



STUDIO TECNICO SERVENTI

Via Magenta 77/5D 20017 RHO
tel. 02.931.34.09 fax. 02.931.83.724
e mail info@studioserventi.com
pec stefano.serventi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE CRISI D'IMPRESA

Liquidazione controllata



VALUTAZIONE VALORE IMMOBILE SITO IN ROZZANO (MI), VIA MONTE ROSA N.87

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli

Liquidatore Giudiziale: Dott. Domenico Martiniello

Esperto alla stima: Ing. Stefano Serventi
Codice Fiscale: SRV SFN 72B13 F205D
Partita IVA: 12275510159
Indirizzo studio: Via Magenta 77/5d, Rho (MI)
Telefono: 02 9313409
E-mail: info@studioserventi.com
Pec: stefano.serventi@ingpec.eu

Il tecnico

(Ing. Stefano Serventi)



4 agosto 2026

INDICE DOCUMENTO

1.	PREMESSA	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
3.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
4.	ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA	4
5.	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
	Identificazione al catasto Fabbricati:	5
6.	STATO DI POSSESSO.....	5
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	5
8.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
	Accessibilità dell'immobile alle persone con ridotte o impedito capacità motorie:	5
9.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	5

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Stefano Serventi ha ricevuto incarico da parte del Liquidatore Giudiziale Dott. Domenico Martiniello, con studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 18, per la stima del valore dell'immobile di tipo appartamento sito nel Comune di Rozzano (MI), Via Monte Rosa n. 87, di proprietà del [REDACTED] ora in liquidazione controllata.

In data 16 giugno 2026 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto per le verifiche necessarie allo svolgimento dell'incarico.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Trattasi di un appartamento, situato in Rozzano (MI), Via Monte Rosa N. 87, nella zona periferica a nord del paese.

L'immobile è inserito nel contesto residenziale periferico situato a nord del paese, nelle immediate vicinanze di insediamenti produttivi.

In direzione ovest, l'asse stradale di Via Valleambrosia e il Naviglio Pavese costituiscono un elemento di separazione tra il quartiere e l'area destinata a insediamenti terziari, commerciali e strutture della grande distribuzione, mentre verso nord si sviluppa l'area agricola a confine con il territorio di Milano.

L'appartamento in esame si trova al piano rialzato di una palazzina di tre piani fuori terra.



Vista aerea

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche generali

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tre piani con strutture in c.a. e facciate rivestite con piastrelle di klinker sul lato verso Via Monte Rosa, in intonaco sulle altre facciate.

Il tetto è del tipo a falde con manto di copertura in tegole.

I vari piani sono collegati da un corpo scala in c.a.

L'appartamento in esame, situato al piano rialzato, è costituito da soggiorno con cucinotto, camera, disimpegno, servizio igienico, per una superficie lorda totale di 50 mq.

Per quanto riguarda le finiture interne, sono di tipo economico.

I pavimenti delle stanze, ed i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina, sono in piastrelle di ceramica smaltata.

Le porte interne sono in legno, le finestre del soggiorno e camera sono in legno con doppio vetro, mentre quella del bagno in legno con vetro singolo e quella della cucina in ferro con vetro singolo.

Le tapparelle sono in PVC.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni.

L'impianto elettrico risulta datato e necessita di rifacimento.

E' presente un impianto citofonico condominiale.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idraulico.

Stato di conservazione

Nel complesso l'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è in discreto stato manutentivo; si segnala la presenza di evidenti tracce di infiltrazioni nelle solette dei balconi.

L'appartamento è in condizioni di manutenzione discreta; si segnala solo che è presente una porzione di intonaco scrostato in una delle pareti della camera, e che il telaio della finestra della cucina necessita di manutenzione.

Nell'ALLEGATO 1 sono riportate alcune fotografie dell'immobile.

Attuale utilizzo dell'immobile

Al momento l'appartamento è libero e i locali sono vuoti.

4. ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA

Strumento urbanistico vigente

L'edificio rientra tra le aree classificate nella tavola *PR1-Classificazione del tessuto urbano consolidato* del vigente PGT come *Città dell'abitare – R3 – Tessuto a morfologia disomogenea*, normate dall'art. 27 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

In allegato estratto della tavola PR1 (ALLEGATO 2)

Condizione concessoria e conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato assentito

Non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa al bene in esame e non è quindi possibile stabilire la conformità dello stato attuale dei luoghi allo stato assentito.

Dalle visure catastali storiche reperite si desume che l'edificio sia stato costruito negli anni '70 e che l'appartamento non sia stato oggetto di successive pratiche edilizie.

5. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà per 1 / 1: G

Dati identificativi:

foglio 1, particella 161, sub 706 – categoria A/3 – Rendita 232,41 € - 3 vani

Indirizzo:

Rozzano (MI), Via Monte Rosa n. 87 – piano terra

Confini:

Procedendo da Nord-Est in senso orario il bene in esame confina con: vano scala comune, affaccio su cortile interno, affaccio su parte laterale cortile, affaccio su Via Monte Rosa

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale registrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta conforme allo stato dei luoghi.

In allegato planimetria catastale (ALLEGATO 3)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta ad oggi di proprietà, dal 24.07.2008, per la quota 1/1 del , in forza di atto del 24.07.2008 – Pubblico Ufficiale Grimaldi Nicola, sede di Milano, Rep. n. 1867 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 55914.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 31/07/2008.

In allegato visura storica dell'immobile (ALLEGATO 4)

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In allegato la visura ipotecaria relativa all'immobile (ALLEGATO 5).

A seguito dell'aggiudicazione tutti i gravami saranno cancellati con oneri a carico della procedura.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile alle persone con ridotte o impedite capacità motorie

L'edificio non è dotato di ascensore, pertanto non è accessibile da parte di utenti diversamente abili.

9. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile in oggetto si è considerato appropriato assumere come criterio di stima il metodo comparativo a vista, basato sulla comparazione commerciale con immobili aventi caratteristiche simili al bene in esame, attraverso l'elaborazione dei dati derivanti dal momento economico-valutario e dall'analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (tipologia e ubicazione dell'immobile, caratteristiche costruttive e finiture, anno di costruzione, stato conservativo).

La ricerca è stata indirizzata nei dintorni del territorio comunale dove sorge l'immobile in stima.

Al valore reperito va applicata una riduzione del 10 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e all'assenza di garanzia per vizi.

La superficie in esame è pari a 50 mq.

– Per la stima sono stati utilizzati come fonte delle informazioni da elaborare i seguenti dati:

- 1) Valore di mercato medio di compravendita relativo ad appartamenti in zone limitrofe (nella medesima piazza del bene in esame), di tipologia analoga all'immobile oggetto di stima:

su N. 4 annunci – valore medio di compravendita: 2.243 €/mq

Tale valore medio è stato calcolato detraendo il valore della cantina (5.000 €) e degli arredi (10.000 €) ove presenti.

Da tale fonte si ricava per il bene in esame:

⇒ Valore di compravendita **V1 = 112.150 €**

- 2) il valore ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2025 - semestre 2, per appartamenti con analogo stato conservativo in zone limitrofe:

valore minimo: 1.650 €/mq

valore massimo: 2.050 €/mq

valore medio 1.850 €/mq

Da tale fonte si ricava per il bene in esame:

⇒ Valore di compravendita **V2 = 92.500 €**

- 3) quotazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, dal quale è stato ricavato il valore medio di compravendita per la tipologia appartamenti in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media di zona) in zona periferica:

valore minimo: 1.697 €

valore massimo: 1.791 €

valore medio: 1.744 €

Da tale fonte si ricava per il bene in esame:

⇒ Valore di compravendita **V3 = 87.200 €**

Nell'ALLEGATO 6 sono riportati i valori di mercato utilizzati come base per la stima in oggetto.

Effettuando la media dei valori ricavati sulla base delle citate fonti, si ottiene quale più probabile valore di mercato dell'appartamento in esame un valore pari a:

$$V = (V1+V2+V3)/3 = 97.283 \text{ €}$$

Applicata la riduzione del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi si ricava:

Vm finale = 87.555 €

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Inquadramento urbanistico
3. Planimetria catastale
4. Visura storica
5. Visura ipotecaria
6. Valori di mercato utilizzati come base per la stima in oggetto