

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 1186/2024

Esecutato: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A: Appartamento con cantina – Rozzano (MI), viale P. Togliatti n. 114

LOTTO B: Posto Auto – Rozzano (MI), viale Palmiro Togliatti n. 114



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare: +39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Gian Marco Rubino
Perito: Ing. Ugo Paglietti



RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

LOTTO A

Dati Catastali

Appartamento con cantina sito in Rozzano (MI), viale Palmiro Togliatti n. 114

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 23, particella 114, subalterno 31

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.000,00

da occupato: € 106.000,00

LOTTO B

Dati Catastali

Posto Auto sito in Rozzano (MI), viale Palmiro Togliatti n. 114

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 23, particella 114, subalterno 55

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 12.000,00

da occupato: € 9.600,00



INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3

LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A.....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
A3. STATO OCCUPATIVO	7
A4. PROVENIENZA	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
A6. CONDOMINIO	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	9
A8. CONSISTENZA	9
A9. STIMA	10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11

LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B.....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE	13
B3. STATO OCCUPATIVO	14
B4. PROVENIENZA	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
B6. CONDOMINIO	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	16
B8. CONSISTENZA	16
B9. STIMA	17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE	19
B13.	
13. RIEPILOGO LOTTI	19

ALLEGATI – LOTTO A.....	19
-------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO B.....	19
-------------------------	----



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO A

Appartamento sito in Rozzano (MI), via Palmiro Togliatti n. 114, al piano primo (secondo livello) di un fabbricato residenziale.

Composto da: ingresso, anticamera, cucina, soggiorno, letto, bagno e balcone oltre una cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq 0,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 23, mappale 114, sub. 31, del NCEU del Comune di Rozzano (MI).

LOTTO B

Posto auto sito in Rozzano (MI), via Palmiro Togliatti n. 114, al piano terra di un fabbricato residenziale.

Composto da: posto auto al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 15,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 23, mappale 114, sub. 55, del NCEU del Comune di Rozzano (MI).

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI



FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.



LOTTO A

Appartamento con cantina sito in viale Palmiro Togliatti 114 – Rozzano (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

A1.1. Descrizione del bene

Appartamento, di tipo civile, sito in Rozzano (MI), viale Palmiro Togliatti n. 114, al piano Primo (secondo livello) di un fabbricato residenziale.

Composto da: ingresso, anticamera, cucina, soggiorno, letto, bagno e balcone oltre una cantina al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq 70,00.

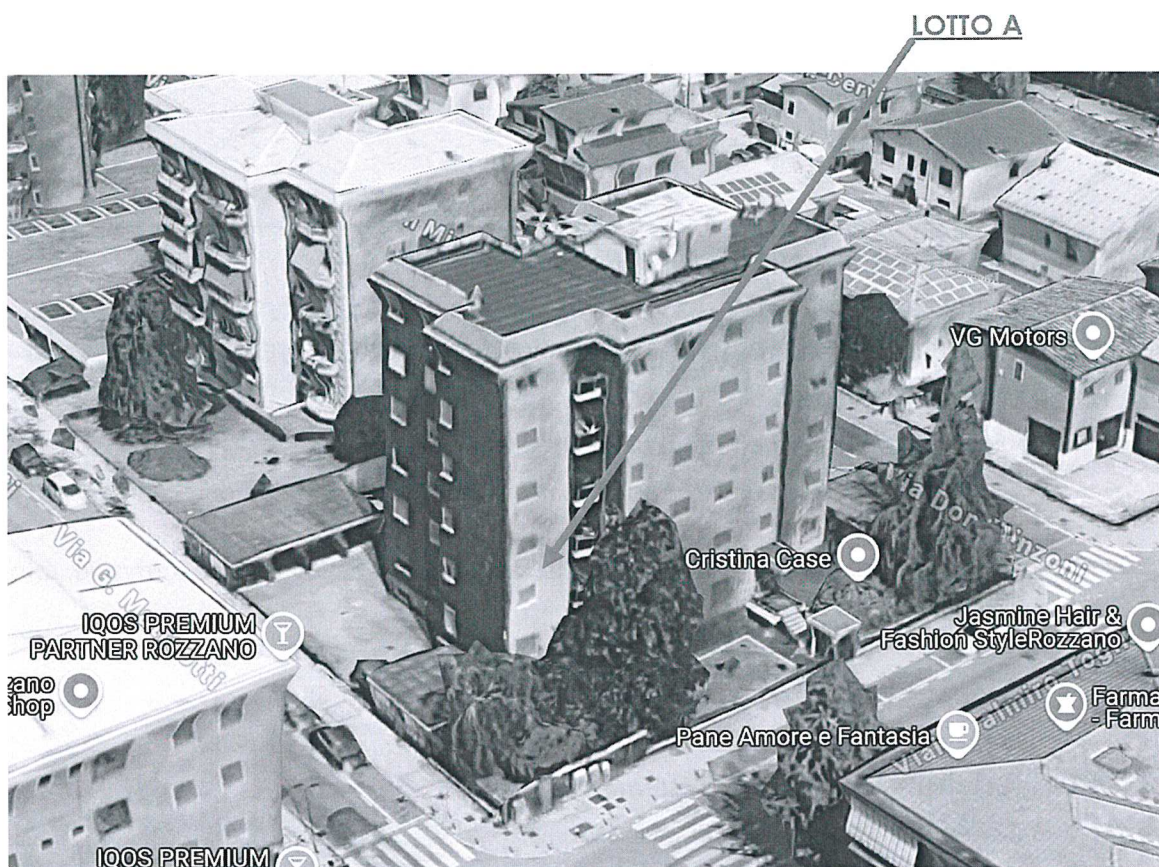


FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Conti Fabio (esecutato).



A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. A2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a [REDACTED] (esecutato).

dati identificativi: **fg. 23 part. 114 sub. 31.**

dati classamento: Cat A/2, classe 1, rendita catastale 453,19 €, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 77.

Indirizzo: Via Palmiro Togliatti n. 114.

Dati derivanti da: aggiornamento del 23/05/2025.

A1.4. Coerenze

Dell'appartamento: altro appartamento, pianerottolo scale comuni, altro appartamento, cortile.

Della cantina: corridoio comune, altra cantina, cortile comune, cortile comune.

A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano (MI).

Fascia/zona: periferica/VALLEMBROSIA, QUINTO, STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 350 mt fermata Bus 92.

Collegamento alla principale rete stradale: a circa 500 m, SS 35.

A2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. A1)

Edificio composto da sette piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in piastrelle di gress colore verde scuro e molto chiaro;
- accesso al condominio: Cancellata in ferro battuto colore nero;
- scala interna: in lastre di pietra levigata;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;



A2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. A1)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo (secondo livello), composta da ingresso, anticamera, cucina, soggiorno, letto, bagno e balcone oltre una cantina al piano seminterrato.

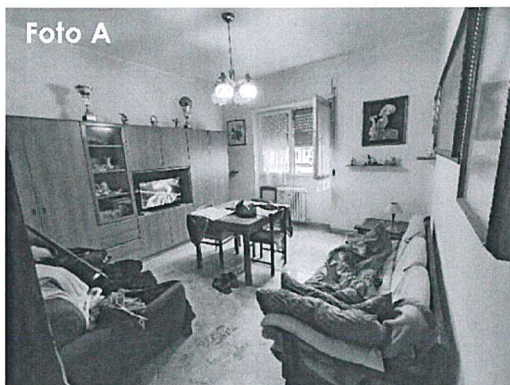


Foto A – Soggiorno;



Foto B – Cucina;



Foto C – Bagno.

Appartamento:

- esposizione: tripla a Sude a Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e nella cucina;
- pavimenti: normalmente in pietra levigata, in parquet nella camere da letto in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: tipo pvc con vetrocamera, avvolgibili e zanzariere;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: condominiale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 2,98 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Rozzano (MI).

A2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 1518900031915 del 2/7/2015 con scadenza 2/7/2025.

A3 STATO OCCUPATIVO

A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

A4 PROVENIENZA



A4.1. Attuale proprietario

A4.

-
-
-

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Maria Assunta Greco, Notaio in Novara alla data del 27 dicembre 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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. A4**) alla data del 23/05/2025 si evince:

A5.1. 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**
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**
Ipoteca Volontaria a favore di Banco di Brescia per euro 300.000 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 22/02/2012 ai nn. 18543/2894.
- **Pignoramenti**
Pignoramento Immobiliare n. 25637 del 22/11/2024 a favore di **Condominio Togliatti 114 Perego**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/12/2024 ai nn. 177049/125008.



- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

A5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

A6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio Magli con sede in Milano (MI), Piazzale Martesana 4 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 33,838 appartamento + 1,286 cantina;

Millesimi generali: 37,158 appartamento + 1,412 cantina

Millesimi ascensore: 27,865 appartamento + 0 cantina

Millesimi scala cantine lato autorimesse: 12,585 appartamento + 0,478 cantina

Millesimi riscaldamento: 33,736 appartamento + 0 cantina

Millesimi area parcheggi/area manovre : 11,147 appartamento + 0,424 cantine

A6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022 : 2.843,55 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: 2.582,83 euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024: 3.060,75 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 5.683,58 euro
(escluse spese personali di 3.933,19 euro)

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2022: non pervenuto

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non pervenute

Cause in corso: non pervenute

Eventuali problematiche strutturali: non pervenute

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.

A6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pervenuti

A6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non pervenuta

A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito della pratica di costruzione edile n. 1363/272 del 12 settembre 1967 e domanda di abitabilità del 3 ottobre 1968 rilasciata il 13 ottobre 1968.

A6.4. Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

A6.5. Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

A8 CONSISTENZA

A7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

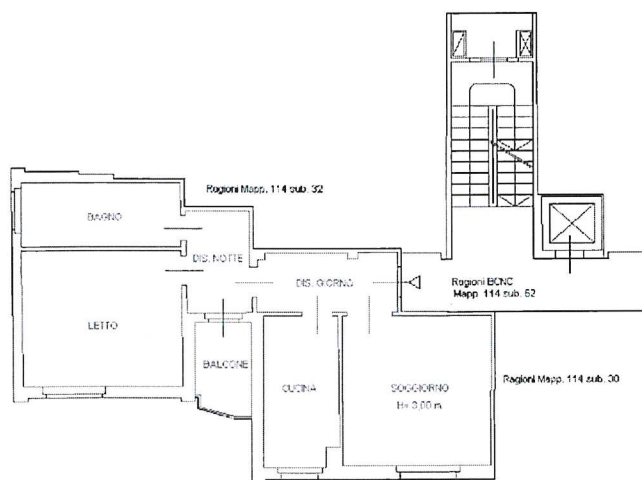
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione



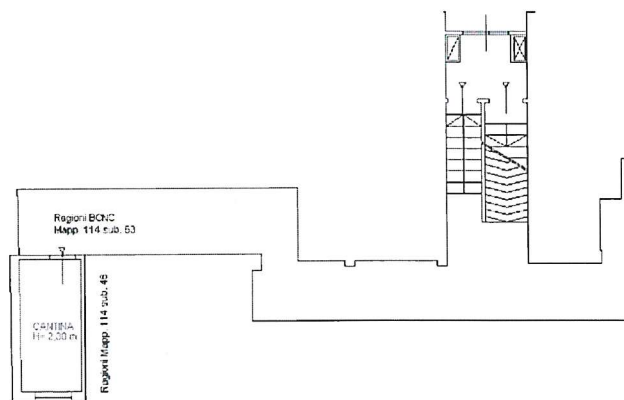
tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	66,9	100%	66,9
balcone	mq.	5,0	35%	1,8
cantina	mq.	5,4	25%	1,4
		77,3		70,0
		mq. lordi		mq. commerciali

PIANO PRIMO



PIANO SEMI INTERRATO



**FIGURA 2A – Planimetria dell'appartamento con cantina (evidenziato in giallo)
sito in viale Palmiro Togliatti n. 114, Rozzano (MI).**



A9 STIMA

A8.1. Criterio di stima

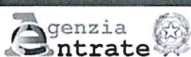
Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione 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.

A8.2. Fonti d'informazione

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO

Fascia/zona: Periferia/VALLEAMBROSIA,%20QUINTO%20STAMPI,%20PONTESESTO,%20TORREGGIO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

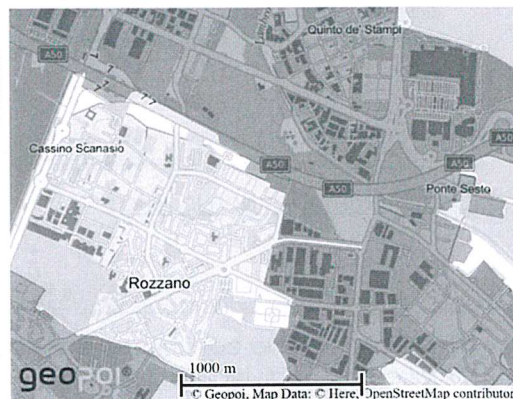
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2550	3100	L	10,4	13,2	L
Abitazioni civili	Normale	2000	2500	L	7,5	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2000	L	6	7,5	L
Box	Normale	850	1250	L	3,8	5,9	L
Ville e Villini	Normale	1750	2200	L	6,5	8,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2250	2850	L	8,8	11,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

viale Palmiro Togliatti 114
Rozzano (MI)



A8.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A2	70,0	€ 2.000,00	€ 140.000,00
				€ 140.000,00

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Gian Marco Rubino
Perito: Ing. Ugo Paglietti



A8.4. 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 € 140.000,00

• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 7.000,00

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: nessuna

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 133.000,00

arrotondato € 133.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 106.400,00

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.

A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



LOTTO B

Posto Auto in viale Palmiro Togliatti 114 – Rozzano (MI)

B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

B1.1. Descrizione del bene

Posto Auto sito in Rozzano (MI), viale Palmiro Togliatti 114, al piano terra.

Composto da: Posto auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 15,00.**

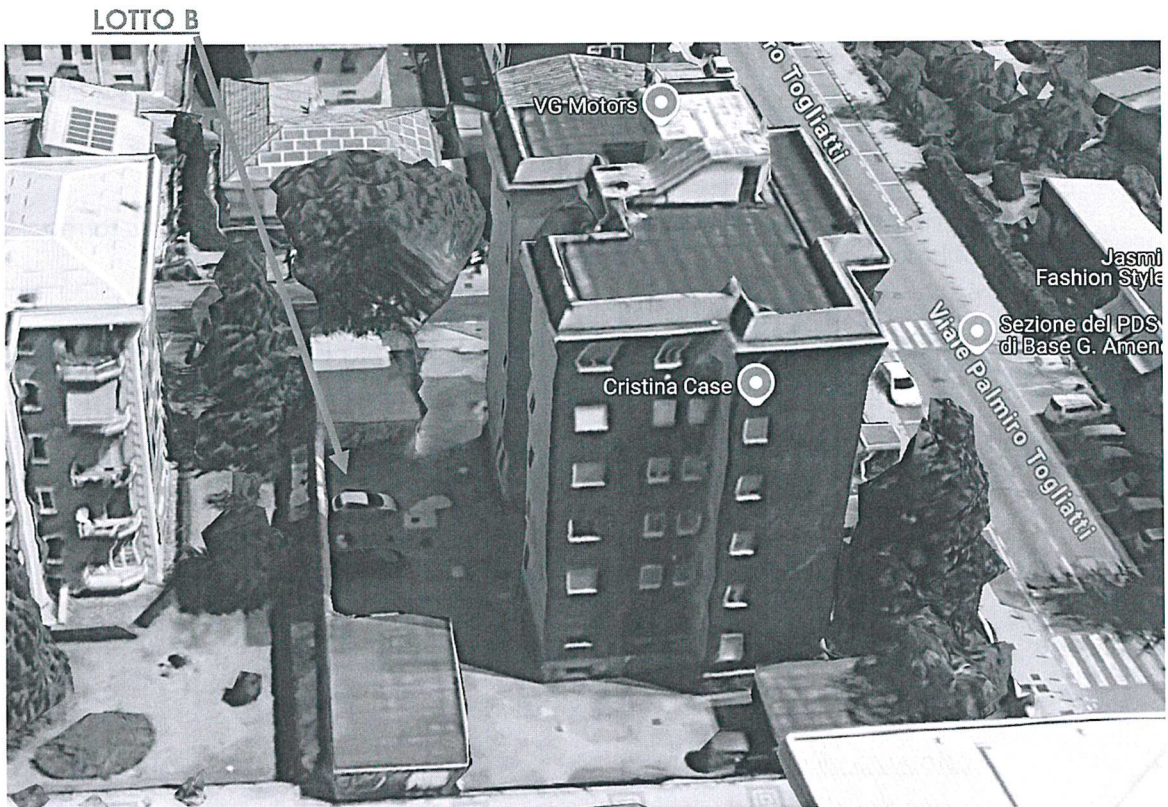


FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Conti Fabio (esecutato).

B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) come segue: (all. B2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 23 part. 114 sub. 55.**

dati classamento: Cat C/6; classe 36, rendita catastale 43,38 €, superficie totale mq 15.

Indirizzo: Viale Palmio Togliatti n. 114.



B1.4. Coerenze

Del posto: altro condominio, altro posto suto, corsia dei posti auto, altro posto auto.

B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

B2 DESCRIZIONE DEI BENI

B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano (MI).

Fascia/zona: periferica/VALLEMBROSIA, QUINTO, STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 350 mt fermata Bus 92.

Collegamento alla principale rete stradale: a circa 500 m, SS 35.

B2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B1)

- Pavimentazione: asfalto grezzo;

B2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B1)

Posto Auto all'aperto.

Esso sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 15,00**

Posto Auto all'aperto

- condizioni generali del posto auto: discrete.





Foto D-Veduta interna del posto autoindicato col n. 5

B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Rozzano(MI).

B3 STATO OCCUPATIVO

B3.1. Detenzione del bene

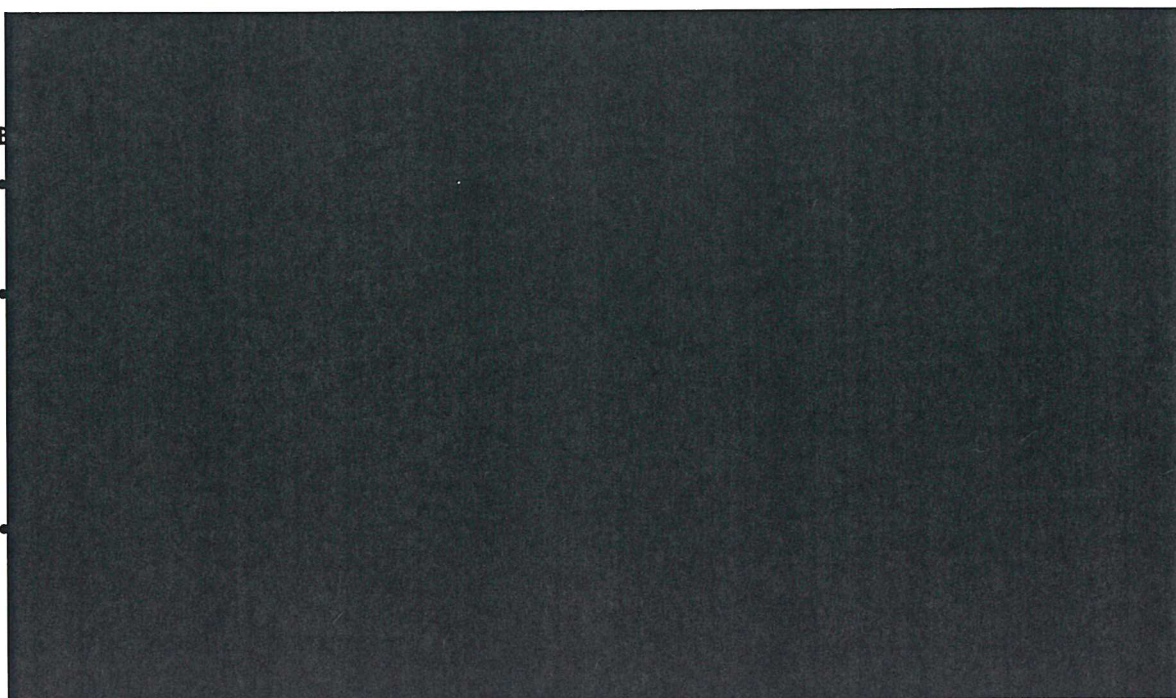
Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

B4 PROVENIENZA

B4.1 Attuale proprietario



B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Maria Assunta Greco, Notaio in Novara alla data del 27 dicembre 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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. A4**) alla data del 23/05/2025 si evince:

B5.1 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

B5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria a favore di Banco di Brescia per euro 300.000 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 22/02/2012 ai nn. 18543/2894.

• **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 25637 del 22/11/2024 a favore di **Condominio Togliatti 114 Perego**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/12/2024 ai nn. 177049/125008.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

A8.5. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

B6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio Magli con sede in Milano (MI), Piazzale Martesana 4 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 2,79 posto auto;

Millesimi generali: 0,00 posto auto

Millesimi ascensore: 0,00 posto auto

Millesimi scala cantine lato autorimesse: 0 posto auto

Millesimi riscaldamento: 0 posto auto

Millesimi area parcheggi/area manovre : 21,863 posto auto

A9.1. Spese di gestione condominiale

Non pervenute

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.



B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito della pratica di costruzione edile n. 1363/272 del 12 settembre 1967 e domanda di abitabilità del 3 ottobre 1968 rilasciata il 13 ottobre 1968.

B 7.1 Conformità edilizia: Al sopralluogo il posto auto risultava conforme.

B 7.2 Conformità catastale: Al sopralluogo posto auto risultava conforme.

B8 CONSISTENZA

B8.1. 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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0 mq. lordi		15,0 mq. commerciali

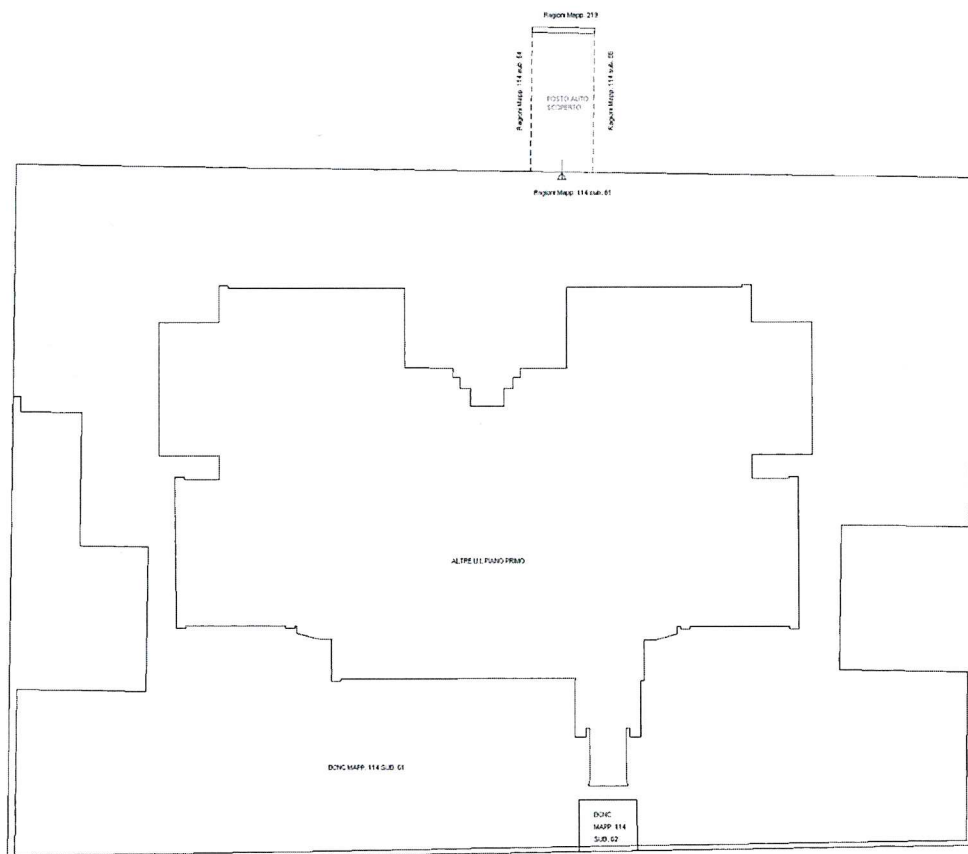


FIGURA 2B – Planimetria del Posto Auto (evidenziati in giallo) sito al piano terra in Viale Palmiro Togliatti 114 – Rozzano (MI).



B9 STIMA

B9.1. Criterio di stima

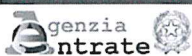
Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione 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.

B9.2. Fonti d'informazione

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO

Fascia/zona: Periferia/VALLEAMBROSIA,%20QUINTO%20STAMPI,%20PONTESESTO,%20TORREGGIO

Codice zona: D1

Microzona: 1

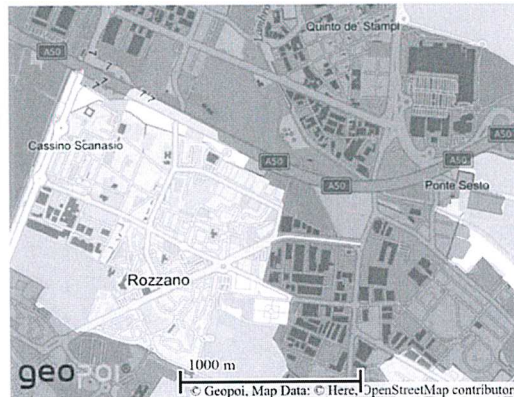
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2550	3100	L	10,4	13,2	L
Abitazioni civili	Normale	2000	2500	L	7,5	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2000	L	6	7,5	L
Box	Normale	850	1250	L	3,8	5,9	L
Ville e Villini	Normale	1750	2200	L	6,5	8,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2250	2850	L	8,8	11,4	L

[Stampa](#)

viale Palmiro Togliatti 114
Rozzano (MI)



[Legenda](#)

B9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto Auto	C6	15,0	€ 850,00	€ 12.750,00
				€ 12.750,00

B9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Gian Marco Rubino
Perito: Ing. Ugo Paglietti



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** € 12.750,00

• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 637,50

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: nessuna

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 12.112,50

arrotondato € 12.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 9.600,00

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.

B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

B12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



13 RIEPILOGO LOTTI

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

LOTTO A (appartamento)

da libero: **133.000,00 €**
da occupato: 106.000,00 €

LOTTO B (posto auto)

da libero: **12.000,00 €**
da occupato: 9.600,00 €

Sommano

da libero: **145.000,00 €**
da occupato: 115.600,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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 li: 15/06/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

ALLEGATI

- A1)** Documentazione fotografica
- A2)** Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3)** Titolo di proprietà
- A4)** Ispezione Ipotecaria (A4)

- B1)** Documentazione fotografica
- B2)** Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3)** Titolo di proprietà
- B4)** Ispezione Ipotecaria (B4)

