

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. n°1219/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. XXXX XXXXX XXXXXX**

### RELAZIONE DI STIMA

N. 5 LOTTI: Unità immobiliari in Rozzano (MI), via P.Togliatti n°114

LOTTO 1 Box autorimessa - piano T

LOTTO 2 Box autorimessa - piano T

LOTTO 3 Box autorimessa - piano T

LOTTO 4 Locale deposito/magazzino - piano S1

LOTTO 5 Autorimessa posto auto - piano T



## INDICE SINTETICO

**Descrizione e Dati Catastali****LOTTO 1**

Bene in Rozzano (MI) via P.Togliatti n°114 –

Box autorimessa al piano T

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 23, particella 166, subalterno 1

**Stato occupativo**

Al sopralluogo non occupato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 15.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 2**

Bene in Rozzano (MI) via P.Togliatti n°114 –

Box autorimessa al piano T

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 23, particella 166, subalterno 3

**Stato occupativo**

Al sopralluogo non occupato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €15.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 3**

Bene in Rozzano (MI) via P.Togliatti n°114 –

Box autorimessa al piano T

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 23, particella 167, subalterno 1

**Stato occupativo**

Al sopralluogo non occupato



**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 16.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 4**

Bene in Rozzano (MI) via P.Togliatti n°114 –  
deposito al piano T

Categoria: C/2 Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 23, particella 114, subalterno 50

**Stato occupativo**

Al sopralluogo non occupato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 4.500,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 5**

Bene in Rozzano (MI) via P.Togliatti n°114 –

Box autorimessa (posto auto scoperto) al piano T

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 23, particella 114, subalterno 52

**Stato occupativo**

Al sopralluogo non occupato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000,00

da occupato: non ricorre il caso



**LOTTI 1, 2, 3, 4 e 5**

(n° 3 Box autorimesse+ n°1 posto auto e n°1 locale deposito)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO 1 – Box autorimessa****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano MI) viale P. Togliatti n. 114, unità immobiliare, consistente in **box autorimessa**, posto al piano terra.

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

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà (1/1) dell'immobile della XXXXXXXXXXXX., C.F XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all. 1 e 2)**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., C.F.XXXXXXXXXXXXXX. (quota proprietà 1/1)

Dati identificativi: **fg. 23; part. 166: sub. 1.**

dati classamento: Cat. C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale totale: 13 m²  
rendita: 51,70

Indirizzo: viale Palmiro Togliatti n. 114, piano T.

Dati derivanti da:

-Variazione nel classamento del 09-11-2015.

**1.4. Coerenze**

Del box autorimessa da nord in senso orario : mappale 219, box sub. 2 del mappale 166, corte comune mappale 114 sub. 69, via Matteotti.

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

Nessuna.



## LOTTO 2 Box autorimessa

### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano MI) viale P.Togliatti n. 114, unità immobiliare, consistente in box autorimessa, posta al piano terra.

### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile della XXXXXXXXXXXX, C.F.XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all. 1 e 3)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXI., C.F. XXXXXXXXXXXX(quota proprietà 1/1)

Dati identificativi: **fg. 23; part. 166: sub. 3.**

dati classamento: Cat. C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale totale: 13 m²  
rendita: 51,70

Indirizzo: viale Palmiro Togliatti n. 114, piano T.

Dati derivanti da:

-variazione nel classamento del 09-11-2015.

### 1.9. Coerenze

Del box autorimessa da nord in senso orario : mappale 219, box sub. 4 del mappale 166, corte comune mappale 114 sub. 69, box sub.2.

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

Nessuna.

## LOTTO 3 Box autorimessa

### 1.11. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano MI) viale P.Togliatti n. 114, unità immobiliare consistente in box autorimessa, posta al piano terra.

### 1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile della XXXXXX XXXXXXXX , C.F XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno



**1.13. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all. 1 e 4)**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX (quota proprietà 1/1)

Dati identificativi: **fg. 23; part. 167: sub. 1.**

dati classamento: Cat. C/6, classe 5, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 13 m<sup>2</sup>  
rendita: 51,70

Indirizzo: viale Palmiro Togliatti n. 114, piano T.

Dati derivanti da:

-variazione nel classamento del 09-11-2015.

**1.14. Coerenze**

Del box autorimessa da nord in senso orario : mappale 219, box sub. 2 del mappale 167, corte comune mappale 114 e sub. 57 del mappale 114 .

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

Nessuna.

**LOTTO 4 Locale deposito/magazzino**

**1.16. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano MI) viale P.Togliatti n. 114, unità immobiliare, consistente in locale deposito/magazzino, posto al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile della XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.18. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all.1 e 5)**

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (quota proprietà 1/1)

Dati identificativi: **fg. 23; part. 114: sub. 50.**

dati classamento: Cat. C/2, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 8 m<sup>2</sup>  
rendita: 11,16

Indirizzo: viale Palmiro Togliatti n. 114, piano S1.

Dati derivanti da:

-variazione nel classamento del 09-11-2015.



### 1.19. Coerenze

Del locale deposito da nord in senso orario: terrapieno, scala comune enti comuni sub.66 del mapp.114, sub. 49 del mapp. 114.

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

Nessuna.

## LOTTO 5 Autorimessa - posto auto scoperto

### 1.21. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano MI) viale P.Togliatti n. 114, unità immobiliare consistente in posto auto scoperto, ubicata al piano terra.

### 1.22. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile della XXXXXX-XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.23. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all. 1 e 6)

Intestati:

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX., C.F. XXXXXXXXXXXX (quota proprietà 1/1)

Dati identificativi: **fg. 23; part. 144: sub. 52.**

dati classamento: Cat. C/6, classe 3, consistenza 15 m², rendita: 43,38

Indirizzo: viale Palmiro Togliatti n. 114, piano T.

Dati derivanti da:

variazione nel classamento del 12/11/2012 pratica n. MI 0811350 in atti dal 12/11/2012  
Variazione di classamento (N. 93369.1/2012)

Variazione del 11/11/2011 Pratica N. Mi1262440 In Atti dal 11/11/2011 Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (N. 541404.1/2011)

### Coerenze

Del box autorimessa (posto auto) da nord in senso orario : mappale 219, box sub. 53 del mappale114, corte comune mappale 114 e sub. 51 del mappale 114.

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

Nessuna.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano, provincia di Milano

Fascia/zona: sud-ovest del territorio del Comune di Rozzano

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente dell'area: abitazioni civili costituite da palazzine e villette.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia, bar, Biblioteca, di Rozzano, Civico Osservatorio Astronomico,

Principali collegamenti pubblici: di superficie in via Matteotti (SP 122) a mt 200 fermata bus 220, in viale Liguria-via G.Rossa a mt. 400 fermata tram 15 (Rozzano-Milano)

Collegamento alla rete stradale: a circa mt. 350 Strada Statale 35 (Milano-Pavia), a circa 1,8 Km collegamento con la A50 (tangenziale ovest, svincolo 7-Rozzano e all'A7 (Autostrada dei Giovi).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 7 foto)

Complesso immobiliare costituito da edificio di sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e da quattro fabbricati a un piano destinati a box autorimesse. costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Gli immobili sono inseriti in un lotto delimitato da recinzione con giardino antistante il fabbricato e area cortilizia con box autorimesse e posti auto privati.

- struttura: c.a.;
- facciate: rivestimento in klinker vetrinato;
- zoccolo in serizzo valmasino levigato;
- cancelli e recinzione in ferro verniciato grigio antracite;
- accesso: cancelletto pedonale e cancello carraio automatizzato;
- pavimentazione del cortile in asfalto;
- coperture dei corpi dei box autorimesse: in cemento con strato impermeabile;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e dei fabbricati dei box: buone/discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive box autorimesse e deposito (all.7 foto)

I corpi di fabbrica dei box autorimesse e i posti auto sono ubicati nel cortile retrostante la palazzina. Il locale deposito è ubicato al piano seminterrato nel fabbricato delle abitazioni.

Il cancello carraio automatizzato che dà accesso ai box e ai posti auto è ubicato in via Don Minzoni, il cancelletto pedonale di ingresso è in via Palmiro Togliatti 114.

#### Finiture box autorimesse e locale deposito

- pareti: ala rustico vernicate colore bianco;
- pavimenti: in cemento;
- serrande: in ferro con finitura vernice grigio antracite i box e vernice nera il locale deposito;





- imp. Elettrico interno box: punto luce e presa di corrente;
- condizioni generali dei box: buone

Misure box autorimesse e deposito:

**Lotto 1, mappale 166, sub. 1** Interno box: cm 243 x cm 535, larghezza ingresso: cm. 220

**Lotto 2, mappale 166, sub. 3** Interno box: cm 245 x cm 535, larghezza ingresso: cm. 220

**Lotto 3, mappale 167, sub. 1** Interno box: cm 264 x cm 535, larghezza ingresso: cm. 220  
 altezza interna box autorimesse = cm 225

**Lotto 4 Locale deposito:**

- locale dotato di finestra.
- Misure interne: cm. 200 x cm 275, altezza: cm 225

**Lotto 5, mappale 114 sub. 52** (posto auto scoperto) cm 540 x cm 270

## 2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Rozzano (MI), nell'ambito dell'hinterland sud di Milano, a 15 km dal capoluogo. Il complesso immobiliare di via Togliatti 114 si trova nella zona sud-ovest del territorio comunale, al confine con il comune di Basiglio. L'area, a prevalente carattere residenziale, è costituita da palazzine, ville e villette ed è dotata di negozi e servizi quali farmacia (di fronte all'immobile), Biblioteca di Rozzano "Cascina Grande", Automobile Club Milano (delegazione Rozzano), chiesa S.Ambrogio con campo sportivo parrocchiale.

## 2.5. Certificazioni energetiche

Non esistenti in quanto si tratta di box autorimesse e locale deposito/magazzino.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non esistenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione dei beni

Nel primo accesso all'immobile, fissato in data 04/02/2025, non era presente nessuno per parte debitrice; è stato possibile, mediante l'ausilio della documentazione catastale, individuare i beni pignorati. Le autorimesse e il locale cantina sono risultate aperte e vuote e il posto auto scoperto era occupato da un'auto, poi risultata di proprietà di un terzo. Il custode giudiziario, non avendo avuto alcun riscontro da parte della società debitrice, ha fissato un ulteriore sopralluogo il 17/02/2025 con la scrivente e il fabbro per installare i lucchetti alle serrande dei box.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il beni in oggetto di procedura e avente la società esecutata quale dante causa, come da verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate e da loro relativo riscontro avuto con comunicazione mail del 27/02/2025 **(all.12):**



**4 PROVENIENZA (all. 8)****4.1. Attuali proprietari**

XXXXX XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX (quota proprietà 1/1), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. XXXXXX XXXXXXXX (sede Milano), in data, rep nn XXXXXX/XXXXXX, trascritto a Milano 2 in data XX-XX-XXXX ai nn. XXXXXX/XXXXXXX.

A/c della Società XXXXXXXXXX, con sede a Genova, C.F. XXXXXXXXXX.

**4.2. Precedenti proprietari**

-XXXXXX XXXXXXXXX., con sede a Genova, C.F. XXXXXXXXXX, (quota proprietà 1/1), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. XXXXXX XXXXXXXX(sede Milano) in data 20-01-2012, rep nn XXXXXX/XXXXXX, trascritto a Milano 2 in data ai nn. XXXXXX/XXXXXXX

- XXXXXXXXX o XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXXXXX, per della quota pari a XXX/100, e XXXXXX XXXXXXXXX, nata a Milano il XX-XX-XXXX C.F. XXXXXXXXXX per la quota pari a 00/100, proprietà ricevute in successione mediante atto del notaio di Milano dott. XXXXXXX XXXXXXXX in data XX-XX-XXXX n. rep. XXXXXX/XXXXXX, nel quale i signori XXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXX hanno stipulato la divisione dei beni pervenuti con la suddetta successione con la quale, tra l'altro, gli immobili in oggetto sono stati attribuiti a XXXXXXX XXXXXXXXX.

- a seguito di successione legittima alla signora XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXX il XX-XX-XXXX e deceduta a Milano il XX-XX-XXXX (dichiarazione di successione registrata a Milano il XX XXXX XXXXX al n. XXX vol.XXXX e trascritta a Milano 2 il giorno X-XXXX XXXXX ai nn. XXXXXX/XXXXXXX – accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il XX XXXX XXXXX ai nn. XXXXX/XXXXXXX), i signori XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX hanno ereditato dalla defunta la quota di (XXX XXXXXX) ciascuno del patrimonio.

Risultano trascritte le relative accettazioni tacite di eredità presso l'Agenzia delle Entrate.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10 e 11)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa XXXX XXXXX XXXXXXX Notaio distretti riuniti di XXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, coadiutore temporaneo della Dott.ssa XXXXXX XXXXXXXXXX, alla data del 27-12-2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2, elenco sintetico su immobili, senza restrizioni (all. 10) e su soggetto/società (all. 11) alla data del 22-04-2025, 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**

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione**, iscritta a Milano 2 in data XX-XX-XXXX ai nn. XXXXXX/XXXXXX, derivante da ruolo, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, rep.XXXX/XXXXXX del XX-XX-XXXX, a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma, C.F.13756881002, contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX., con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, capitale, € 192.259,54.

Grava su tutti gli immobili oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del XX-XX-XXXX, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, rep.XXXX del XX-XX-XXXX UNEP presso Tribunale di XXXXXXXX, trascritto a Milano 2 ai nn.XXXXXX/XXXXXX, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX – con sede in XXXXXXXX (MI), C.F. XXXXXXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXX(X), C.F. XXXXXXXXXX.

Grava su tutti immobili oggetto della procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXX con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Lotto 1**, box autorimessa part. 166, sub. 1

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 5,244

**Lotto 2**, box autorimessa part. 166, sub. 3

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 5,244

**Lotto 3**, box autorimessa, part. 167, sub. 1

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 5,244

**Lotto 4** Locale deposito, part. 114, sub. 50

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 1,794

**Lotto 5**, posto auto, part. 114 sub. 52

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 2,790

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

#### **Spese ordinarie annue di gestione**

**Lotto 1**, box autorimessa part. 166, sub. 1 = € 260,00

**Lotto 2**, box autorimessa part. 166, sub. 3 = € 260,00



**Lotto 3, box** autorimessa part.167, sub. 1 € 260,00

**Lotto 4** Locale deposito, part. 114, sub. 50 = € 90,00

**Lotto 5,** posto auto, part. 114 sub. 52 € 140,00

**Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio:**

**Lotto 1,** box autorimessa part. 166, sub. 1= € 600,00

**Lotto 2,** box autorimessa part. 166, sub. 3 = € 600,00

**Lotto 3,** box autorimessa part.167, sub. 1 = € 600,00

**Lotto 4** Locale deposito, part. 114, sub. 50 = € 220,00

**Lotto 5,** posto auto, part. 114 sub. 52 € 320,00

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

Eventuali problematiche strutturali: nessuna, non prodotto Certificato di idoneità statica.

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

Nessuna

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibilità disabili garantita per i box al piano terra, il deposito è accessibile solo mediante scala.

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Rozzano in "Tessuti a morfologia unitaria a media e alta densità" di cui all'art 25 del Piano delle Regole e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano (all. 9):

- Nulla osta per Opere Edilizie prot. n. 13966, pratica n.1363, rilasciata in data 24.10.1967 alla Dott.ssa XXXX XXXXX in XXXXXXXX dal Comune di Rozzano per costruzione ad uso abitazione e box.
- Autorizzazione di Abitabilità, pratica n.1363, rilasciata in data 13.11.1968 dal Comune di Rozzano.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo tutte le unità immobiliari risultavano conformi al progetto edilizio della pratica edilizia di cui al punto 71.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo tutte le unità immobiliari risultavano conformi alle relative planimetrie catastali.

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 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:

LOTTO 1

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa part.166, sub.1	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b> mq. lordi		<b>13,0</b> mq. commerciali

LOTTO 2

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa part.166, sub.3	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b> mq. lordi		<b>13,0</b> mq. commerciali

LOTTO 3

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa part.167, sub.1	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b> mq. lordi		<b>13,0</b> mq. commerciali

LOTTO 4



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale deposito part.114, sub.50	mq.	8,0	100%	8,0
		<b>8,0</b> mq. lordi		<b>8,0</b> mq. commerciali

**LOTTO 5**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto part.114, sub.52	mq.	15,0	100%	15,0
		<b>15,0</b> mq. lordi		<b>15,0</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**

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –  
Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
Periodo: 2° semestre 2024  
Comune: Rozzano codice zona: D1  
Fascia/Zona: Periferica – Valle Ambrosia, Quinto Stampi, Ponte Sesto,  
Destinazione residenziale – Box autorimesse  
stato conservativo: normale  
Valore mercato prezzo min. 850/ prezzo max. 1250 (Euro/mq)  
Valore di locazione prezzo min.3,8 / prezzo max. 5,9 (Euro/mq x mese)  
Camera di Commercio Milano – Listino 2/2024 – Rozzano/Quinto Stampi  
Box periferia - a corpo – € 15.000/€ 17.000



Destinazione residenziale –  
 Abitazioni di tipo economico  
 stato conservativo: normale  
 Valore mercato prezzo min. 850/ prezzo max. 1250 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min.3,8 / prezzo max. 5,9 (Euro/mq x mese)

### 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box autorimessa part. 166 sub.1	C/6	13,0	a corpo	€ 16.500,00
				<b>€ 16.500,00</b>

### 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 1** € 16.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 825,00**
- Spese condominiali insolute nel biennio: **-€ 600,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 15.075,00

**arrotondato € 15.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non  
ricorre il caso € 0,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 9.5. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box autorimessa part.166 sub.3	C/6	13,0	a corpo	€ 16.500,00
				<b>€ 16.500,00</b>



**9.6. 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 2** € 16.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 825,00
- Spese condominiali insolute nel biennio: -€ 600,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 15.075,00  
 arrotondato **€ 15.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato : Non  
 ricorre il caso € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**9.7. Valutazione LOTTO 3**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box autorimessa part. 167 sub.1	C/6	13,0	a corpo	€ 17.500,00
				<b>€ 17.500,00</b>

**9.8. 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 3** € 17.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 875,00
- Spese condominiali insolute nel biennio: -€ 600,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 16.025,00  
 arrotondato **€ 16.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni Occupato : Non  
 ricorre il caso € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.





**9.9. Valutazione LOTTO 4**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito/magazzino part.114 sub.50	C/2	8,0	a corpo	€ 5.000,00
				<b>€ 5.000,00</b>

**9.10. 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 4** € 5.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 250,00**
- Spese condominiali insolute nel biennio: **-€ 220,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 4.530,00

arrotondato

**€ 4.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni Occupato : Non  
ricorre il caso

€ 0,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**9.11. Valutazione LOTTO 5**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box autorimessa (posto auto) part.114 sub.52	C/6	15,0	a corpo	€ 9.000,00
				<b>€ 9.000,00</b>

**9.12. 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 5** € 9.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 450,00
- Spese condominiali insolute nel biennio: -€ 320,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 8.230,00  
**arrotondato € 8.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 5 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.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

La sottoscritta, XXX XXXXXX XXXXXX, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Creditore intervenuto a mezzo mail/PEC e all'esecutato.

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 li: 13/05/2025

l'Esperto Nominato  
 XXXXX XXX XXXXXXXX



**ALLEGATI**

- 1) Estratto mappe 166, 167 e 114 e elaborato planimetrico
- 2) Visura storica e planimetria box mapp. 166, sub. 1
- 3) Visura storica e planimetria box mapp. 166, sub. 3
- 4) Visura storica e planimetria box mapp. 167, sub. 1
- 5) Visura storica e planimetria deposito mapp. 114, sub. 50
- 6) Visura storica e planimetria posto auto mapp. 114, sub. 52
- 7) Rilievo fotografico
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Doc. edilizia – atti di fabbrica
- 10) Ispezione ipotecaria su immobili
- 11) Ispezione ipotecaria su Società
- 12) Risposta Agenzia delle Entrate per verifica contratto di locazione
- 13) Regolamento di condominio
- 14) Verbale custode giudiziario
- 15) Certificazione notarile

