
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE II° CIVILE e CRISI D'IMPRESA

Liquidazione Controllata



N. Gen. Rep. **35/2025**

Giudice Delegato: dott.ssa V. AGNESE

Curatore Fallimentare: dott. Paolo BERETTA ZANONI

REFERTO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Ernesto GHELFI
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Monza al n.3283
C.F. GHLRST51S14F205D – P.Iva 02235120967
con sede legale in Milano Viale Biancamaria,25
sede operativa in Monza (MB) Via San Martino civ. 2
telefono: 039-230.41.77 - fax: 039-231.41.95
Email: info@studioghelfi.eu*

LOTTO 1

Beni in ROZZANO (MI) - Corso Nilde Iotti, 8 angolo Via Lidia De Grada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA':

Individuazione e descrizione

A parte dello stabile in condominio denominato "B3" di sei piani fuori terra oltre interrato: la **quota indivisa del 50%** di proprietà in regime di separazione di beni dei seguenti immobili:

- a) **appartamento a civile abitazione** posto al piano sesto sottotetto composto da zona giorno con ingresso, ampio soggiorno ed angolo cottura, zona notte con tre camere e rispettivi bagni, locale lavanderia e due estese balconate sui due fronti dell'appartamento. Il tutto della superficie lorda di pavimento di mq.205 oltre mq. 75 di balconate.

- b) **Locale cantina** al piano terreno della superficie lorda di pavimento di mq.3.

Il tutto con diritto alla relativa quota proporzionale di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero stabile come da Regolamento Condominiale allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio Giuseppe Rescio di Milano in data 16 maggio 2006, rep.n.21213/7962, registrato a Milano, Agenzia delle Entrate nr.4, il 18 maggio 2006 al n. 7806, serie 1T (a cui si rimanda per brevità) e quale meglio rappresentato nelle schede catastali e nelle planimetrie in allegato.

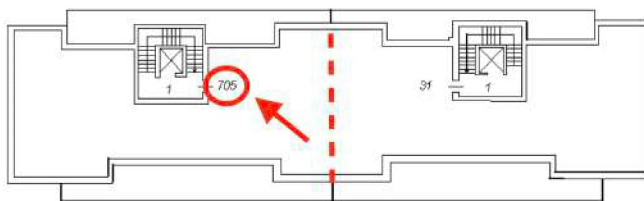


Identificazione catastale.

Le unità immobiliari come sopra descritte risultano individuate nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Rozzano (MI), come segue:

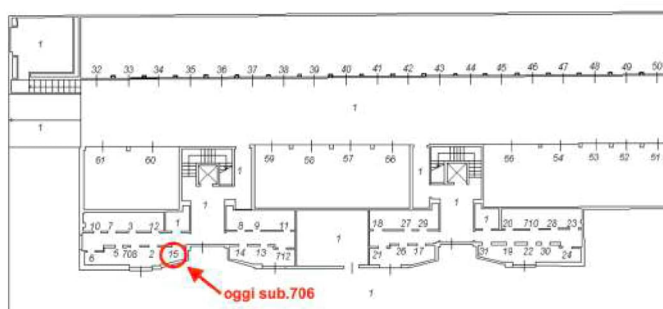
- a) Appartamento:
 - **Fg.15 – mapp.946 – sub.705** – Corso Nilde Iotti civ.8 – p.6 – Cat.A/3 – Cl.3 – v.9,5 – sup. catastale mq.214 - R.C.€.883,14, derivante da denuncia di variazione del 9/9/2020 pratica n.MI0231304 per “*divisione e diversa distribuzione interna degli spazi*” dell’unità immobiliare già censita col mappale del fg.15 n.946 sub.15 e precedentemente oggetto di dichiarazione di nuova costruzione del 22/2/2006 prot.n.MI0112197 (Tipo Mappale n.29826/2006).

PIANO SESTO

b) Locale cantina:

- **Fg.15 – mapp.946 – sub.706** – Corso Nilde Iotti civ.8–p.T – Cat.C/2 – Cl.3–sup.catastale mq.3 - R.C.€.4,34, derivante da denuncia di variazione del 9/9/2020 pratica n.MI0231304 per “divisione e diversa distribuzione interna degli spazi” dell’unità immobiliare già censita col mappale del fg.15 n.946 sub.15 e precedentemente oggetto di dichiarazione di nuova costruzione del 22/2/2006 prot.n.MI0112197 (Tipo Mappale n.29826/2006).

PIANO TERRA



Coerenze: (da nord – a corpo - in senso orario, con riferimento alle schede catastali in allegato ed a quanto riportato nell’atto di provenienza):

a) Appartamento:

dapprima sottostanti parti comuni in fregio alla Via Lidia De Grada indi sottostante cortile comune condominiale, pianerottolo e scale comuni di cui al sub.1, unità immobiliare di terzi al sub.31, sottostante cortile condominiale in fregio al Corso Nilde Iotti e, per chiudere, ancora sottostanti parti comuni in fregio alla Via Lidia De Grada;

b) Cantina al piano interrato:

dapprima cantina di terzi al mapp.946 sub.2 indi corridoio comune di accesso, androne condominiale di accesso, scala esterna pedonale di accesso al condominio e, per chiudere, ancora cantina di terzi al mapp.946 sub.2.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Consistenza

Sulla base dei disegni di progetto acquisiti in Comune ed in particolare dalla Tavola B3C06 la **superficie lorda di pavimento (slp) complessiva** dell’appartamento di cui al punto a), risulta di **mq.280**. Di tale superficie la parte “*abitabile*” ovvero la parte avente altezza uguale o superiore a mt.2,70 misura mq.70 mentre la parte “*agibile ma non abitabile*” (ovvero quella avente altezza minore di mt.2,70) misura mq.135. La balconata su Via Nilde Iotti misura mq.35 mentre quella sul retro dell’appartamento mq.40. Complessivamente quindi mq.75 di balconi.

La **superficie commerciale** dell’appartamento di cui al punto a) calcolata in base ai disposti del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, misura quindi **mq.215,50** (vedasi prospetto seguente).

La **cantina** di cui al punto b) misura una superficie lorda di pavimento (slp) di mq.3

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale abitabile (h.+2,70)	70,00	x	100 %	=	70,00
superficie residenziale agibile (h.-2,70)	135,00	x	80 %	=	108,00
superficie balconate	75,00	x	50 %	=	37,50
Totale:	280,00				215,50

Nota: Non sono stati effettuati, per questioni di tempi a disposizione ma anche per economicità della procedura, rilievi di misura in particolar modo di tipo strumentale, che potrebbero portare ad una consistenza diversa da quella sopra indicata. Si ritiene tuttavia che il fatto non comporti sostanziali discostamenti dal valore più avanti calcolato che deve comunque intendersi “a corpo” e non “a misura”.

Informazioni sulla zona

Zona residenziale centrale ad alta densità edilizia del Comune di Rozzano, compresa tra la Via Pierpaolo Pasolini e Via Lidia De Grada ai margini del “Parcobaeno”. La posizione dell’edificio in cui è compresa l’unità immobiliare in questione risulta favorevole per servizi, trasporti e comodità che la legano alla città di Milano. Tutta la zona è ben servita dalle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il traffico locale è normale, di tipo residenziale finalizzato all’accesso e scarico dai vari fabbricati ed i parcheggi sono sufficienti considerata la dotazione di box auto dei vari edifici.



Stato d’uso e conservazione

Nonostante sia stata oggetto di un intervento edilizio apportato nel 2020, nella cui occasione l’unità in questione è stata frazionata dal sottostante bilocale al piano 5°, non vi sono stati sostanziali interventi di ristrutturazione sicchè il bene ricade in stato d’uso e conservazione normale rispetto la



sua età (epoca di costruzione 2006) bisognoso quindi di interventi di manutenzione anche a carattere straordinario in particolare a riguardo degli impianti primari (elettrico, idrico dei bagni, etc.) che devono essere adeguati alle vigenti norme di Legge in materia di sicurezza.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore insieme alla di lui moglie Tesse Laura – conproprietaria - quale prima abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Le unità immobiliari in questione sono soggette agli **obblighi urbanistici** nascenti dalla **Convenzione** stipulata col Comune di Rozzano con atto del 4/12/2003 rep.n. 40819/17653 Notaio Cesare Cantù di Milano - a cui si rimanda per brevità – conseguente alla costruzione dell'intero complesso edilizio di cui alle Concessione edilizie di seguito riportate.

4.1.4. Servitù: si osserva essere apposta a carico dei quattro condomini di cui al PRU "Viale Toscana" di cui le unità in questione sono parte (Edificio 3B), una **servitù perpetua di uso pubblico per manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne ad uso pubblico** le cui spese (ivi comprese quelle di pulizia e di esercizio dei servizi annessi) saranno proporzionalmente a carico di ciascun edificio.

4.2. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sul bene di cui al presente LOTTO.

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 28/3/2007 ai nn.47096/11253** a favore **CREDITO FONDARIO ED INDUSTRIALE (FONSPA)** con sede in Roma e di [redacted]

[redacted] in regime di separazione dei beni, dell'impegno [redacted] a garanzia di una concessione di mutuo fondiario dell'importo di €.460.000, della durata di anni 30.

Nota: tale ipoteca grava oltre che su **quota indivisa di 1/2** di proprietà [redacted] anche su quota di 1/2 di proprietà [redacted] di cui alla Liquidazione Controllata RG.34/25. Grava inoltre sul bene di cui al successivo LOTTO 2 e LOTTO 3.

- **Ipoteca iscritta in data 6/5/2022 ai nn. 63110/12219** a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE** [redacted] dell'importo di €.240.814 [redacted] accertamento di esecuzione dell'Agenzia 17975/6822 DEL 4/5/2022.

Nota: tale ipoteca grava sulla **quota indivisa di 1/2** dei beni di cui al presente LOTTO oltre che sulla medesima quota dei beni di cui ai successivi LOTTI 2 e 3 nonché sul diritto di proprietà superficiaria del box auto di Via Cabrini, 7/9 al mappale del foglio 15 n.799 sub.78.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**, trascritta a Milano 2 in data 11/6/2025 ai nn.82244/56728 a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA del patrimonio** [redacted]

[redacted] ed a carico di [redacted] e **TESSE Laura**. Grava oltre che su **quota indivisa di 1/2** di tutti i beni di cui al presente LOTTO anche su pari quota di

1/2 degli stessi di proprietà [redacted] cui alla Liquidazione Controllata RG.34/25. Grava inoltre - in pari quota - sui beni di cui ai LOTTI 2 e 3.

Nota: A miglior precisazione dei vincoli ed oneri giuridici sopra riportati si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendono qui integralmente riportati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Alle unità immobiliari in questione compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero stabile di cui son parte come riportata nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio Giuseppe Rescio di Milano in data 16 maggio 2006, rep.n.21213/7962, registrato a Milano, Agenzia delle Entrate nr.4, il 18 maggio 2006 al n. 7806, serie 1T (a cui si rimanda per brevità).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A tutto il 17/9/2025 (data dell'ultima ispezione ipo-catastale effettuata sui beni in esame) gli immobili in questione, risultavano di piena proprietà **per quota 50% indivisa ciascuno**

[redacted]

Braccianti di Carpi già con sede a [redacted] in forza di **atto di compravendita del 20/03/2007 rep.n.22590/8025** dott. Giuseppe RESCIO, Notaio in Milano, registrato a Milano Agenzia 4 in data 27/4/2007 al n.4255 — serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 28/03/2007 ai nn.47095/25224;

- Alla società [redacted] pi gli immobili in oggetto pervennero [redacted] Terreni coi mappali del fg.15 nn.50, 114 e 116, acquistata con **atto in data 30/9/2002, repertorio n. 37360 a rogito dottor Cesare Cantù, notaio in Milano**, debitamente registrato a Milano Ag.6 il 10/10/2002 al n.4861 Serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 9/10/2002 ai nn.123836/72141;

Nota: alla data di acquisto (20/03/2007) le unità immobiliari di cui al punto a) e b) della presente relazione, erano unite a costituire un'unico immobile già identificato col sub.15. In particolare l'unità immobiliare di cui al punto a) era unita con l'unità immobiliare di cui al successivo LOTTO 2 tramite scala interna. A seguito di un intervento edilizio di ristrutturazione effettuato nel 2020 l'immobile di cui al subalterno 15 è stato frazionato nelle odierne tre unità immobiliari ai subb.704 (appartamento monolocale al p.5°), 705 (appartamento in sottotetto al piano p.6°) e 706 (locale cantina al p.T).

7. PRATICHE EDILIZIE – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Inquadramento urbanistico

Le unità immobiliari in questione sono parte di un fabbricato denominato **B3** edificato dalla Associazione di Impres [redacted] nell'ambito di un Programma di Riqualificazione Urban [redacted] quale:

- con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data **4 dicembre 2003, rep. n.40815/17651**, registrato a Milano 6 il 23 dicembre 2003 al n 4807, serie 1V, e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 con note in data 18 dicembre 2003 ai nn.182921/107234, nn.182922/107235, nn.182923/107236 e nn.182924/107237, è stata stipulata tra le impres [redacted]

Comune di Rozzano la “**Convenzione quadro**” per l’attuazione del **Programma di Recupero Urbano** (P.R.U.) denominato "Viale Toscana";

- con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data **4 dicembre 2003, rep. n.40819/17653**, registrato a Milano 6 il 18 dicembre 2003 al n.4793, serie 1V, e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 con note in data 18 dicembre 2003 ai nn.182927/107240 e nn.182928/107241, è stata stipulata tra le medesime imprese ed il Comune di Rozzano la “**Convenzione Urbanistica Attuativa**” dell' accordo di programma relativo al predetto Piano di Recupero urbano denominato "Viale Toscana", disciplinante la costruzione, tra l' altro, di edifici di edilizia residenziale “libera”.
- con atto in autentica Notaio Cesare Cantù di Milano in data 23 novembre 2005, rep. n.46276/21755, registrato a Milano 6 il 24 novembre 2005 al n. 842, serie 2V, e trascritto a Milano 2 in data 26 novembre 2005 ai nn.176954/89769 e nn.176955/89770, la [redacted] ed il Comune di Rozzano hanno stipulato l'**atto di identificazione catastale delle aree oggetto delle suddette Convenzioni** nonché di quelle che, nell'ambito dell' attuazione del citato P.R.U., sono state cedute al Comune medesimo e da questi [redacted], precisandosi e meglio individuando catastalmente anche quelle già in proprietà della [redacted];

Pratiche Edilizie

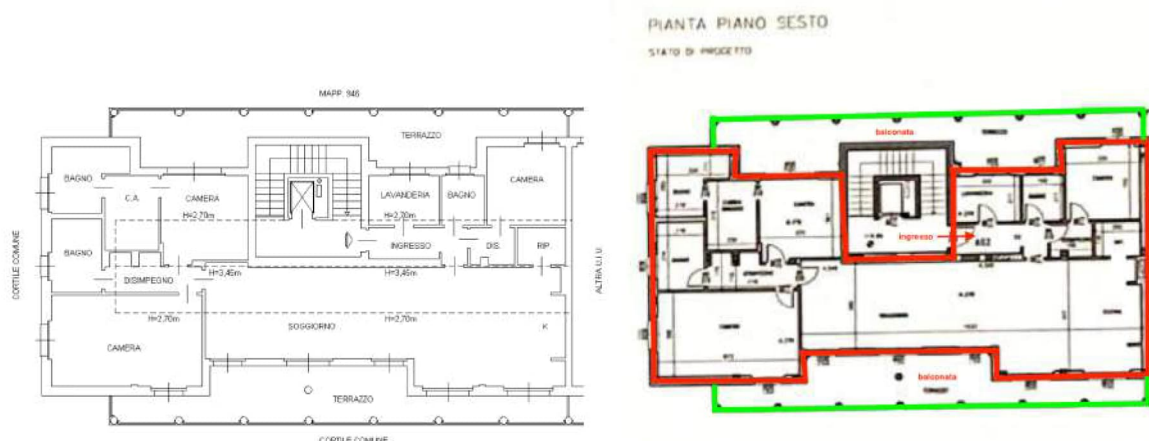
La costruzione dell’edificio “B3” nel quale sono comprese le unità immobiliare in esame si è reso possibile in attuazione del PRU di cui sopra ed in forza di:

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per “interventi di nuova costruzione” ai sensi dell'art.10 lettera a) del DPR 380/2001 presentata da [redacted] Rozzano in data **23 dicembre 2003**, prot.n. [redacted];
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per il “recupero del sottotetto” presentata da [redacted] Comune di Rozzano in data **18 febbraio 2005 prot. n.7550** [redacted];
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per “varianti in corso d'opera”, ai sensi del comma secondo, art.22 del medesimo DPR 380/2001, presentata da [redacted] al Comune di Rozzano in data **24 marzo 2006, prot.n. 15025**. Tale variante da considerarsi **Variante finale** per modifiche interne agli alloggi.

I lavori sono stati dichiarati iniziati in data 23/1/2004 ed ultimati in data 4/5/2006.

In data **8/5/2006 prot.n.20430** è stato infine richiesto il rilascio del **Certificato di Agibilità** la cui domanda in assenza di azioni ostative da parte dell’Amministrazione Comunale è da ritenersi ottenuta per silenzio assenso.

Successivamente alla sua costruzione è stata presentata in Comune in data **27/2/2020 prot. 9906** da parte dei [redacted] una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per frazionamento attraverso chiusura di un'esistente apertura nel solaio divisorio delle due unità immobiliari di loro proprietà poste al piano quinto e sesto sottotetto (già accatastate come sub.15) andando di fatto a ristabilire quanto previsto nel progetto originario di cui alle DIA succitate ovvero al seguente stato di fatto:



GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità di seguito riportati sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale ed in particolare coi tempi e mezzi messi a disposizione in ambito giudiziale.

Non sono stati in particolare effettuati, per questioni di economicità, rilievi di misura od indagini approfondite sulla conformità degli impianti stante le dichiarazioni di conformità e collaudi rilasciati dal direttore lavori e progettista in sede di richiesta di agibilità. Il costo per la sistemazione di eventuali difformità dovessero in futuro emergere ed in questa sede non rilevate, quand'anche sostanziali, debbono pertanto considerarsi ricomprese nella valutazione di seguito effettuata e nella riduzione di prezzo applicata in sede di vendita giudiziarie.

Allo scopo si invita fortemente l'interessato all'acquisto ed a colui che intende partecipare alla vendita giudiziarie di preliminarmente effettuare un proprio approfondito esame ed accertamento di conformità dello stato dei luoghi anche attraverso un tecnico professionista di propria fiducia. Non si rilascia pertanto garanzia di sorta sull'esito dell'accertamento di conformità edilizio, urbanistico e catastale in questa sede effettuato.

Conformità edilizia ed urbanistica

Esaminati i documenti delle pratiche edilizie di cui sopra in occasione dell'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune in data 29/09/2025 si è constatata la conformità tra lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo del 11/06/2025 e quanto previsto sui disegni di progetto depositati agli atti del Comune.

Le unità immobiliari in questione possono ritenersi quindi commerciabili sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

Nota: Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica della conformità edilizia-urbanistica è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Conformità catastale

I dati catastali e le planimetrie degli immobili in questione sono rispondenti allo stato di fatto e non si rilevano difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

9. VALUTAZIONE

9.1. Criteri di stima, fonti di informazione e conteggi del valore di mercato della quota del 100% di proprietà

Criteria di stima

Procedimento *comparativo*: *Market Comparison Approach (MCA)* - *Standard Internazionali di Valutazione*.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/09/2025

Descrizione: appartamento piano quinto di tre locali più servizi e due balconi

Indirizzo: Via Nilde Iotti, 8

Superfici principali e secondarie: mq.89

Prezzo: €250.000,00, pari a **2.314,81 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Descrizione: appartamento posto al piano sesto composto da soggiorno, cucina due camere, due bagni ed ampio balcone

Indirizzo: Piazza Michele Alboreto 72 ang. Via Lidia De Grada, 9

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 230.000,00 pari a **2.211,54 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/06/2024

Descrizione: Appartamento piano secondo

Indirizzo: Via Nilde Iotti, 8

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 15

Prezzo: €165.000,00, pari a **2.171,05 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento al piano quinto di tre locali cucina e doppi servizi oltre cantina al piano interrato

Indirizzo: Piazza Michele Alboreto ang. Via Lidia De Grada

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 15

Prezzo: €225.000,00 pari a **2.250,00 Euro/mq**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	250.000,00	230.000,00	165.000,00	225.000,00
Consistenza	215,50	108,00	104,00	76,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	9,00	16,00	13,00
Prezzo unitario	-	2.314,81	2.211,54	2.171,05	2.250,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,17	416,67	383,33	275,00	375,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.171,05	2.171,05	2.171,05	2.171,05

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	250.000,00	230.000,00	165.000,00	225.000,00
Data [mesi]	0,00	3.450,00	4.400,00	4.875,00
Prezzo unitario	233.388,16	242.072,37	302.861,84	250.756,58
Prezzo corretto	483.388,16	475.522,37	472.261,84	480.631,58

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

2,30% < **477.950,99**
5%

Conteggio del valore di stima della quota del 100% di proprietà

Il più probabile corrente **valore di mercato del 100% di proprietà** degli immobili in esame viene quindi indicato in arrotondati **€.478.000** pari ad **€/mq.2.218**.

9.2. Valore di mercato della quota del 50%

Nonostante il valore di una quota indivisa di un bene immobile sia per natura inferiore alla quota di valore dell'intero (in ragione principalmente della difficoltà di vendita della sola quota), si ritiene di valutarla al 50% del valore dell'intero in quanto - nel caso in esame - è noto essere in vendita anche la restante quota di comproprietà.

Quindi il **valore di mercato** della quota indivisa del 50% dei beni di cui al presente Lotto si stima in:

$$€.478.000 \times 0,50 = \mathbf{€.239.000}$$

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima in ipotesi di vendita forzata ovvero Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per assenza di garanzia per vizi occulti, per necessità di rapido realizzo e soprattutto in ragione dell'attuale stasi del mercato immobiliare:

€. 35.850

9.4. Prezzo base d'asta della quota del 50% del bene

Valore dei beni descritti al punto a) e b) nello stato di fatto in cui si trovano:

$$€.239.000 - €.35.850 = \mathbf{€.203.150}$$

LOTTO 2

Beni in ROZZANO (MI) - Corso Nilde Iotti, 8 angolo Via Lidia De Grada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA':

Individuazione e descrizione

A parte dello stabile in condominio denominato "B3" di sei piani fuori terra oltre interrato: la **quota indivisa del 50%** di proprietà in regime di separazione di beni di **appartamento a civile abitazione** posto al **piano quinto** (6°f.t.) della superficie lorda di pavimento di **mq.51**, composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre balcone avente affaccio sulla Via Nilde Iotti della superficie di mq. 20.

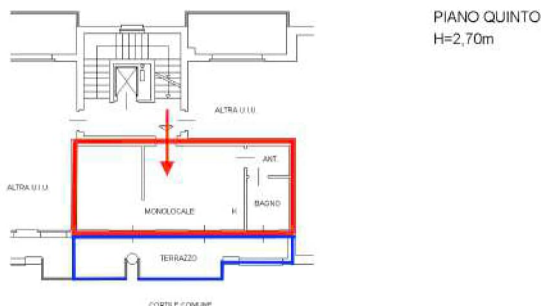
Il tutto con diritto alla relativa quota proporzionale di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero stabile come da Regolamento Condominiale allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio Giuseppe Rescio di Milano in data 16 maggio 2006, rep.n.21213/7962, registrato a Milano, Agenzia delle Entrate nr.4, il 18 maggio 2006 al n. 7806, serie 1T (a cui si rimanda per brevità) e quale meglio rappresentato nelle schede catastali e nelle planimetrie in allegato.



Identificazione catastale.

L'unità immobiliare come sopra descritta risulta individuata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Rozzano (MI), come segue:

- **Fg.15 – mapp.946 – sub.704** – Corso Nilde Iotti civ.8 – p.5 – Cat.A/3 – Cl.3 – v.2,5 – sup. catastale mq.51 - R.C.€.232,41, derivante da denuncia di variazione del 9/9/2020 pratica n.MI0231304 per “*divisione e diversa distribuzione interna degli spazi*” dell'unità immobiliare già censita col mappale del fg.15 n.946 sub.15 e precedentemente oggetto di dichiarazione di nuova costruzione del 22/2/2006 prot.n.MI0112197 (Tipo Mappale n.29826/2006).



Coerenze: (da nord – a corpo - in senso orario, con riferimento alla scheda catastale in allegato ed a quanto riportato nell'atto di provenienza):

dapprima appartamento di terzi sub.711 indi pianerottolo comune e vano scale al sub.1, appartamento di terzi al sub.14, la sottostante Via Nilde Iotti e per chiudere ancora appartamento di terzi sub.711;

Salvo errori e come meglio di fatto.

Consistenza

Sulla base dei disegni di progetto acquisiti in Comune ed in particolare dalla Tavola 1 dell'ultima CILA prot.9906 del 27/2/2020 la **superficie lorda di pavimento (slp)** dell'appartamento misura **mq.51 ed il balcone mq.20.**

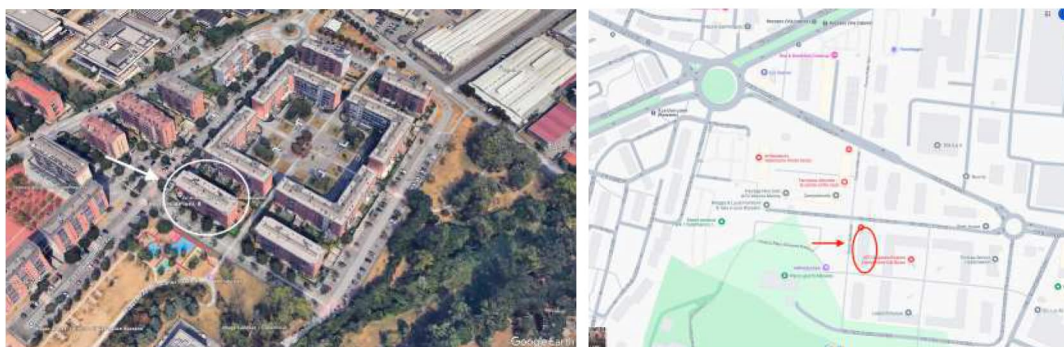
La **superficie commerciale** calcolata in base ai disposti del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, misura invece **mq.61** (vedasi prospetto seguente).

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Q superficie appartamento	51	100 %	51
Q superficie balcone	20	50 %	10
Totale:	71		61

Nota: Non sono stati effettuati, per questioni di tempi a disposizione ma anche per economicità della procedura, rilievi di misura in particolar modo di tipo strumentale, che potrebbero portare ad una consistenza diversa da quella sopra indicata. Si ritiene tuttavia che il fatto non comporti sostanziali discostamenti dal valore più avanti calcolato che deve comunque intendersi “a corpo” e non “a misura”.

Informazioni sulla zona

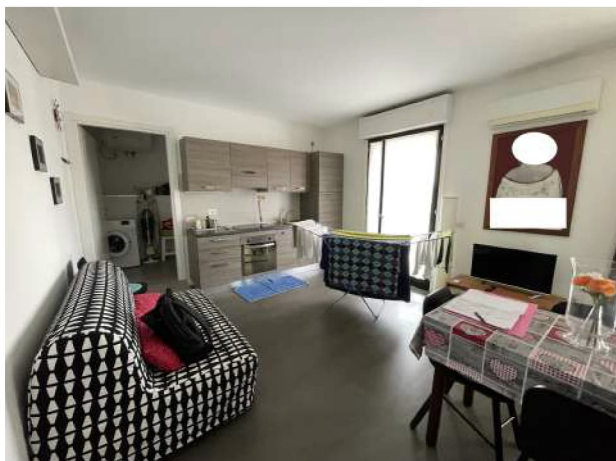
Zona residenziale centrale ad alta densità edilizia del Comune di Rozzano, compresa tra la Via Pierpaolo Pasolini e Via Lidia De Grada ai margini del “Parcobaleno”. La posizione dell'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare in questione risulta favorevole per servizi, trasporti e comodità che la legano alla città di Milano. Tutta la zona è ben servita dalle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il traffico locale è normale, di tipo residenziale finalizzato all'accesso e scarico dai vari fabbricati ed i parcheggi sono sufficienti considerata la dotazione di box auto dei vari edifici.



Stato d'uso e conservazione

L'unità immobiliare in questione è stata oggetto di un intervento edilizio apportato nel 2020, che di fatto l'ha frazionata dal sovrastante appartamento in sottotetto al piano 6° mediante la chiusura e ripristino di un tratto di solaio nel plafone e soppressione dell'esistente scala di collegamento.

In tale occasione l'immobile è stato completamente ristrutturato nel suo interno con spostamento e rifacimento a nuovo del bagno e modifiche dell'articolazione interna degli spazi sicchè il bene ricade oggi in stato d'uso e conservazione più che buono con impianti primari a norma di sicurezza.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in comodato gratuito dal figlio del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Le unità immobiliari in questione sono soggette agli **obblighi urbanistici** nascenti dalla **Convenzione** stipulata col Comune di Rozzano con atto del 4/12/2003 rep.n. 40819/17653 Notaio Cesare Cantù di Milano - a cui si rimanda per brevità – conseguente alla costruzione dell'intero complesso edilizio di cui alle Concessione edilizie di seguito riportate.

4.1.4. **Servitù:** si osserva essere apposta a carico dei quattro condominii di cui al PRU "Viale Toscana" di cui le unità in questione sono parte (Edificio 3B), una **servitù perpetua di uso pubblico per manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne ad uso pubblico** le cui spese (ivi comprese quelle di pulizia e di esercizio dei servizi annessi) saranno proporzionalmente a carico di ciascun edificio.

4.2. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sul bene di cui al presente LOTTO.

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 28/3/2007 ai nn.47096/11253** a favore **CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE (FONSPA)**

[redacted] Laura in regime di separazione [redacted] a [redacted] di una concessione di mutuo fondiario dell'importo di €.460.000, della durata di anni 30.

Nota: tale ipoteca grava oltre che su quota di 1/2 di proprietà [redacted] anche su quota di 1/2 di proprietà [redacted] i cui alla Liquidazione controllata RG.55/25. Grava inoltre sul bene di cui al LOTTO 1/2021/3.

- **Ipoteca iscritta in data 6/5/2022 ai nn. 63110/12219** a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE** con sede [redacted] P., dell'importo di €.240.814,40 a fronte di un debito di €.120.407,20, derivante da un avviso di accertamento di esecuzione dell'Agenzia 17975/6822 DEL 4/5/2022.

Nota: tale ipoteca grava sulla **quota indivisa di ½** dei beni di cui al presente LOTTO oltre che sulla medesima quota dei beni di cui ai successivi LOTTI 1 e 3 nonché sul diritto di proprietà superficaria del box auto di Via Cabrini, 7/9 al mappale del foglio 15 n.799 sub.78

4.2.2. Pignoramenti:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Milano 2 in data **6/3/2025** ai **nn. 28722/19599** a seguito di atto giudiziario del 28/2/2025 del Tribunale di Milano, a favore di [REDACTED]

Nota: tale formalità grava oltre che sulla **quota indivisa del 50%** dell'unità immobiliare di cui al presente LOTTO di proprietà anche sulla quota indivisa del 50% di proprietà [REDACTED] di cui alla Liquidazione Controllata RG.34/25. Grava inoltre, in pari quota [REDACTED] immobiliare di cui al successivo LOTTO 3 (box auto fg.15- mapp.946 sub.58).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**, trascritta a Milano 2 in data 11/6/2025 ai nn.82244/56728 a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA del patrimonio di** [REDACTED]

[REDACTED] Grava oltre che [REDACTED] su pari quota di 1/2 dello stesso di proprietà [REDACTED] di cui alla Liquidazione Controllata RG.34/25. Grava inoltre - in pari quota [REDACTED] LOTTI 1 e 3.

Nota: A miglior precisazione dei vincoli ed oneri giuridici sopra riportati si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendono qui integralmente riportati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Alle unità immobiliari in questione compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero stabile di cui son parte come riportata nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio Giuseppe Rescio di Milano in data 16 maggio 2006, rep.n.21213/7962, registrato a Milano, Agenzia delle Entrate nr.4, il 18 maggio 2006 al n. 7806, serie 1T (a cui si rimanda per brevità).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A tutto il 17/9/2025 (data dell'ultima ispezione ipo-catastale effettuata sui beni in esame) gli immobili in questione, risultavano di piena proprietà **per quota 50% indivisa ciascuno** dei

[REDACTED]
00154410369 in forza di **atto di compravendita del 20/03/2007 rep.n.22390/8625** dott. Giusepppe RESCIO, Notaio in Milano, registrato a Milano Agenzia 4 in data 27/4/2007 al n.4255 - serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 28/03/2007 ai nn.47095/25224;

- Alla società [REDACTED] immobili in oggetto pervennero per edificazione l'attuale sull'area distinta in Catasto Terreni coi mappali del fg.15 nn.50, 114 e 116, acquistata con **atto in data 30/9/2002, repertorio n. 37360 a rogito dottor Cesare Cantù, notaio in Milano**, debitamente registrato a Milano Ag.6 il 10/10/2002 al n.4861 Serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 9/10/2002 ai nn.123836/72141;

Nota: alla data di acquisto (20/03/2007) l'appartamento in questione era unito, tramite scala interna, con il sovrastante appartamento al sub.705 (di cui al LOTTO 1) a costituire un'unica

unità immobiliare già identificato col sub.15. A seguito di un intervento edilizio di ristrutturazione effettuato nel 2020 l'immobile di cui al subalterno 15 è stato frazionato nelle odierne tre unità immobiliari ai subb.704 (appartamento monolocale al p.5°), 705 (appartamento in sottotetto al piano p.6°) e 706 (locale cantina al p.T).

7. PRATICHE EDILIZIE – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato denominato **B3** edificato dalla Associazione di Imprese C.M.B. La Pergola Coop. Edilizia e Cega nell'ambito di un Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) denominato "Via Toscana" per il quale:

- con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data **4 dicembre 2003, rep. n.40815/17651**, registrato a Milano 6 il 23 dicembre 2003 al n.4807, serie 1V, e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 con note in data 18 dicembre 2003 ai nn.182921/107234 nn.182922/107235

Comune di Rozzano la "**Convenzione quadro**" per l'attuazione del **Programma di Recupero Urbano** (P.R.U.) denominato "Viale Toscana";

- con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data **4 dicembre 2003, rep. n.40819/17653**, registrato a Milano 6 il 18 dicembre 2003 al n.4793, serie 1V, e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 con note in data 18 dicembre 2003 ai nn.182927/107240 e nn.182928/107241, è stata stipulata tra le medesime imprese ed il Comune di Rozzano la "**Convenzione Urbanistica Attuativa**" dell'accordo di programma relativo al predetto Piano di Recupero urbano denominato "Viale Toscana", disciplinante la costruzione, tra l'altro, di edifici di edilizia residenziale "libera".
- con atto in autentica Notaio Cesare Cantù di Milano in data 23 novembre 2005, rep. n.46276/21755, registrato a Milano 6 il 24 novembre 2005 al n. 842, serie 2V, e trascritto a Milano 2 in data 26 novembre 2005 ai nn.176954/89769 e nn.176955/89770, la società C.M.B. ed il Comune di Rozzano hanno stipulato l'**atto di identificazione catastale delle aree oggetto delle suddette Convenzioni** nonché di quelle che, nell'ambito dell'attuazione del citato P.R.U., sono state cedute al Comune medesimo e da questi alla C.M.B., precisandosi e meglio individuando catastalmente anche quelle già in proprietà della stessa C.M.B.;

Pratiche Edilizie

La costruzione dell'edificio "B3" nel quale è compresa l'unità immobiliare in esame si è reso possibile in attuazione del PRU di cui sopra ed in forza di:

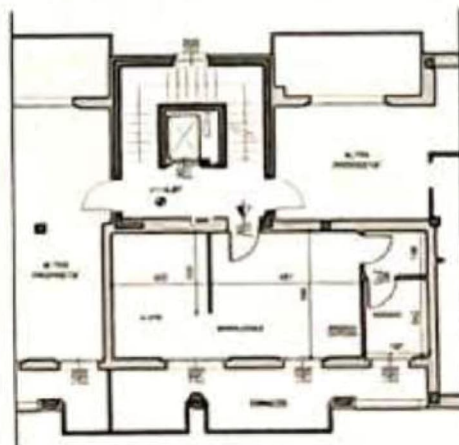
- 1) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per "interventi di nuova costruzione" ai sensi dell'art.10 lettera a) del DPR 380/2001 presentata da [redacted] Comune di Rozzano in data **23 dicembre 2003, prot. n.43850 (Conc.Ed. n.443/703)**
- 2) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per il "recupero del sottotetto" presentata da [redacted] al Comune di Rozzano in data **18 febbraio 2004, prot. n.7350 (Conc. Ed. n.432/703)**.
- 3) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per "varianti in corso d'opera", ai sensi del comma secondo, art.22 del medesimo DPR 380/2001, presentata [redacted] Li Carpi al Comune di Rozzano in data **24 marzo 2004, prot. n.10221 (Conc. Ed. n.443/703)** da considerarsi **Variante finale** per modifiche interne agli alloggi.

I lavori sono stati dichiarati iniziati in data 23/1/2004 ed ultimati in data 4/5/2006.

In data **8/5/2006 prot.n.20430** è stato infine richiesto il rilascio del **Certificato di Agibilità** la cui domanda in assenza di azioni ostative da parte dell'Amministrazione Comunale è da ritenersi ottenuta per silenzio assenso.

- 4) Successivamente alla sua costruzione è stata presentata in Comune in data **27/2/2020 prot. 9906** da parte de [redacted] L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per frazionamento attraverso chiusura di un'esistente apertura nel solaio divisorio delle due unità immobiliari di loro proprietà poste al piano quinto e sesto sottotetto (già accatastate come sub.15) andando di fatto a ristabilire quanto previsto nel progetto originario di cui alle DIA succitate ovvero al seguente stato di fatto:

PIANTA PIANO QUINTO
STATO DI PROGETTO



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità di seguito riportati sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale ed in particolare coi tempi e mezzi messi a disposizione in ambito giudiziale.

Non sono stati in particolare effettuati, per questioni di economicità, rilievi di misura od indagini approfondite sulla conformità degli impianti stante le dichiarazioni di conformità e collaudi rilasciati dal direttore lavori e progettista in sede di richiesta di agibilità. Il costo per la sistemazione di eventuali difformità dovessero in futuro emergere ed in questa sede non rilevate, quand'anche sostanziali, debbono pertanto considerarsi ricomprese nella valutazione di seguito effettuata e nella riduzione di prezzo applicata in sede di vendita giudiziarie.

Allo scopo si invita fortemente l'interessato all'acquisto ed a colui che intende partecipare alla vendita giudiziarie di preliminarmente effettuare un proprio approfondito esame ed accertamento di conformità dello stato dei luoghi anche attraverso un tecnico professionista di propria fiducia. Non si rilascia pertanto garanzia di sorta sull'esito dell'accertamento di conformità edilizio, urbanistico e catastale in questa sede effettuato.

Conformità edilizia ed urbanistica

Esaminati i documenti delle pratiche edilizie di cui sopra in occasione dell'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune in data 29/09/2025 si è constatata la conformità tra lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo del 11/06/2025 e quanto previsto sui disegni di progetto depositati agli atti del Comune.

Le unità immobiliari in questione possono ritenersi quindi commerciabili sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

Nota: Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica della conformità edilizia-urbanistica è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Conformità catastale

I dati catastali e le planimetrie degli immobili in questione sono rispondenti allo stato di fatto e non si rilevano difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

9. VALUTAZIONE

9.1. Criteri di stima, fonti di informazione e conteggi del valore di mercato della quota del 100% di proprietà

Criteri di stima

Procedimento *comparativo*: *Market Comparison Approach (MCA)* - *Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/09/2025

Descrizione: appartamento piano quinto di tre locali più servizi e due balconi

Indirizzo: Via Nilde Iotti, 8

Superfici principali e secondarie: mq.89

Prezzo: €250.000,00, pari a 2.314,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Descrizione: appartamento posto al piano sesto composto da soggiorno, cucina due camere, due bagni ed ampio balcone

Indirizzo: Piazza Michele Alboreto 72 ang. Via Lidia De Grada, 9

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.211,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/06/2024

Descrizione: Appartamento piano secondo

Indirizzo: Via Nilde Iotti, 8

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 15

Prezzo: €165.000,00, pari a 2.171,05 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento al piano quinto di tre locali cucina e doppi servizi oltre cantina al piano interrato

Indirizzo: Piazza Michele Alboreto ang. Via Lidia De Grada

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Conteggio del valore di stima della quota del 100% di proprietà

Tabella dei Dati

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	250.000,00	230.000,00	165.000,00	225.000,00
Consistenza	61,00	108,00	104,00	76,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	9,00	16,00	13,00
Prezzo unitario	-	2.314,81	2.211,54	2.171,05	2.250,00

Tabella dei Prezzi Marginali

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,17	416,67	383,33	275,00	375,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.171,05	2.171,05	2.171,05	2.171,05

Tabella di Valutazione

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		250.000,00	230.000,00	165.000,00	225.000,00
Data [mesi]		0,00	3.450,00	4.400,00	4.875,00
Prezzo unitario		-102.039,47	-93.355,26	-32.565,79	-84.671,05
Prezzo corretto		147.960,53	140.094,74	136.834,21	145.203,95

Valore medio:

142.523,36 €

Divergenza:

7,52 %

<

10 %

Il più probabile corrente **valore di mercato del 100% di proprietà** degli immobili in esame viene quindi indicato in arrotondati **€.143.000** pari ad **€/mq.2.804**.

9.2. Valore di mercato della quota del 50%

Nonostante il valore di una quota indivisa di un bene immobile sia per natura inferiore alla quota di valore dell'intero (in ragione principalmente della difficoltà di vendita della sola quota), si ritiene di valutarla al 50% del valore dell'intero in quanto - nel caso in esame - è noto essere in vendita anche la restante quota di comproprietà.

Quindi il **valore di mercato** della quota indivisa del **50%** dei beni di cui al presente Lotto si stima in:

$$€.143.000 \times 0,50 = \quad \quad \quad \mathbf{€.71.500}$$

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima in ipotesi di vendita forzata ovvero Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per assenza di garanzia per vizi occulti, per necessità di rapido realizzo e soprattutto in ragione dell'attuale stasi del mercato immobiliare:

€. 10.725

9.4. Prezzo base d'asta della quota del 50% del bene

Valore dei beni descritti al punto a) e b) nello stato di fatto in cui si trovano:

$$€.215.000 - €.95.600 = \quad \quad \quad \mathbf{€.60.775}$$

LOTTO 3

Beni in ROZZANO (MI) - Corso Nilde Iotti, 8 angolo Via Lidia De Grada

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA':

Individuazione e descrizione

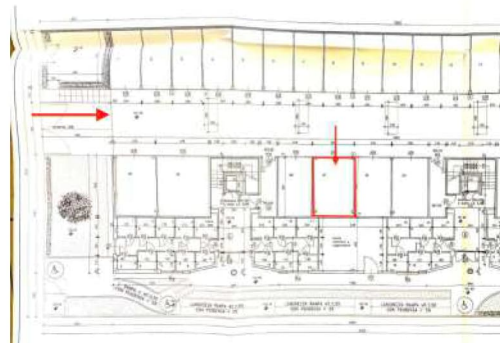
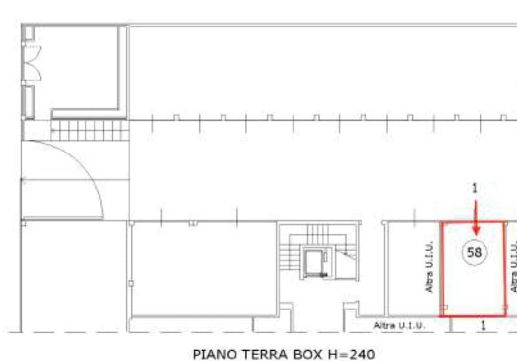
A parte dello stabile in condominio denominato "B3" di sei piani fuori terra oltre interrato: la **quota indivisa del 50%** di proprietà in regime di separazione di beni di **box ad uso autorimessa** posto al piano terreno con accesso da Via Lidia De Grada **civ.12** della superficie di **mq.21**

Il tutto con diritto alla relativa quota proporzionale di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero stabile come da Regolamento Condominiale allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio Giuseppe Rescio di Milano in data 16 maggio 2006, rep.n.21213/7962, registrato a Milano, Agenzia delle Entrate nr.4, il 18 maggio 2006 al n. 7806, serie 1T (a cui si rimanda per brevità) e quale meglio rappresentato nelle schede catastali e nelle planimetrie in allegato.

Identificazione catastale.

L'unità immobiliare come sopra descritta risulta individuata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Rozzano (MI), come segue:

- **Fg.15 – mapp.946 – sub.58** – Via Lidia De Grada civ.12 – p.T – Cat.C/6 – Cl.4 – sup. catastale mq.22 - R.C.€.71,58, derivante da variazione per classamento del 22/2/2007 pratica MO0144931 e di denuncia di costituzione del 22/2/2006 prot.n.MI0112197 (Tipo Mappale n.29826/2006).



Coerenza: (da nord – a corpo - in senso orario, con riferimento alla scheda catastale in allegato ed a quanto riportato nell'atto di provenienza):


dapprima altro box sub.59 indi corsello comune di manovra, altro box sub.57, parti comuni sub.1, cantina di terzi sub.11 e per chiudere ancora box di terzi sub.59;

Salvo errori e come meglio di fatto.

Consistenza

Sulla base dei disegni di progetto acquisiti in Comune ed in particolare dalla Tavola 1 dell'ultima CILA prot.9906 del 27/2/2020 la **superficie lorda di pavimento (slp)** del box misura **mq.21**.

La **superficie commerciale** calcolata in base ai disposti del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, misura invece **mq.12,6** (vedasi prospetto seguente):

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
 superficie BOX autorimessa	21	60 %	12,6
Totale:	21		12,6

Nota: Non sono stati effettuati, per questioni di tempi a disposizione ma anche per economicità della procedura, rilievi di misura in particolar modo di tipo strumentale, che potrebbero portare ad una consistenza diversa da quella sopra indicata. Si ritiene tuttavia che il fatto non comporti sostanziali discostamenti dal valore più avanti calcolato che deve comunque intendersi “a corpo” e non “a misura”.

3. STATO DI POSSESSO:

In uso al debitore conproprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Le unità immobiliari in questione sono soggette agli **obblighi urbanistici** nascenti dalla **Convenzione** stipulata col Comune di Rozzano con atto del 4/12/2003 rep.n. 40819/17653 Notaio Cesare Cantù di Milano - a cui si rimanda per brevità – conseguente alla costruzione dell'intero complesso edilizio di cui alle Concessione edilizie di seguito riportate.

4.1.4. Servitù: si osserva essere apposta a carico dei quattro condominii di cui al PRU “Viale Toscana” di cui le unità in questione sono parte (Edificio 3B), una **servitù perpetua di uso pubblico per manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne ad uso pubblico** le cui spese (ivi comprese quelle di pulizia e di esercizio dei servizi annessi) saranno proporzionalmente a carico di ciascun edificio.

4.2. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sul bene di cui al presente LOTTO.

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 28/3/2007 ai nn.47096/11253** a favore **CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE (FONSPA)** con sede in Roma e contro [redacted] regime di separazione dei beni, dell'importo di € 720.000 a garanzia di una concessione di mutuo fondiario dell'importo di € 460.000, della durata di anni 30.

Nota: : tale ipoteca grava oltre che su quota di 1/2 di proprietà [redacted] anche su quota di 1/2 di prop [redacted] di cui alla Liquidazione contronata RG.55/25. Grava inoltre sul bene di cui precedenti LOTTO 1 e LOTTO 2.

- **Ipoteca iscritta in data 6/5/2022 ai nn. 63110/12219** a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE** con sede in [redacted] dell'importo di € 240.814,40 a fronte di un debito di € 120.407,20, derivante da un avviso di accertamento di esecuzione dell'Agenzia 17975/6822 DEL 4/5/2022.

Nota: tale ipoteca grava sulla **quota indivisa di ½** dei beni di cui al presente LOTTO oltre che sulla medesima quota dei beni di cui ai LOTTI 1 e 2 nonché sul diritto di proprietà superficaria del box auto di Via Cabrini, 7/9 al mappale del foglio 15 n.799 sub.78.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Milano 2 in data **6/3/2025** ai **nn.28722/19599** a seguito di atto giudiziario del 28/2/2025 del Tribunale di Milano, a favore del [redacted]

GIARDINO MILANO 2 - 1 - P. 07430000156 - [redacted]

[redacted]

Nota: tale formalità grava oltre che sulla **quota indivisa del 50%** dell'unità immobiliare di cui al presente [REDACTED]

sull'unità immobiliare di cui al LOTTO 2 (appartamento al piano quinto fg.15 mapp.946 sub.704).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**, trascritta a Milano 2 in data 11/6/2025 ai nn.82244/56728 a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA del patrimonio** [REDACTED]

[REDACTED] grava oltre che su quota [REDACTED] anche su pari quota di 1/2 dello stesso di proprietà [REDACTED] di cui alla Liquidazione Controllata RG.35/25. Grava inoltre - in pari quota - sui beni di cui al LOTTO 1 e 2.

Nota: A miglior precisazione dei vincoli ed oneri giuridici sopra riportati si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendono qui integralmente riportati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Alle unità immobiliari in questione compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero stabile di cui son parte come riportata nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio Giuseppe Rescio di Milano in data 16 maggio 2006, rep.n.21213/7962, registrato a Milano, Agenzia delle Entrate nr.4, il 18 maggio 2006 al n. 7806, serie 1T (a cui si rimanda per brevità).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A tutto il 17/9/2025 (data dell'ultima ispezione ipo-catastale effettuata sui beni in esame) gli immobili in questione, risultavano di piena proprietà **per quota 50% indivisa ciascuno** dei

[REDACTED]

[REDACTED] attiva Muratori e Braccianti di Carpi già con sede a Carpi - C.F./P.IVA [REDACTED] di **atto di compravendita del 20/03/2007 rep.n.22390/8625** dott. Giuseppe RESCIO, Notaio in Milano, registrato a Milano Agenzia 4 in data 27/4/2007 al n.4255 — serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 28/03/2007 ai nn.47095/25224;

- Alla società [REDACTED] li immobili in oggetto pervennero per **compravendita** [REDACTED] in data 30/9/2002, repertorio n. 37360 a rogito dottor **Cesare Cantù, notaio in Milano**, debitamente registrato a Milano Ag.6 il 10/10/2002 al n.4861 Serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 9/10/2002 ai nn.123836/72141;

7. PRATICHE EDILIZIE – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Inquadramento urbanistico

Le unità immobiliari in questione sono parte di un fabbricato denominato **B3** edificato dalla Associazione di Impre [REDACTED] nell'ambito di un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "Via Toscana" per il quale:

- con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data **4 dicembre 2003, rep. n.40815/17651**, registrato a Milano 6 il 23 dicembre 2003 al n 4807, serie 1V, e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 con note in data 18 dicembre 2003 ai nn.182921/107234, nn.182922/107235, nn.182923/107236 e nn.182924/107237, è stata stipulata tra le imprese **C.M.P. LA BERGOLA** [REDACTED] PRESA DI COSTRUZIONI EDILI ANG [REDACTED]

Comune di Rozzano la “**Convenzione quadro**” per l’attuazione del **Programma di Recupero Urbano** (P.R.U.) denominato “Viale Toscana”;

- con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data **4 dicembre 2003, rep. n.40819/17653**, registrato a Milano 6 il 18 dicembre 2003 al n.4793, serie 1V, e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 con note in data 18 dicembre 2003 ai nn.182927/107240 e nn.182928/107241, è stata stipulata tra le medesime imprese ed il Comune di Rozzano la “**Convenzione Urbanistica Attuativa**” dell' accordo di programma relativo al predetto Piano di Recupero urbano denominato “Viale Toscana”, disciplinante la costruzione, tra l' altro, di edifici di edilizia residenziale “libera”.
- con atto in autentica Notaio Cesare Cantù di Milano in data 23 novembre 2005, rep. n.46276/21755, registrato a Milano 6 il 24 novembre 2005 al n. 842, serie 2V, e trascritto a Milano 2 in data 26 novembre 2005 ai nn.176954/89769 e nn.176955/89770, la società [redacted] ed il Comune di Rozzano hanno stipulato l'**atto di identificazione catastale delle aree oggetto delle suddette Convenzioni** nonché di quelle che, nell'ambito dell' attuazione del citato P.R.U., sono state cedute al Comune medesimo e da questi alla [redacted] precisandosi e meglio individuando catastalmente anche quelle già in proprietà della stessa [redacted].;

Pratiche Edilizie

La costruzione dell’edificio “B3” nel quale sono comprese le unità immobiliare in esame si è reso possibile in attuazione del PRU di cui sopra ed in forza di:

- 1) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per “interventi di nuova costruzione” ai sensi dell'art.10 lettera a) del DPR 380/2001 presentata [redacted] al Comune di Rozzano in data **23 dicembre 2003, prot. n.43830 (Conc.Ed. n.4457/03)**
- 2) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per il “recupero del sottotetto” presentata da [redacted] al Comune di Rozzano in data **18 febbraio 2005 prot. n.7330 (Conc. Ed. n.4327/03)**.
- 3) **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per “varianti in corso d'opera”, ai sensi del comma secondo, art.22 del medesimo DPR 380/2001, presentata [redacted] Carpi al Comune di Rozzano in data **24 marzo 2006, prot. n.18201 (Conc. Ed. n.4457/03)** considerarsi **Variante finale** per modifiche interne agli alloggi.

I lavori sono stati dichiarati iniziati in data 23/1/2004 ed ultimati in data 4/5/2006.

In data **8/5/2006 prot.n.20430** è stato infine richiesto il rilascio del **Certificato di Agibilità** la cui domanda in assenza di azioni ostative da parte dell’Amministrazione Comunale è da ritenersi ottenuta per silenzio assenso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità di seguito riportati sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale ed in particolare coi tempi e mezzi messi a disposizione in ambito giudiziale.

Non sono stati in particolare effettuati, per questioni di economicità, rilievi di misura od indagini approfondite sulla conformità degli impianti stante le dichiarazioni di conformità e collaudi rilasciati dal direttore lavori e progettista in sede di richiesta di agibilità. Il costo per la sistemazione di eventuali difformità dovessero in futuro emergere ed in questa sede non rilevate, quand’anche sostanziali, debbono pertanto considerarsi ricomprese nella valutazione di seguito effettuata e nella riduzione di prezzo applicata in sede di vendita giudiziaria.

Allo scopo si invita fortemente l'interessato all'acquisto ed a colui che intende partecipare alla vendita giudiziaria di preliminarmente effettuare un proprio approfondito esame ed accertamento di conformità dello stato dei luoghi anche attraverso un tecnico professionista di propria fiducia. Non si rilascia pertanto garanzia di sorta sull'esito dell'accertamento di conformità edilizio, urbanistico e catastale in questa sede effettuato.

Conformità edilizia ed urbanistica

Esaminati i documenti delle pratiche edilizie di cui sopra in occasione dell’accesso all’Ufficio Tecnico del Comune in data 29/09/2025 si è constatata la conformità tra lo stato dei luoghi rilevato

in occasione del sopralluogo del 11/06/2025 e quanto previsto sui disegni di progetto depositati agli atti del Comune.

Le unità immobiliari in questione possono ritenersi quindi commerciabili sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

Nota: Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica della conformità edilizia-urbanistica è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Conformità catastale

I dati catastali e le planimetrie degli immobili in questione sono rispondenti allo stato di fatto e non si rilevano difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

9. VALUTAZIONE


9.1. Criteri di stima, fonti di informazione e conteggi del valore di mercato della quota del 100% di proprietà

Criteri di stima

Procedimento *comparativo parametrico*, in base al prezzo medio desunto da Osservazioni e Quotazioni del Mercato Immobiliare:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

1) Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) – Agenzia delle Entrate

							
Cittadini ▼ Imprese ▼ Professionisti ▼ Intermediari ▼ Enti e PA ▼ L'Agenzia ▼							
Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: MILANO							
Comune: ROZZANO							
Fascia/zona: Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n. 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
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	NORMALE	1950	2350	L	7,5	9,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	2650	L	9,4	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1900	2300	L	7	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1850	L	4,8	6,9	L
Box	NORMALE	750	1150	L	3,3	5	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2600	L	8	9,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2100	L	6,3	7,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

2) F.I.M.A.A. (Collegio Agenti d'Affari Milano e Provincia)

HOME

Provincia di Milano, Settore SUD-OVEST, ROZZANO QUINTO STAMP

Semestre	Categoria	Sub-Zona	U.M.	Prezzo Minimo	Prezzo Massimo
2025-1	Boxes	Centro	€	19.000,00	21.000,00

Quotazioni Immobiliari di Zona

QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE	
Box & Automezse	Quotazione Minima 870	Quotazione Media 1.050	Quotazione Massima 1.230
Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 547	Quotazione Media 662	Quotazione Massima 776
Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 338	Quotazione Media 407	Quotazione Massima 477

3) IL BORSINO IMMOBILIARE

borsinoPRO
Piattaforma Valutazioni Professionali

QUOTAZIONI E VALUTAZIONI VENDUTO CALCOLATORI TUTORIAL ABBONAMENTO GESTIONALE

Rozzano (MI) - Corso Nilde Iotti, 20089 Rozzano MI, Italia

Cambia Indirizzo

Conteggio del valore di stima della quota del 100% di proprietà

Tenuto conto delle quotazioni sopra riportate, dei prezzi richiesti per box auto in zona e delle caratteristiche intrinseche del box auto in questione, si ritiene di attribuirgli il *più probabile corrente valore di mercato* di **€.21.000** sulla base del seguente conteggio di stima:

$$mq.21 \times \text{€./mq.}1.000 = \text{€.21.000}$$

9.2. Valore di mercato della quota del 50%

Nonostante il valore di una quota indivisa di un bene immobile sia per natura inferiore alla quota di valore dell'intero (in ragione principalmente della difficoltà di vendita della sola quota), si ritiene di valutarla al 50% del valore dell'intero in quanto - nel caso in esame - è noto essere in vendita anche la restante quota di comproprietà.

Quindi il **valore di mercato** della quota indivisa del **50%** dei beni di cui al presente Lotto si stima in:

$$\text{€.21.000} \times 0,50 = \text{€.10.500}$$

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima in ipotesi di vendita forzata ovvero Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per assenza di garanzia per vizi occulti, per necessità di rapido realizzo e soprattutto in ragione dell'attuale stasi del mercato immobiliare:

€1.050

9.4. Prezzo base d'asta della quota del 50% del bene

Valore dei beni descritti al punto a) e b) nello stato di fatto in cui si trovano:

€10.500 - €1.050 =

€9.450

Milano lì, 13 ottobre 2025.

In fede
Dott. Ing. Ernesto Ghelfi