comuni, OVEST altra unità;

Della cantina: NORD altra unità, SUD corridoio comune, EST altra unità, OVEST altra unità;

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

Nessuna

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di RODANO (Mi)

Fascia/zona: SUBURBANA: RODANO – FRAZIONE MILLEPINI

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus Z409 fermata Rodano Millepini-Dei Tigli a circa 550 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 5,6 km dall'autostrada A35.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

I fabbricati in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento sono stati costruiti con PRATICA EDILIZIA 84/07-DIA 16/78 - Prot. 10853 in data 14.11.2007, successiva VARIANTE PRATICA EDILIZIA 52/09 DIA - Prot. 9741 in data 02.11.2009 e ABITABILITA' N. 705 in data 22/01/2010.

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO + CANTINA- FG. 5, PART 925 – SUB 44** sono situate al piano primo/sottotetto/interrato **con ingresso da Via Palermo, 4** nel Comune di Rodano – frazione Millepini

La facciata della palazzina è in mattoni a vista, i serramenti sono in legno con persiane in legno.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Palermo, 4 attraverso un cancello pedonale in ferro che conduce al giardino interno e da qui si arriva all'unità situata nella scala A.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonacate;
- accesso: porta in alluminio e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA- FG. 5, PART 925 – SUB 44

Abitazione di tipo civile posta al piano primo/secondo sottotetto composto al piano primo da due locali + servizi (ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera), 1 terrazzo al piano 1, al piano secondo/sottotetto attualmente composto da un locale + un bagno e un ripostiglio, un terrazzo e una cantina di proprietà al piano interrato.

NOTA BENE: il piano secondo/sottotetto sia sulla pratica edilizia che sulla scheda catastale non è abitabile.

Inoltre sulla pratica edilizia è suddiviso in un locale sottotetto non abitabile, un ripostiglio/lavanderia e una parte tipo intercapedine ispezionabile.



Allo stato dei luoghi il locale non abitabile risulta essere usato come camera e ha una superficie maggiore poiché è stato eliminato il tavolato che divideva il locale dall'intercapedine ispezionabile, il che porta ad avere un'altezza minima pari a cm 135, invece dell'altezza minima dichiarata sulla pratica edilizia pari a cm 150 come consentito dalla normativa vigente, inoltre al posto del ripostiglio/lavanderia si ha un bagno, il tutto è stato modificato abusivamente e deve essere ripristinato lo "status quo ante", poiché il sottotetto non ha l'abitabilità né ha le altezze minime consentite per richiedere, eventualmente l'abitabilità.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo/secondo sottotetto/interrato

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO + CANTINA- FG. 5, PART 925 – SUB 44

Appartamento

PIANO PRIMO:

- esposizione: doppio affaccio a nord ed a est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in parquet;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale a pannelli;
- acqua calda sanitaria: condominiale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: mt 2,95;

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO:

- esposizione: mono affaccio a nord;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in parquet;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale a pannelli;
- acqua calda sanitaria: condominiale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: minima mt 1,35, massima mt 2,70;

Il piano primo e il piano secondo/sottotetto sono collegati da una scala interna in muratura rivestita in legno.

NOTA BENE: il piano secondo/sottotetto sia sulla pratica edilizia che sulla scheda catastale non è abitabile.

Inoltre sulla pratica edilizia è suddiviso in un locale sottotetto non abitabile, un ripostiglio/lavanderia e una parte tipo intercapedine ispezionabile.

Allo stato dei luoghi il locale non abitabile risulta essere usato come camera e ha una



superficie maggiore poiché è stato eliminato il tavolato che divideva il locale dall'intercapedine ispezionabile, il che porta ad avere un'altezza minima pari a cm 135, invece dell'altezza minima dichiarata sulla pratica edilizia pari a cm 150 come consentito dalla normativa vigente, inoltre al posto del ripostiglio/lavanderia si ha un bagno, il tutto è stato modificato abusivamente e deve essere ripristinato lo "status quo ante", poiché il sottotetto non ha l'abitabilità né ha le altezze minime consentite per richiedere, eventualmente l'abitabilità.

Cantina

- pareti in blocchetti di cemento;
- pavimenti: in piastrelle;
- porta di accesso: in ferro;
- impianto elettrico: presente;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a RODANO – FRAZIONE MILLEPINI, un comune nella periferia est di Milano, in Via dei Tigli, 2/E, in zona suburbana.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 4/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SUBURBANA SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus Z409 fermata Rodano Millepini-Dei Tigli a circa 550 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2-S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

L'unità NON risulta censita al catasto energetico, poiché l'APE è scaduto in data 19.01.2020

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2-S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/06/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, esecutato che ha dichiarato di risiedere lì.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.9)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2-S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta



alcun contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2-S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

OMISSIS6F205A, **piena proprietà per la quota di 1/1, dal 08.06.2010 ad oggi (attuale proprietario).**
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 08/06/210 rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 2 in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS

NOTA BENE: sull'atto di provenienza è citato anche l'acquisto di un box come "pertinenza" dell'appartamento.

Si precisa che il **tecnico del Comune di Rodano – ufficio tecnico edilizia privata**, ha confermato che a **livello urbanistico NON si ha vincolo di pertinenzialità** fra appartamento e box, visto che nella convenzione relativa al Piano di Lottizzazione in data 9.5.2007 "*non è inserito nulla circa la pertinenzialità dei box e abitazioni*" (vedi mail comune di Rodano all. 12).

4.2. Precedenti proprietari

OMISSIS, **piena proprietà per la quota di 1/1, dal 26.09.2007 al 08.06.2010.**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 26/09/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 04/10/2007 ai nn. OMISSIS, acquisto del terreno su cui è stato costruito l'immobile nel 2008.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 22.11.2024 – Notaio Vincenzo Calderini di Caserta, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)** alla data del 02.04.2025, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44



DOMANDA DI ANNOTAZIONE iscritta il 20/05/2010 ai nn OMISSIS
derivante da: 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 07/05/2010 – rep. OMISSIS
a favore **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.** con sede in Asti
contro OMISSIS, per la quota **di 1/1 di piena proprietà unità negoziale n. 57**
Importo ipoteca € 358.400,00 di cui € 179.200,00 di capitale
durata del vincolo /
Grava sul sub 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – **SUB 44**

Pignoramento del 17/10/2024 rep. OMISSIS trascritto il 26/11/2024 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota **di 1/1 di piena proprietà.**
A favore di CONDOMINIO RESIDENZA I TIGLI 1-2, c.f. 91572480159

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Casa In Tasca S.r.l. in persona del sig. Matteo Labbate - info@casaintasca.it - tel 0255301988 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 14)**

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – **SUB 44**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 15,14

6.1. Spese di gestione condominiale

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

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – **SUB 44**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 3.208,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.400,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: nessuna

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché la palazzina è munita di ascensore.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PRATICA EDILIZIA 84/07-DIA 16/78 - Prot. 10853 in data 14.11.2007, successiva VARIANTE PATICA EDILIZIA 52/09 DIA - Prot. 9741 in data 02.11.2009 e ABITABILITA' N. 705 in data 22/01/2010

Le unità oggetto di pignoramento **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44** sono situate al primo/secondo sottotetto/interrato terra **con ingresso da Via Palermo, 4**, a Rodano, frazione MILLEPINI, nella periferia est di Milano.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rodano in ZONA prevalentemente residenziale.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è vincolato

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di RODANO (all. 11):

- PRATICA EDILIZIA 84/07-DIA 16/78 - Prot. 10853 in data 14.11.2007 a nome TASSI E TASSI SRL – per NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE.
- VARIANTE PATICA EDILIZIA 52/09 DIA - Prot. 9741 in data 02.11.2009
- ABITABILITA' N. 705 in data 22/01/2010

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **poiché il locale al piano secondo è di dimensioni maggiori rispetto a quello della pratica edilizia visto che manca il tavolato che divideva il locale da una parte di sottotetto adibita a intercapedine, e il locale lavanderia/ripostiglio è stato attrezzato come servizio igienico.**

Inoltre il piano secondo/sottotetto risulta senza permanenza di persone sulla pratica edilizia, quindi, ad oggi, non può essere adibito a camera da letto, come risultava al momento del sopralluogo.

Dato quanto sopra il piano secondo non rispetta quanto autorizzato con pratica edilizia e non può essere sanato, poiché, con l'attuale conformazione, la normativa edilizia vigente non contempla la sanatoria, dato che avendo eliminato il tavolato che divideva il locale dall'intercapedine ispezionabile, si ha un'altezza minima pari a cm 135, invece dell'altezza minima dichiarata sulla pratica edilizia pari a cm 150 come consentito dalla normativa vigente.

Per eliminare gli abusi deve essere ripristinato lo "status quo ante", ristabilendo le altezze minime consentite dalla normativa vigente, ricostruendo il tavolato che divideva il locale dall'intercapedine e riportando il locale bagno a locale ripostiglio/lavanderia.



Descrizione delle opere da sanare: costruzione tavolato interno, asporto sanitari e rubinetteria e chiusura attacchi bagno.

Costi stimati opere edili: € 5.000,00

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 17.12.2009, poiché il locale al piano secondo è di dimensioni maggiori rispetto a quello della pratica edilizia visto che manca il tavolato che divideva il locale da una parte di sottotetto adibita a intercapedine, eliminando la superficie dell'intercapedine, e il locale lavanderia/ripostiglio è stato attrezzato come servizio igienico.

Sono regolarizzabili mediante RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE:

Una volta ripristinato lo status quo ante non è necessario aggiornare la scheda catastale, poiché a quel punto la scheda catastale corrisponderà allo stato dei luoghi.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale 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 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – SUB 44

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.1	mq	66,0	100%	66,0
terrazzo p.1	mq	38,0	35%	13,3
sottotetto p.2	mq	25,0	50%	12,5
terrazzo p.2	mq	8,0	30%	2,4
cantina p.S1	mq	5,0	25%	1,3
TOTALE		109,0		95,5
		mq. Lordi		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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2024- zona E1 -: RODANO – FRAZIONE MILLEPINI

quotazioni di **abitazione civile normale** da € 1.200,00/mq. a € 1.450,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: RODANO:

Fascia/Zona: FRAZIONE MILLEPINI

Valore mercato prezzo **abitazione civile normale** min. 1.200,00 / prezzo max. 1.450,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: RODANO: FRAZIONE MILLEPINI

valore di compravendita **appartamenti nuovi** prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.950,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)

- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 2.300,00 – 2.800,00,
- **Borsino immobiliare nazionale:**
appartamenti prima fascia €. 1.339,00 -1.740,00 (media €. 1.540,00),

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 1-2/S1- FG. 5, PART 925 – **SUB 44**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
appartamento p.1/2/S1	A/2	95,0	€ 2.500,00	€ 237.500,00
TOTALE				€ 237.500,00



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

VALORE LOTTO unico		
CORPO A : Appartamento p.1/2/S1		€ 237.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 11.875,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 5.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 6.400,00
TOTALE		€ 214.225,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 214.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		
(Non ricorre il caso)		

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 sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.



La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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.
Milano 23/06/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.22887/2024 del 17/10/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 155683/109960 del 21/11/2024
- all. 3.** certificato notarile ventennale – 22.11.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 23/04/2025
- all. 5.** atti di provenienza – 2007, 2010
- all. 6.** estratto di mappa part. 925
- all. 7.** visura catastale sub 44
- all. 8.** scheda catastale sub 44
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificato residenza/stato civile
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** mail comune di Rodano No pertinenza
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** spese condominiali
- all. 15.** mail invio documenti creditori

