



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 931/2022 + 1033/2024



BARCLAYS BANK IRELAND PLC - C.F.: 10508010963

Condominio Residenza Viscontea Corte 1/A - C.F.: 95687410159



contro:



(omissis)



Intervenuti: **VARI**



Giudice della procedura: **dott.ssa Flaviana BONIOLO**

Custode: **avv. Gian Marco RUBINO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di ROZZANO (MI) – Via della Cooperazione, 73

Appartamento al piano rialzato con annessi vano di cantina ed autorimessa pertinenziale.



INDICE SINTETICO**Dati Catastali:****Lotto UNICO**

Beni in Comune di Rozzano (MI): via della Cooperazione, 73/via Volontariato, 4:

CORPO 1

Foglio 24 Mappale 102, Subalterno 710 – Categoria catastale A/3 (appartamento);

Foglio 24 Mappale 102, Subalterno 711 – Categoria catastale C/2 (cantina);

CORPO 2

Foglio 24, Mappale 102, Subalterno 69 – Categoria catastale C/6 (autorimessa);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **28-5-2024** – ved. verbali **allegati 17.n)** - era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con il proprio figlio maggiorenne.

Sulla scorta di quanto dichiarato appunto dalla debitrice durante il sopralluogo congiunto della scrivente e del Custode **l'immobile è da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'III.ma S.V. dato atto che a seguito di riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 24-2-25 – qui **allegato 10.1)** – non risultano contratti di locazione.

Proprietari:

- **COMUNE DI ROZZANO – Proprietà 1/1 dell'area** – sede in ROZZANO (MI) - C.F.: 01743420158 (non oggetto di pignoramento);
- (omissis) – Stato civile: libero con figlio maggiorenne (ved. **allegati 11.2)** e **11.3)**.
- (omissis) – Stato civile: la quota del diritto suddetto è pervenuta alla debitrice con SENTENZA TRASLATIVA n. 5426/2009, non risultano figli all'Anagrafe - (ved. **allegato 11.5)** ;

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 235.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 164.500,00.=**

LOTTO UNICO

Comune di **ROZZANO (MI)** – **Via della Cooperazione, 73** – Appartamento al piano rialzato con annessi vano di cantina ed autorimessa pertinenziale.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di **ROZZANO (MI)** – **Via della Cooperazione, 73:**

CORPO 1

Appartamento al piano rialzato, composto da tre locali, cucina, doppi servizi, ripostiglio, terrazzo e balcone, **con annesso vano di cantina** al piano primo sottostrada, il tutto attualmente contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Rozzano (MI)** come segue: **Foglio 24, Mappale 102, Subalterno 710**, VIA COOPERAZIONE n. 73 Edificio A Scala C Piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale 105 mq., Totale Escluse aree scoperte 101 mq., Rendita Euro 557,77 **quanto all'appartamento e Foglio 24, Mappale 102, Subalterno 711**, VIA COOPERAZIONE n. 73 Edificio A Scala C Piano S1, Categoria C/2, Classe 2 Consistenza mq. 3, Superficie Catastale Totale 4 mq., Rendita Euro 5,58 **quanto alla cantina;**

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vano scale ed ascensore comuni;

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): corridoio comune, proprietà di terzi;

Attualmente intestati a:

- **COMUNE DI ROZZANO** sede in ROZZANO (MI) – C.F.: 01743420158 – Proprietà per 1/1 per l'area;
- (omissis) - Proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni;
- (omissis) - Proprietà superficiaria 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali (entrambi i suddetti subalterni):

- VARIAZIONE del 17/03/2023 Pratica n. MI0110344 in atti dal 17/03/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 110344.1/2023) dato atto che con detta variazione risulta **soppresso l'originario Sub. 32** (ved. **allegato 7.2**) di cui al pignoramento di cui alla **procedura esecutiva RGE 931/2022 e costituiti i Subb. 710 e 711** di cui al pignoramento di cui alla **procedura esecutiva riunita RGE 1033/2024;**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2020 Pratica n. MI0098492 in atti dal 15/04/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30490.1/2020);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0719404 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 254269.1/2014);
- VARIAZIONE del 25/03/1998 in atti dal 25/03/1998 PER CLASSAMENTO (n. 247948.1/1998);

- COSTITUZIONE del 10/12/1997 in atti dal 10/12/1997 (n. 371401.1/1997);

CORPO 2

Autorimessa pertinenziale al piano primo sottostrada, il tutto attualmente contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Rozzano (MI)** come segue: **Foglio 24, Mappale 102, Subalterno 69**, VIA VOLONTARIATO n. 4 Edificio A Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 13, Superficie Catastale Totale 13 mq., Rendita Euro 44,31;

Coerenze dell'autorimessa da Nord in senso orario (*): corsello comune, proprietà di terzi;

Attualmente intestata a:

- **COMUNE DI ROZZANO** sede in ROZZANO (MI) – C.F.: 01743420158 – Proprietà per 1/1 per l'area;
- (omissis) - Proprietà superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni;
- (omissis) - Proprietà superficiaria 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 16/06/2015 Pratica n. MI0476793 in atti dal 16/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 256624.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 FIN 98-99 (n. 23488.1/1977);
- COSTITUZIONE del 27/05/1977 in atti dal 30/06/1987 (n. 23.488/1977).

* * * * *

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

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 del diritto di superficie fino al 21/12/2084:

- (omissis) – Stato civile: libero con figlio maggiorenne (ved. **allegati 11.2) e 11.3**).
- (omissis) - Stato civile: la quota del diritto suddetto è pervenuta alla debitrice con SENTENZA TRASLATIVA n. 5426/2009, non risultano figli all'Anagrafe - (ved. **allegato 11.5**) ;

DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche allegato 4).**

In Comune di ROZZANO (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie allegato 3)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica del Comune di Rozzano, posto a ca km. 18 a Sud-Ovest del Capoluogo.

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è articolato in diverse palazzine con planimetria a forma di "C" contrapposte formando plurime corti all'interno di esse.

La palazzina in esame costituisce la Corte 1/A del Condominio Residenza Viscontea ed è stata realizzata a metà degli anni '90 del secolo scorso in attuazione dell'allora vigente Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare tramite il C.I.M.E.P. e regolato da Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 7° comma – della legge 22-10-1971 n. 865 fra il Comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa Edilizia "IL TETTO" Soc. Coop. a r.l..

Conseguentemente la costruzione fu al tempo regolamentata da stringenti requisiti tipologici ed economici per la sua realizzazione e le unità immobiliari furono assegnate ai soci di detta cooperativa con precisi requisiti soggettivi come previsto all'art. 15 di detta convenzione – qui **allegato 15)** cui si rimanda per ogni approfondimento.

Al momento del sopralluogo le facciate della palazzina erano non visionabili in quanto erano presenti ponteggi per la realizzazione delle opere di efficientamento energetico cd. BONUS 110% ed altri bonus come descritto nella pratica edilizia – ved. **allegati 14.7), 14.8) e 14.10)** cui si rimanda per ogni approfondimento.

Per ciò che concerne le finiture degli spazi comuni interni risultano di tipo economico standards ma in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'ascensore ad apertura automatica.

Internamente l'appartamento in esame si compone di una stanza *open space* destinata ad ingresso/cucina/soggiorno/pranzo con piccolo balcone accessibile dalla porta-finestra della zona cucina e con un terrazzo verso la parte interna della corte, terrazzo che catastalmente risulta essere separato dalla circostante zona destinata a cortile comune ma che è stato invece rinvenuto durante il sopralluogo estendersi anche su parte di esso, come da foto allegate – **allegato 3)** pag. 11.

Si precisa su detto punto che la scrivente non ha rinvenuto titoli anche per l'occupazione della porzione di cortile comune demandando all'interessato eventuali ulteriori approfondimenti sul punto **precisato che oggetto della presente vendita è solamente quanto rappresentato nell'allegata planimetria catastale – qui allegato 7.1.1) (ex allegato 7.2).**

Attiguo alla detta zona open space è presente un piccolo ripostiglio.

Proseguendo si giunge alla zona notte in cui sono presenti una camera matrimoniale, una camera singola e n. 2 bagni.

Le finiture interne sono state in gran parte oggetto di personalizzazione con pavimento rifinito in

finitura tipo “microcemento”, pareti tinteggiate in vari colori, alcune con rivestimento tipo mosaico (bagni) o con finti mattoni (camera da letto).

Il bagno principale è dotato di vasca, vaso, bidet e n. 2 lavabi a colonna con rubinetteria in finitura cromata stile classico tipo “Stella ROMA” con miscelatori a doppio comando.

Il bagno secondario è dotato di doccia con cristallo paraschizzi curvo, lavandino da appoggio su muretto e vaso con rubinetteria in finitura cromata dotata di miscelatori monocomando in stile moderno.

Le altezze interne risultano di ca ml. 2,70 tranne nella zona del disimpegno che ha soffitto ribassato a ml. 2,39 ca.

Nel complesso e come risulta dalle fotografie allegato lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta ottimo.

Si dà inoltre atto che durante il sopralluogo risultavano in corso lavori sulle facciate relativi al cd SUPERBONUS.

Il riscaldamento e l'acqua calda per uso sanitario sono autonomi e prodotti da caldaia murale a gas posta sul balcone della cucina.

Al piano interrato sono posti un vano cantina e l'autorimessa.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. **allegato 4))**

Periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE – ved. **allegato 13)**.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. **allegati 10.n)**

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **28-5-2024** – ved. verbali **allegati 17.n)** - era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con il proprio figlio maggiorenne.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. **allegato 10)):**

Sulla scorta di quanto dichiarato appunto dalla debitrice durante il sopralluogo congiunto della scrivente e del Custode **l'immobile è da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'III.ma S.V. dato atto che a seguito di riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 24-2-25 – qui

allegato 10.1) – non risultano contratti di locazione.

PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- **COMUNE DI ROZZANO – Proprietà 1/1 dell'area** – sede in ROZZANO (MI) - C.F.: 01743420158 (non oggetto di pignoramento);
- (omissis) - **Proprietà 1/2 del diritto di superficie fino al 21/12/2084** - (omissis) in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Massimo Petrillo Giannini di Milano in data 29/9/2008 rep. 36833/6872 **trascritto a Milano 2 in data 6/10/2008 ai nn. 145092/91619** contro (omissis) - ved. **allegati 9.2.1) e 9.2.2);**
- (omissis) – **Proprietà 1/2 del diritto di superficie fino al 21/12/2084** - (omissis) - è pervenuta alla debitrice con SENTENZA TRASLATIVA n. 5426/2009 **trascritta a Milano 2 in data 15/5/2009 ai nn. 58937/35828** contro (omissis) - ved. **allegati 9.1.1) e 9.1.2);**

4.2 Precedenti proprietari:

Al suddetto (omissis) – la **quota di 1/1 del diritto di superficie fino al 21/12/2084** pervenne in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Francesco LACCHI di San Giuliano Milanese in data 11-7-2003 rep. 47329 **trascritto a Milano 2 in data 17/7/2003 ai nn. 109237/65490** contro (omissis)- ved. **allegato 9.3);**

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ai suddetti (omissis) – la complessiva **quota di 1/1 del diritto di superficie fino al 21/12/2084** pervenne in base ad **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** a rogito Notaio Luciano SEVERINI di Milano in data 25-6-1999 rep. 157765 **trascritto a Milano 2 in data 15/7/1999 ai nn. 70701/48477** contro COOPERATIVA EDILIZIA IL TETTO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Milano – C.F.: 04888120153 - ved. **allegato 9.4);**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 23-9-2022 ai nn. 132493/89361** e **successivo pignoramento trascritto in data 8-11-2024 ai nn. 148759/105017**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dai certificati notarili depositati in atti – qui **allegati 1.3.1) e 1.3.2)** - nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 2, visure catastali e acquisizione delle planimetrie catastali anche storica effettuate dal sottoscritto esperto ad aggiornamento e copertura del periodo successivo a tali date, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Risulta trascritta Sentenza traslativa del 17/12/2008 del Tribunale di Milano, numero 40113 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 15/05/2009 ai numeri 58937/35828 – ved. **allegati 9.1.1) e 9.1.2).**

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Risulta **Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 7° comma – della legge 22-10-1971 n. 865** fra il Comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa Edilizia "IL TETTO" Soc. Coop. a r.l. a rogito Notaio Carlo CORSO di Milano in data 21-12-1994 rep. 70047/5993 **trascritta a Milano 2 il 27-1-1995 ai nn. 7575/4971** - ved. **allegati 14.3) e 15);**

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali, nella suddetta Convenzione 1994 e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura**5.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione ipoteca volontaria in data 17-7-2003 ai nn. 109238/22804, a favore di Banca Woolwich S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 10039940159, **contro** (omissis), a garanzia di un mutuo della durata di anni 25, concesso in forza di atto a rogito Notaio Lacchi Francesco di S. Giuliano M.se in data 11-7-2023, repertorio 47.330/19.353,, **per il complessivo importo di Euro 308.800,00.= di cui Euro 154.400,00.= per capitale; debitore non datore di ipoteca** (omissis); grava sul diritto di piena proprietà superficaria dei beni in esame;

Iscrizione ipoteca di rinnovazione in data 6-7-2023 ai nn. 94387/16179, a favore di Banca Woolwich S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 10039940159, **contro** (omissis) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per **Euro 154.400,00.=** a favore di Banca Woolwich S.p.a. sede in Milano (MI), codice fiscale 10039940159;

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 8-11-2018 ai nn. 141180/92561, a favore di CONDOMINIO RESIDENZA VISCONTEA CORTE 1/A con sede in Rozzano (MI), C.F.: 95687410159, **contro** (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 5-10-2018, Numero di repertorio 30091;

N.B.: risulta depositato nel fascicolo telematico della presente procedura da parte dell'avv. (omissis) **Ordine di cancellazione** di detta trascrizione 8-11-2018 ai nn. 141180/92561 – ved. **allegato 1.4**) – in concomitanza con l'estinzione della procedura RGE 1810/2018 dott. (omissis) in data 28-9-2021;

Trascrizione pignoramento in data 23/09/2022 ai nn. 132493/89361, a favore di Cattleya Mortgage Finance S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 10559130967, **contro** (omissis), in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 12-8-2022, Numero di repertorio 20376, **per l'importo di Euro 86.042,07.= oltre a successivi interessi e spese.**

Trascrizione pignoramento in data 8/11/2024 ai nn. 148759/105017, a favore di CONDOMINIO RESIDENZA VISCONTEA CORTE 1/A con sede in Rozzano (MI), C.F.: 95687410159, **contro** (omissis), in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 6-11-2024, Numero di repertorio 22909, **per l'importo di Euro 13.865,58.= oltre a successivi interessi e spese;**

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. **allegati 12.1) 12.) e 12.3).**

Spese ordinarie Ca Euro 1.500,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: Euro 13.430,36 scaduti;

Spese straordinarie: anni 2021-24 "Riqualificazione energetica 110%": Euro 4.782,63 scadute;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui **allegato 12.4).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – **allegati 14.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Rozzano sono risultati i seguenti titoli edilizi:

1. **Concessione Edilizia n. 4040 rilasciata in data 24-5-1995** - dal Comune di Rozzano (MI) a Coop. Edil. IL TETTO a r.l. per la costruzione di edificio residenziale "2RZ6" ambito C fabbricato 2 - **allegato 14.1);**

2. **Concessione Edilizia n. 4243 rilasciata in data 20-11-1997** - dal Comune di Rozzano (MI) a Coop. Edil. IL TETTO a r.l. per varianti in corso d'opera a C.E. n. 4040/95 - **allegato 14.2**);
3. **Denuncia di inizio attività – D.I.A. – presentata in data 20-5-2004 Prot. 21837** – dal Condominio per realizzazione di pensiline in cemento armato - **allegato 14.4**);
4. **Denuncia di inizio attività – D.I.A. – presentata in data 9-8-2005 Prot. 32544** – dal Condominio per trasformazione di posti auto in autorimesse - **allegato 14.5**);
5. **Denuncia di inizio attività – D.I.A. – presentata in data 16-5-2005 Prot. 20238** – dal Condominio per installazione zanzariere su finestre e balconi - **allegato 14.6**);
6. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata superbonus (C.I.L.A.) Pratica n° (omissis)- 31082021-1615** – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34 del dal Condominio – datata 7-10-2021 - **allegati 14.7**), e **14.8**) e **14.10**);
7. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) Pratica n° (omissis) -15032023-2242** - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) datata 17-3-23 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - **allegato 14.9**);

Con stretto riferimento all'immobile per cui è causa, premesso che da quanto messo a disposizione della scrivente dal competente Ufficio comunale risulta che successivamente all'ultimazione dei lavori di cui alla originaria costruzione, attestata come avvenuta in data 5 agosto 1997 in conformità alla C.E. n. 4040/95 – pag. 15 dell'**allegato 14.2**), fu presentata richiesta di rilascio del certificato di abitabilità in data 15-3-1999 pag. 9 dell'**allegato 14.2**), parrebbe annotata da parte dell'ufficio in data 30-10-1999 con "da archiviare" (parrebbe a seguito di formazione del silenzio/assenso ex D.P.R. 425/'94 al tempo vigente) **ma non fu tuttavia a suo tempo rilasciata l'abitabilità del fabbricato** in esame e che risulterebbe inoltre, alla data del 5-5-1999 "...la mancanza, agli atti comunali, del prescritto atto tra gli operatori dell'ambito C) che regola la servitù attive e passive sia in soprasuolo sia in sottosuolo", si espone quanto segue.

Per ciò che concerne gli interventi cd SUPERBONUS suddetti riscontrati ancora in corso alla data del sopralluogo 25-10-24 e la pratica edilizia suddetta per opere interne datata 17-3-23 la scrivente, effettuate misure a campione e fatti salvi eventuali rilievi più precisi da effettuarsi una volta presentata in Comune la fine dei suddetti lavori in corso, la scrivente osserva quanto segue.

Il **rivestimento isolante** (tipo polistirolo) **aggiunto sulle facciate**, compresi i risvolti all'interno delle "bucature" (spalle e "ciellini") delle finestre e porte-finestre **ha peggiorato i rapporti aeroilluminanti minimi – RAI - richiesti dal Regolamento di Igiene** che, da informazioni verbali assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune siano 1/8 ovvero 0,125 rapporto minimo che deve essere assicurato tra la superficie dell'ambiente e quello del vano della finestra con minimo mq. 0,50 per la finestra del bagno.

Dalla superficie delle porte-finestre, ai fini di detta verifica RAI vanno inoltre dedotti i primi cm. 60 dal pavimento.

Non risultano più rispettati in tutti i locali i rapporti aeroilluminanti RAI indicati nelle pratiche originarie di costruzione né quelli indicati da ultimo nella CILA suddetta per opere interne – pag. 40 dell'**allegato 14.9**).

In particolare negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante i vani delle porte-finestre dell'unità immobiliare ai fini dei cd. R.A.I. (rapporti aeroilluminanti) in esame – rif. pag. 42 **allegato 14.2**) alloggio 3 tipologia C - misuravano cm. 120x235 quelle del soggiorno e camera matrimoniale, 110x235 quelle lato cucina e cameretta e 50x125 la finestra del bagno principale.

In particolare negli elaborati grafici allegati alla CILA 3023 – pag. 40 dell'**allegato 14.9**) - i vani del-

le porte-finestre dell'unità immobiliare ai fini dei cd. R.A.I. (rapporti aeroilluminanti) in esame – misuravano tutti cm. 110x230 e 50x120 la finestra del bagno principale.

A dette misure corrispondono quelle rilevate dalla scrivente (fatte appunto salve più precise misurazioni alla fine dei lavori) rispettivamente cm. 104-105x228 lato soggiorno, camera e cameretta, cm. 102x228 lato cucina e 42x113 il bagno.

Ne deriva che detto "peggioramento" di detti rapporti RAI comporta, al momento, il mancato rispetto di detto rapporto minimo di 0,125 e/o 1/8 nel locale *open space* di ingresso/soggiorno/cucina (1/8,38 quindi di poco) e nella camera matrimoniale (ca 1/9,30) e inferiore a mq. 0,50 (rilevato mq. 0,47) nel bagno.

Ove detti R.A.I. non fossero ammessi in deroga dal competente Ufficio di Igiene occorrerà individuare degli interventi rimediali tramite ad esempio l'installazione di arredi fissi che riducano la superficie di detti ambienti che saranno rilevati, alla fine dei lavori in corso, ove permanessero come non garanti di detti rapporti R.A.I. prescritti.

Si ritiene in ogni caso che detta irregolarità sia contenuta nella deduzione del 5% del valore di stima di cui in calce alla presente perizia.

Per il resto lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto riportato nella suddetta CILA 17-3-23 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - **allegato 14.9**).

Conformità igienico-edilizia: non conforme

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 19**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.1**) – e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto**, quanto alla consistenza complessiva, tuttavia dato atto che **a seguito del rivestimento di facciata SUPERBONUS la superficie di balcone e terrazzo è diminuita essendo aumentata la superficie dei muri perimetrali esterni**.

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo

carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

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 raggugliando 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 50% 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. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento piano 1°	Mq.	105,00	1	105,00
Cantina	Mq.	3,00	0,25	0,75
Autorimessa	Mq.	13,00		13,00
		Tot. Mq. ---		

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 18.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 18.1):**

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato ottimo Euro/mq. 2.000,00/2.500,00, **valore medio: Euro/mq. 2.250,00.**

Valori minimi/massimi box Euro/mq. 900,00/1.200,00, **valore medio: Euro/mq. 1.050,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – allegato 18.2):

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 1.900,00/2.000,00, **valore medio: Euro/mq. 1.950,00.**

Box a corpo 15.000/16.000 – valore medio Euro 15.500,00.

Borsino Immobiliare – allegato 18.3) e 18.4):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di 1a fascia Euro/mq. 2.349,00/2.848,00, **valore medio: Euro/mq. 2.598,00.**

Per i box detto listino espone valori compresi tra Euro/mq. 984 ed Euro/mq. 1.280 ovvero **una media di Euro/mq. 1.132,00**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano rialzato e cantina	A3	106,0	€ 2.300,00	€ 243.800,00
Autorimessa singola	C6	a corpo		€ 16.000,00
		Totale		€ 259.800,00
		Totale arrotondato		€ 260.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che **risulta pignorato il diritto di superficie fino al 21/12/2084** e che la debitrice ha prodotto il conteggio effettuato dal Comune di Rozzano in data 2-10-24 – qui **allegato 16)** - per la **trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e con possibilità di rivendita senza i vincoli economici e soggettivi convenzionali**, pari ad **Euro 7.594,15.=**, fatto salvo preciso calcolo che sarà effettuato dal Comune al momento della presentazione della domanda di riscatto suddetta

La scrivente provvede dunque a dedurre detto importo, **arrotondato ad Euro 8.000,00.= a forfait** a copertura di eventuali spese per diritti, bolli e formalità varie, al suddetto valore di stima per individuare il residuo importo relativo al diritto di superficie suddetto.

Quanto alla deduzione per **spese condominiali** si arrotonda un biennio spese ordinarie – ca Euro 3.000,00 in tutto – ed un biennio per le straordinarie – Euro 1.400,00 in tutto – per un totale di Euro 4.400,00.= tuttavia da valutare con il pignoramento complessivo del Condominio quanto alla procedura esecutiva riunita 1033/24;

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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

€ 260.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 13.000,00

- Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: comprese nel 5% di riduzione

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore

€ 4.400,00

Riscatto diritto proprietà

€ 8.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 234.600,00

arrotondato

€ 235.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni

Occupato : **ancorchè non ricorra il caso: Euro 164.500,00.**

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 comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non risulta pervenuto riferimento in merito dal Comune di Rozzano.

In ogni caso trattandosi di costruzione realizzata in esecuzione di un Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare tramite il C.I.M.E.P. e regolato da Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 7° comma – della legge 22-10-1971 n. 865 fra il Comune di Rozzano, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa Edilizia "IL TETTO" Soc. Coop. a r.l. se ne desume che **trattasi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata** e agevolata finanziata in tutto o in parte, direttamente /o indirettamente (ad esempio con l'esenzione del contributo del costo di costruzione ex artt. 16 e 17 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **con risorse pubbliche.**

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

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.

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 al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, ai legali dei creditori procedenti ed intervenuti ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 24-2-2025

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto debitrice
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto debitore
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per Sub. 32
-  1.3.1) Certificato notarile in atti RGE 931-22
-  1.3.2) Certificato notarile in atti RGE 1033-24
-  1.4) Estinzione pign Tras 8-11-18 nn. 141180-92561
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elab PLNM 10-12-1997
-  6.2) Elab Planm 6-11-24
-  7.1.1) Planimetria catastale Sub. 710 A3
-  7.1.2) Planimetria catastale Sub. 711 C2
-  7.2) Planimetria catastale Sub. 32 A3 precedente
-  7.3) Planimetria catastale Sub. 69 C6
-  8.1.1) Visura storica CF Sub. 710 A3
-  8.1.2) Visura storica CF Sub. 711 C2
-  8.2) Visura storica CF Sub. 32 A3 Soppresso
-  8.3) Visura storica CF Sub. 69 C6
-  8.4) Visura storia CT Fg. 24 Mapp. 102
-  9.1.1) 17-12-2008 Sentenza cessazione effetti civili
-  9.1.2) Trascrizione Sentenza 2008
-  9.2.1) 29-9-2008 Compravendita dir sup metà
-  9.2.2) Trascrizione 2008 compravendita metà dir sup
-  9.3) Trascrizione atto compravendita 2003
-  9.4) Trascrizione atto compravendita 1999
-  10.1) Risposta Agenzia Entrate NO AFFITTI
-  10.2) Risposta interlocutoria Agenzia Entrate
-  11.1) Certificato residenza esecutata
-  11.2) Certificato residenza esecutato
-  11.3) Certificato contestuale esecutato
-  11.4) Estratto nascita esecutata
-  11.5) Non risultano figli esecutata

(segue **ELENCO ALLEGATI**)

-  12.1) Risp Condominio
-  12.2) Situazione contabile 2024+2025
-  12.3) Situazione contabile
-  12.4) Regolamento Condominiale
-  13) APE Balestreri
-  14.1) Concessione Edilizia 1995
-  14.2) Variante 1997 e fine lavori
-  14.3) 21-9-94 Cimep Estratto CD
-  14.4) DIA 2004 Pensiline ingressi
-  14.5) DIA 2005 Trasformazione posti auto in autorimessa
-  14.6) DIA 2005 Tende e zanzariere
-  14.7) RTA_CILA_Superbonus.pdf.p7m
-  14.8) Inizio lavori Superbonus
-  14.9) Opere interne.pdf.p7m
-  14.10) Cambio impresa
-  15) Convenzione Edilizia CIMEP
-  16) Riscatto Balestreri e Silva
-  17.1) Riservato Verbale Sopralluogo 25-10-24 perito
-  17.2) Riservato Verbale Custode primo accesso 25 ottobre 2024
-  18.1) Quotazioni Geopoi
-  18.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  18.3) Quotazioni Borsino Immobiliare residenza
-  18.4) Quotazioni Borsino Immobiliare autorimesse
-  19) Vincoli In Rete

* * * * *