

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

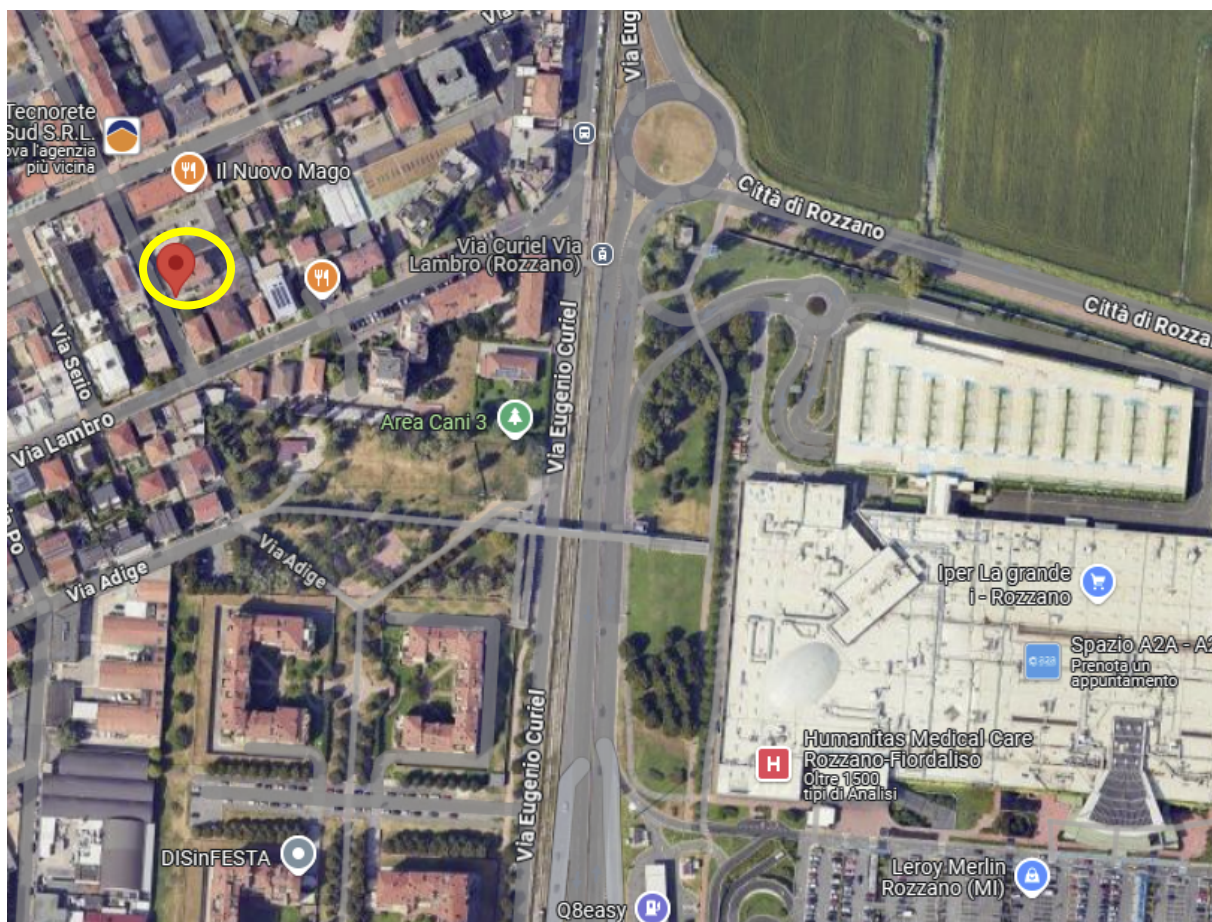
R.G.E. 173 / 2025

Giudice delle Esecuzioni: dott. CARLO STEFANO BOERCI

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Comune di Rozzano (MI)

Via Tevere n. 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Tevere n. 6 Rozzano (MI)

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 11 - particella 164 - subalterno 2

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato dall'esecutato - libero.

Contratti di locazione in essere

Non risultanti

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 91.760,00 (*euro novantunomilasettecentosessanta*)

LOTTO UNICO --- abitazione al piano terreno rialzato

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene: In Comune di Rozzano (MI) - via Tevere n. 6 -

abitazione posta al piano terreno rialzato, di 2 vani, cucinino e bagno;

Così composto:

Al piano terreno rialzato, piccolo ingresso con ripostiglio, vano giorno, cucinino con finestra, piccolo disimpegno, camera e bagno con finestra. Il balcone verso cortile è accessibile dal soggiorno e dalla camera.

L'accesso avviene dal piccolo atrio di ingresso alla scala comune, con portoncino e scala su cortile comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile
di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. 1)

Intestato:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 11 - particella 164 - sub. 2** dati classamento:

cat. A/3 - classe 1 - consistenza vani 4 - superficie catastale: mq. 47-48

Rendita: Euro 258,23.

Indirizzo: via Tevere n. 6 Piano T.

Dati derivanti da: planimetria presentata il 19.06.1961.



stralcio estratto mappa catastale
Fg. 11 - mapp. 164 Rozzano

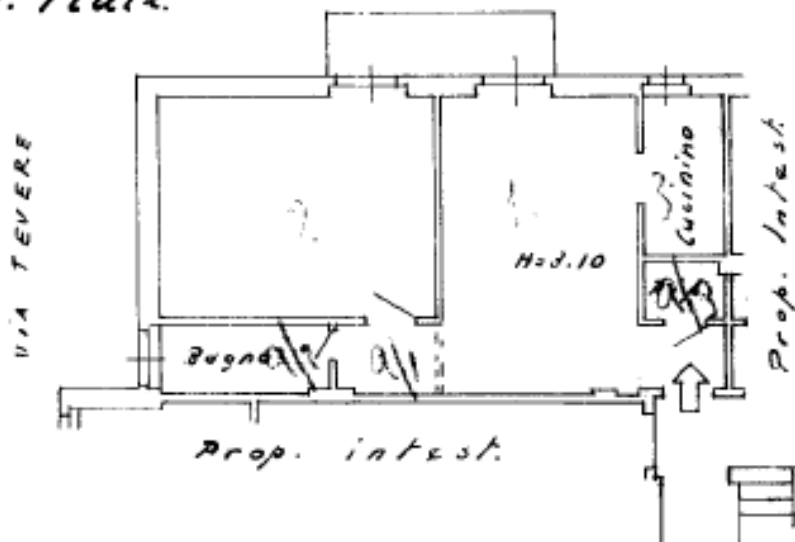


Coerenze, da nord in senso orario:

cortile comune al mapp 164 – altra unità immobiliare proprietà di terzi - parti comuni da cui si accede – altra unità proprietà di terzi – cortile comune al mapp. 164 verso via Tevere.

stralcio planimetria catastale anno 1961

p. terr. rialz. cortile



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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Rozzano - presso il confine con zona sud del Comune di Milano.

Fascia/zona: Quinto De Stampi - presso zona commerciale ipermercato Fiordaliso.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari.

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

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale Ovest Milano – A 50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.A fotografie)

La proprietà fa parte di un Condominio; il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare è pluripiano, di semplice progettazione, con cortile al fondo del quale è ubicato un basso corpo di fabbrica con laboratorio e boxes

- struttura: mista muraria e metallica - copertura a tetto;
- facciate: finitura in mosaico (piastrelline in fase di pesante distacco) – parapetti balcone in ferro e vetro;
- accesso da strada: cancellata in ferro verniciato – ingresso carraio ed ingresso pedonale dalla via Tevere.

- servizio di portineria: no - è presente servizio di pulizia.
- condizioni generali dello stabile: mediocre nelle parti esterne visionate, mediocre nelle parti esterne, sufficiente in quelle interne a piano terra.

- Caratteristiche descrittive interne (all. 2.A fotografie)

Parti comuni: atrio di ingresso scala pavimentato in piastrelle, con pareti e plafone intonacati e tinteggiati – scale con rivestimento in marmo e parapetto in ferro verniciato.

Appartamento: Finiture:

- pareti e plafoni: rasati e tinteggiati ; - pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: serramenti in legno verniciato e vetro semplice con tapparelle in pvc – in pvc e vetrocamera nel cucinino e nel bagno – porta di ingresso in legno non blindata – porte interne parte a soffietto e parte tamburate in legno verniciato.
- bagno: pavimento e pareti piastrellati - n. 4 sanitari (vaso bidet lavandino e doccia);
- imp. elettrico: sottotraccia, da verificare – contatore con salvavita;
- imp. idrico: punto acqua (lavandino:
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa e scaldasalviette nel bagno – scalda-acqua a gas installato nel cucinino;
- balcone pavimentato in piastrelline di klinker.

Condizioni generali: sufficienti - impianti da verificare.

2.3. Certificazioni energetiche (all. 2.B):

Dalle ricerche effettuate su sito CENED della Regione Lombardia non risulta

certificazione energetica attualmente valida.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona residenziale, di tipo popolare.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: Fornita dal Condominio
documentazione circa la centrale termica.

2.6. 2.6. Certificazione di idoneità statica: Non fornita dal Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il **sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 20 maggio 2025**. Al momento del sopralluogo era presente l'Esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Ufficio del Registro – il quale ha risposto che nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi. **(all. 3)**.

4 PROVENIENZA

1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 31 dicembre 2009 - rep. n. 224108/40156 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 29 gennaio 2010 ai nn. 9233/489. Da XXXXXXXXXXXXXXXX. **(all. 4)**

2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 26 maggio 1993 - rep. n. 10341 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 17 giugno 1993 ai nn. 46541/32670. Proprietaria ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr. XXXXXXXXXXXX , implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano alla data del 18.04.2025 e del 3.06.2025, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuna risultante.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Nessuna risultante.
- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni

IPOTECA volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 29/01/2010 ai nn. 9234/2202 – notaio dr. XXXXXXXXX del 31/12/2009, rep. 224109/40157, per € 130.800,00 – quota capitale € 87.200,00 – durata anni venti.

a favore BARCLAYS BANK PLC sede in Milano c.f. 80123490155 - proprietà 1/1
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

grava: fg. 11 mapp. 164 sub.2 Rozzano.

Pignoramenti

TRASCRIZIONE del 24/03/2025 - Milano 2 - Registro Particolare 26690 Registro Generale 38527 - Corte D'appello di Milano - Repertorio 2612 del 21/02/2025 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.
Grava: Fg. 11 Mapp. 164 Sub.2 Rozzano.

A favore XX - propr.1/1
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Per un credito pari a € 11.422,35 oltre interessi e spese

TRASCRIZIONE del 17/04/2025 – Milano 2 - Registro Part. 37180 Registro Gen. 53883 - Uff. Giud. Corte di Appello di Milano - Rep. 6273 del 15/04/2025 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Grava: fg. 11 mapp. 164 sub.2 Rozzano.

A favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – propr.1/1
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Per la complessiva somma di € 28.055,24 oltre ad interessi e spese.

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio.

E' amministrato dallo XXXXXXXXXXXXX , che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 47,10.

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 2.000,00 ca
- Spese condominiali non pagate ad oggi –debito totale: € 14.000,00 ca

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile - deliberata predisposizione capitolato e computo metrico per ristrutturazione balconi: € 70,00

Altre cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministrazione non ha fornito informazioni, oltre all'intenzione del Condominio di intervenire sui balconi.

Certificazioni degli impianti comuni: fornita documentazione centrale termica

Allegato il Regolamento di Condominio. (all. 6)

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

Eventuali problematiche strutturali: non sono state fornite informazioni in merito, se non l'informazione che il Condominio intende risistemare i balconi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

L'appartamento è posto a piano rialzato, con gradini a salire dalla quota cortile. Gli spazi interni non risultano predisposti per l'accessibilità.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal **vigente PGT** del Comune di Rozzano in zona residenziale/terziaria.

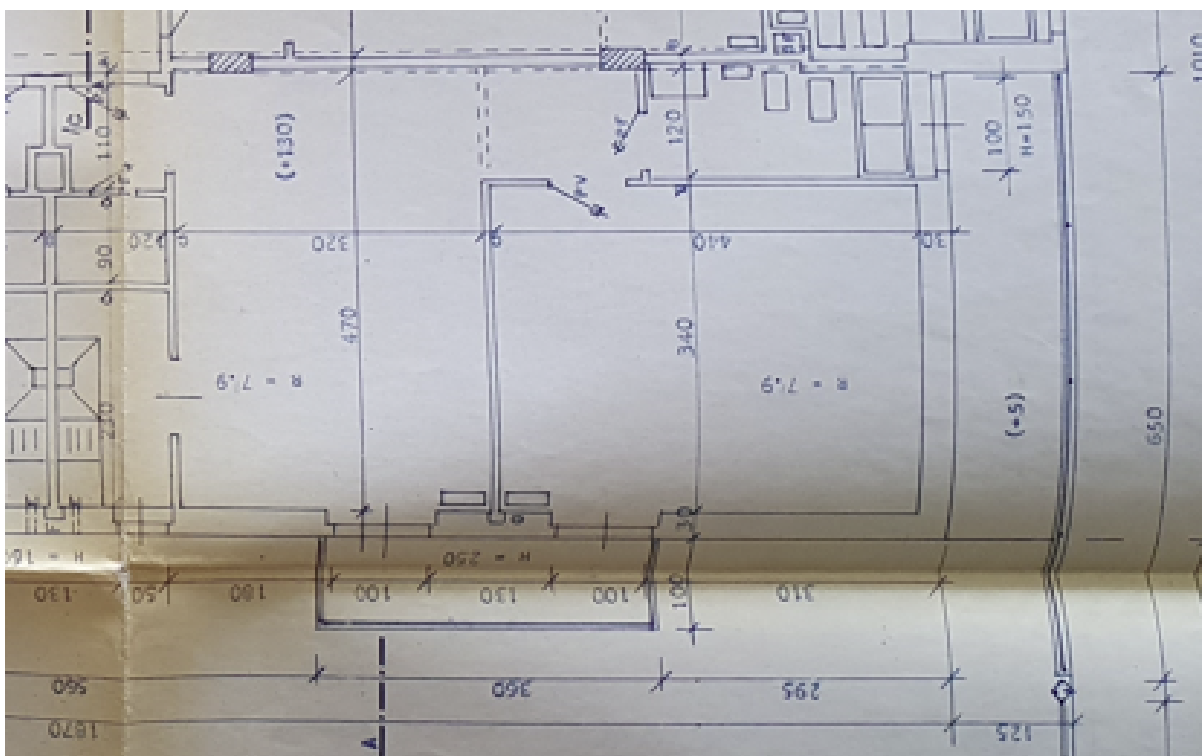
L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

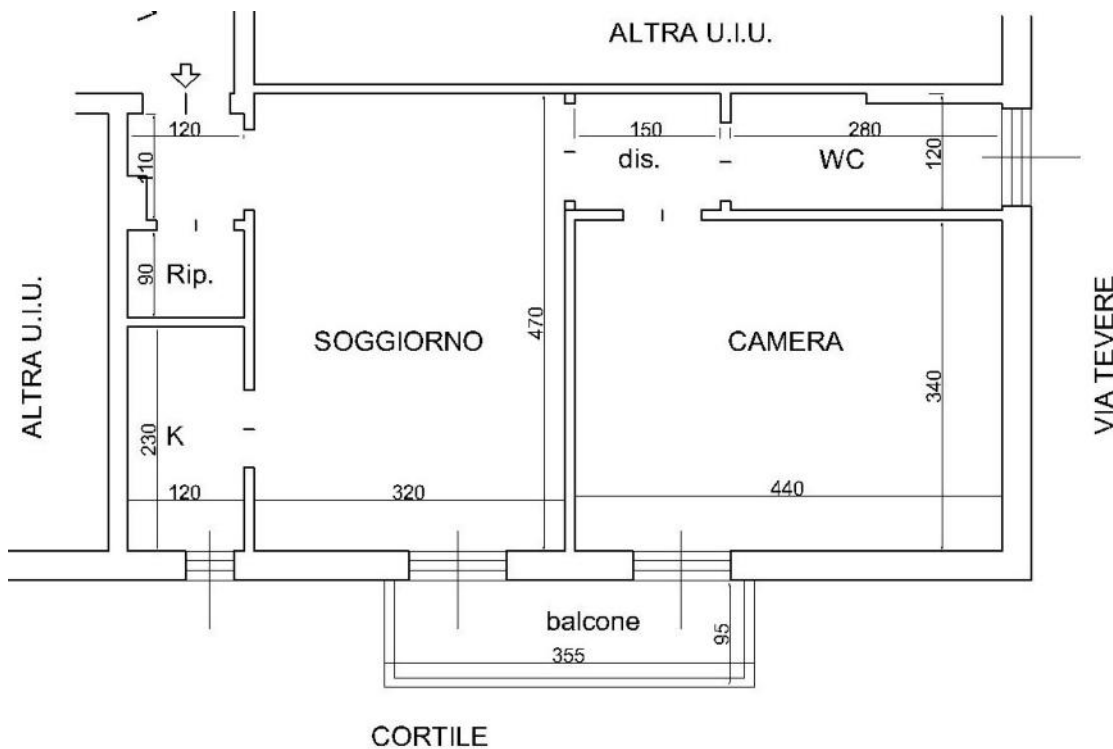
La scrivente ha esperito ricerche presso il Comune di Rozzano, presso cui si è recata ad effettuare la visura delle pratiche edilizie, ed ha reperito i seguenti documenti, alla presente relazione allegati:

Autorizzazione Edilizia per nuova costruzione - pratica n. 410 del 21/12/1959

Abitabilità pratica n. 410 del 28/11/1961. Segue planimetria di progetto.



RILIEVI EFFETTUATI - Segue planimetria dei rilievi condotti in sede di sopralluogo



Conformità edilizia e catastale: ----- **COME DA ALLEGATI** -----

Al sopralluogo l'appartamento è risultato complessivamente conforme al progetto e alla denuncia catastale del 1961.

L'atto notarile d'acquisto qui allegato riporta la costruzione quale ante 1967 , con assenza di esecuzione di eventuali opere edili suscettibili di concessione.

CONSISTENZA: Appartamento di abitazione ubicato a piano terreno rialzato, formato da piccolo ingresso con ripostiglio, vano giorno, cucinino con finestra, piccolo disimpegno, camera e bagno con finestra. Il balcone verso cortile è accessibile dal soggiorno e dalla camera.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di

proprietà; è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda.

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

appartamento p.T	mq.	47,50	100%	47.50
balcone p.T	mq.	3,50	10%	0,35
TOTALE	mq.	51,00		48,00

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 51,00

Superficie Virtuale mq. 48,00

8 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 e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il fabbricato si presenta in condizioni mediocri per quanto riguarda le parti comuni "a vista", ossia facciate e balconi. Risulta che il Condominio si stia attivando per quanto riguarda i secondi. Il mosaico di rivestimento delle facciate è in evidente fase di distacco.

Le parti comuni interne a piano terra e l'appartamento, per quanto verifica-

bile, si presentano in sufficiente stato di conservazione.

Non ci sono dati circa le certificazioni impianti.

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.

Fonti d'informazione

A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Periodo: 2° semestre 2024 Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica / Valleambrosia, Quinto Stampi, Pontese, Torriggio

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 1.600,00	€ 2.000,00

B BORSINO IMMOBILIARE - zona semiperiferica - abitazioni di tipo economico

Abitazione	valore minimo	medio	massimo
fascia media	€ 1.987,00	€ 2.198,00	€ 2.409,00

C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI. Varie

Nella considerazione della categoria catastale A/3 a piano terreno rialza-

to, dell'ubicazione periferica e dello stato scarso di conservazione del fabbricato, che richiederà l'esecuzione di opere di manutenzione in facciata, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 2.100,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
abitazione	T	48,00	2.100,00	100.800,00

a. 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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 100.800,00
---------------------	---------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.040,00
--	-------------------

Spese ordinarie di Condominio relative a due gestioni annuali	€ 4.000,00
--	-------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0.000,00
---	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 91.760,00
---	--------------------

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. e via posta all'esecutata.

Milano li: 10 giugno 2025

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

1 ispezioni di Catasto 2.A documentazione fotografica 2.B doc. APE
3 ricerche presso Ufficio del Registro 4 rogito 5 visure Conservatoria
6 documentazione condominiale 7 ricerche storiche e notarili.

Copia privacy della Relazione.