

# Allegato 6

R.G.E. N°:711 / 2020

**Copia Privacy dell' elaborato di stima;**

# Tribunale di Milano

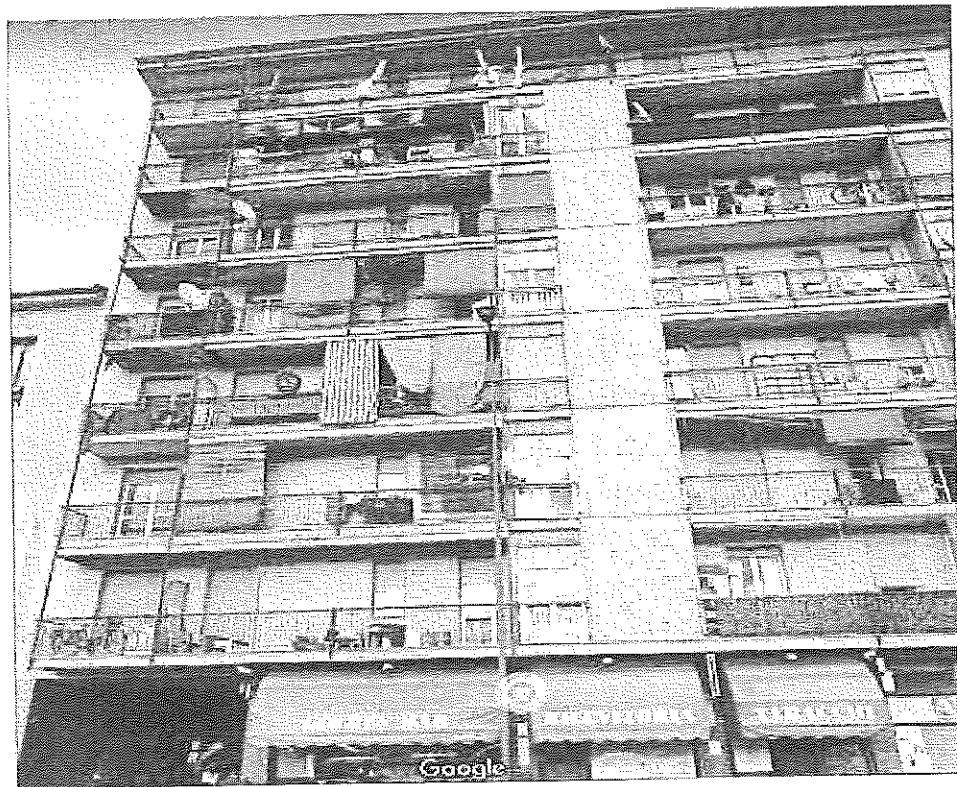
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 711 / 2020

Giudice delle Esecuzioni: **Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA - COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Rogoredo 113



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

**Lotto Unico**

Bene in Milano Via Rogoredo 113

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio: 621; particella: 28, subalterno: 61; classe: 2; Consistenza: 3 vani; Superficie

Catastale: 49 mq; Rendita Catastale: Euro 286,63; piano T.

**Stato occupativo**

L'immobile risulta occupato , alla data del sopralluogo (23-07-2021) solo da OMISSIS; mentre OMISSIS risulta residente in [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

OMISSIS - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

OMISSIS - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **Euro 72.235,00**

## LOTTO UNICO

( Appartamento )

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### Lotto Unico:

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Rogoredo n 113 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra da due locali oltre servizi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS  
Proprietà per ½ coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto con OMISSIS  
Comproprietaria: OMISSIS Proprietà per ½ coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto con OMISSIS

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all. 1)

Intestati:

OMISSIS – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

OMISSIS - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

dati identificativi: fg. 621; part. 28; sub. 61

dati classamento: Zona cens. 3; Categoria Catastale. A/3; Classe. 2; Piano Terra; Classe 2,

Consistenza 3 vani, superficie catastale 49,00 mq.; rendita catastale € 285,63.

Indirizzo: VIA ROGOREDO N°113 / Milano.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO ( ATTO PUBBLICO ) del 18 / 11 2005. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/11 2005 Repertorio n. 24065, Rogante: OMISSIS Sede: TREZZANO SUL NAVIGLIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ( n 49830. 1 / 2005 )

#### 1.4. Coerenze

appartamento: da nord ed in senso orario: cortile comune, atrio condominiale ascensore scala, altra unità immobiliare; est: altra unità immobiliare, cortile comune; sud: cortile comune, altra unità immobiliare; ovest: altra unità immobiliare; cortile comune.

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

A seguito di sopralluogo peritale si è verificato che la cucina è stata allargata con nuovo tavolato verso ingresso, e integrata al locale soggiorno pranzo; per la situazione rilevata si rende necessaria una CILA in SANATORIA, in Comune (vedere 7.2) e con ulteriore aggiornamento catastale; importo per regolarizzare quanto sopra descritto: circa €. 1.000,00

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano, Via Rogoredo N° 113 (20138)

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

L'immobile in oggetto si trova nella zona 4 del Comune di Milano, e fa parte di un complesso di fabbricati di civile abitazione del 1961, di tipo economico. La zona 4 si estende verso Est dal centro cittadino, e comprende le seguenti aree: Porta Vittoria, Porta Romana, Acquabella, Cavriano, Quartiere Forlanini, Monluè, Latrecca, Tagliedo, Morsenchio, Ponte Lambro, Calvaire, San Luigi, Gambolita, Quartiere Corvetto, Quartiere Omero, Nosedo, Castagnedo, Rogoredo, Santa Giulia, Triulzo Superiore; nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale-uffici risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: Asili e Scuole primarie e secondarie (sufficiente), Bar e Ristoranti (Discreto), Luoghi di culto (Buono), Farmacie (Discreto), Negozi al dettaglio (Sufficiente), Sportelli bancari (Sufficiente), Ufficio Postale (Sufficiente), Ospedali (Discreto), Centri di aggregazione e sportivi (Discreto), Benzina (buono), Supermercati e Centri Commerciali (discreto), Hotel e Pensioni (Discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Parco Forlanini; Parco Monluè;

Attrazioni storiche: Cascina Monluè.

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM3 Milano, fermata San Donato; Stazione MM4 Milano; Ferrovie dello Stato : fermata Rogoredo (anche MM3); Aeroporto Milano Linate circa km. 8, Aeroporto Milano Malpensa circa km. 70; Aeroporto Bergamo Orio al Serio circa km. 70; Tangenziale EST Milano (Venezia-Torino) circa km. 0,50, Linee Autobus : N. 84-121-901-k521-NM3-Z420-45-902-Z415 nelle vicinanze.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3 4)

Edificio di otto piani di cui sette fuori terra ed un piano seminterrato costruito nel 1961 / 1964 del secolo scorso. L'appartamento si trova al piano terra (rialzato) con ascensore di un immobile di civile abitazione, situato a Milano più precisamente in Via Rogoredo N.113, di tipologia abitativa residenziale di tipo economico; il fabbricato in oggetto fa parte di un complesso di edifici; con negozi al piano terra, e box autorimesse al piano interrato; avente passo pedonale e carraio sulla via Rogoredo, 113; l'accesso al fabbricato avviene da portoncino condominiale, con precedente rampa scala esterna; atrio con ascensore e scala interna, l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su pianerottolo comune;

- struttura: c.a. e mattoni;



- facciate: intonacate a vista;
- accesso generale: portone pedonale e carraio in ferro.
- Portoncino condominiale: in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra e pavimenti in palladiana di marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3 4 )**

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra-rialzato, composta da ingresso, soggiorno cucina, bagno ed una camera.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, con ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h 160 cm. circa
- pavimenti: in seminato con palladiana di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri semplici; con zanzariera nel bagno e camera; e con tapparelle in p.v.c.
- porta d'accesso: blindata, con pannello applicato in legno;
- porte interne: con varia tipologia, tipo legno tamburato e vetri; a pacchetto in p.v.c. nell'accesso al locale soggiorno-pranzo
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; con parti in vista;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con topologia sottopavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico, nel bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca-doccino;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa; nel disimpegno ingresso fino a m. 2,25 (realizzazione di ripostiglio in quota sopra le porte, con accesso da locale camera).
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

Vedere sopra punto 2.1.

### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

non presente

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

non reperite

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene si è rinvenuto il OMISSIS che ha dichiarato di occuparli da solo (*all. 7/E*); per quanto riguarda la OMISSIS residente in [REDACTED] (con i figli).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecuto quale dante causa come verificato (*all. 5*):

### 4 PROVENIENZA (*all. 2-7/A*)

#### 4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome: OMISSIS e OMISSIS- proprietari per la quota di 1/2 cadauno dal 18/11/2005 In forza di atto di Compravendita in autentica Notaio OMISSIS, sede : TREZZANO SUL NAVIGLIO in data 18-11-2005 rep nn. 24065-942 trascritto a Milano 1 in data 22-11-2005 ai nn. 89253-49830.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà per 1/1 di OMISSIS , per acquisto con atto in autentica Notaio OMISSIS sede: di Milano in data 31-01-2000 rep. n. 84625-9847, trascritto a Milano 1 il 16-02-2000 ai nn. 7951-5373.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. ....*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del OMISSIS Notaio in Milano alla data del 27-10-2020; 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. 2*) alla data del 13-09-2021 si evince:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni :**  
non presenti.
  
- **Misure Penali**  
non presenti.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superatite**  
non presenti.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuna.

Eventuali note: nessuna.

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

### • **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22-11-2005 ai nn. 89254-21042 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio OMISSIS in data 18-11-2005 rep. 24066-943 a favore di OMISSIS con sede in Milano c.f. 13263030150 contro OMISSIS e OMISSIS

### • **Pignoramenti**

Pignoramento OMISSIS del 17-07-2020 rep. 8721 trascritto il 08-10-2020 ai nn. 64372-41285 contro OMISSIS e OMISSIS.. per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà (cadauno) in favore di OMISSIS

### • **Altre trascrizioni**

nessuna.

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna.

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in [REDACTED] Milano che ha fornito le informazioni che seguono  
( *all. 7/D* )

Millesimi per spese di proprietà dell'immobile pignorato: 6,96.

Millesimi di spese di riscaldamento: 7,48.

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

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019-2020: € 2.000,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: € 1.900,00 circa



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.900,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non presenti.

**Cause in corso: ci sono ancora una decina di condomini con decreti ingiuntivi, per un importo totale di euro 100.000,00 circa.**

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Avvertenze ulteriori: Da Regolamento Condominiale, gli appartamenti non potranno essere adibiti ad uso diverso da quello di abitazione civile o di studi; tutti gli spazi a giardino, antistanti e retrostanti gli immobili sono di proprietà e di uso comune di tutti i condomini costituenti il pluri condominio del fabbricato intero con fronte su Via Rogoredo (A;B;C;D); i fornitori del fabbricato C hanno diritto di accesso, non carraio attraverso il porticato principale del fabbricato su Via Rogoredo n.113 (A), mentre i fornitori del fabbricato (D) hanno diritto di accesso , pedonale e carraio attraverso il porticato dell'edificio (C)

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuno.

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

NO, non accessibile.

E' presente anche un impianto ascensore al piano rialzato con numero 7 fermate , installato da ditta OMISSIS , impianto numero 12000666 matricola n. 25092, portata tre persone , kg. 250; manutentore OMISSIS

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Si tiene a precisare che il complesso immobiliare comprende i fabbricati di Via Rogoredo 113 e 115.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Denuncia per Opere Edilizie n. 213162/ 26310-1961 del 21-12-1961
- Denuncia per Opere Edilizie n. 279432/ 43051-1962 del 11-03-1963
- Denuncia per Opere Edilizie n. 45333/ 10197-1964 del 27-07-1964
- Richiesta di certificato di abitabilità per fabbricato di Via Rogoredo 113 (primo lotto) del 08-07-1963, protocollata in data 09-07-1963 al n. 166245.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 576 del 12 Aprile 1968

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

A seguito di sopralluogo peritale si è verificato che la cucina è stata allargata con nuovo tavolato verso ingresso, e integrata al locale soggiorno pranzo; per la situazione rilevata si rende necessaria una CILA in SANATORIA, in Comune; importo per regolarizzare quanto sopra descritto; Costi stimati: €. 2.000,00 circa.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme (vedere 1.5)

**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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.       | 49,00      | 100%   | 49,00                    |
|              | mq. Lordi | 49,00      |        | mq. Commerciali 49,00    |

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Geopoi

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020 ( Compravendita )

Comune: Milano (MI) Zona D15

Fascia/ Zona: Periferica ( Rogoredo ) Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico, Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

**TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2020 ( Compravendita )

Zona: Città di Milano – Settore EST, Santa Giulia, Rogoredo

Tipologia: Appartamenti vecchi ( impianti obsoleti o da ristrutturare )

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

**AGENZIE DI ZONA**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo da agenzie private

valore di compravendita prezzo min.2.200,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO UNICO**

| Descrizione                            | Categoria Catastale<br>Immobile | Superficie<br>commerciale | Valore ( mq) | Valore<br>complesivo |
|--|---------------------------------|---------------------------|--------------|----------------------|
| Abitazione economica                   | A/3                             | 49,00                     | 1.700,00     | 83.300,00            |
| <b>Totale Valutazione Lotto Unico:</b> |                                 |                           | <b>Euro</b>  | <b>83.300,00</b>     |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO UNICO: Euro 83,300,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi. - Euro 4,165,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico del acquirente – indicative - Euro 3.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - Euro 3.900,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Euro 72.235,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni / Occupato

Non ricorre il caso Euro: 0,00

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

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato (non divisibile).

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Dott.Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; e di averne inviato copia al Creditore Procedente, agli esecutori, ed al Custode Giudiziario; via mail.

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: 14/09/2021

l'Esperto Nominato