
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2648/2013 (e 88/2017)**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

29-05-2018 ORE 09,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
COPIA PRIVACY
Lotto 001 – Milano Via
Rogoredo, n.113

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini

Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z

Partita IVA: 09763600153

Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano

Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it

Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 – Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1 **Categoria:**
Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio **621**, particella **28**, subalterno **9**

2. Stato di possesso

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Possesso: **Occupato da terzi.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

5. Comproprietari

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Regime Patrimoniale: **separazione dei beni; Comproprietari:** **OMISSIS**

6. Misure Penali

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Misure Penali: **NO**



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 - Milano Via Rogoredo, n.113

Prezzo da libero: € 37.885,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Bene in **Milano (MI)**
Località/Frazione
Via Rogoredo, n.113 - Milano (MI) - 20138

Lotto: 001 – Milano Via Rogoredo, n.113

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rogoredo, n.113

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Rogoredo, n.113 - Stato Civile: **celibe** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Eventuali comproprietari: OMISSIS;

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Rogoredo, n.113 - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 00-00-00 in **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: OMISSIS ;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni ; **OMISSIS** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 621, particella 28, subalterno 9, indirizzo Via Rogoredo, n.113, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 36 mq., rendita € 284,05.

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Strumento (atto pubblico) del 15-11-2005 nota presentata con modello unico in atti dal 24-11-2005 rep. n. 64493 rogante : **OMISSIS** sede: Bresso reg. : sede : Compravendita (n.49921.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,03 .

Confini: Da Nord in senso orario :

appartamento : cortile comune-altra proprietà; altra proprietà-corradoio condominiale;

corradoio condominiale-altra proprietà; altra proprietà-cortile comune;

Conformità catastale: **SI. (SE SI RIPORTA LO STATO DI FATTO AGLI ATTI DI FABBRICA).**

Nota : Il perito tiene a precisare che da verifiche fatte in Anagrafe del Comune di Milano in data 09-03-2018 : il sig. OMISSIS a seguito di presentazione di nuova documentazione a decorrere dal 10-10-2017 gli sono stati rettificati I dati in : OMISSIS

Nota : costo per rettifica nuova intestazione in Catasto : euro 300,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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, Calvairate, San Luigi, Gamboloita, 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.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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), Benzinai (buono), Supermercati e Centri Commerciali (discreto), Hotel e Pensioni (Discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Forlanini; Parco Monluè;

Attrazioni storiche: Cascina Monluè.

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM3 Milano, fermata San Donato; Stazione MM4 Milano in fase di costruzione; 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.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi.

Note: Da verifica presso Agenzia delle Entrate, Nella risposta della Agenzia Entrate/ Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 risulta che: a carico del Sig. **OMISSIS non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione;** mentre il Sig. **OMISSIS è presente come locatore nell' atto N° 3696 serie:3T registrato il 16/04/2015.**

DETTO CONTRATTO RISULTA INERENTE ALL' IMMOBILE PIGNORATO;

DATI RIPORTATI IN CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE: LOCATORE **OMISSIS** ; conduttore **OMISSIS**; locazione durata 4 anni dal 01-04-2015; importo locazione € 7.200,00 annui pari ad € 600,00 mensili anticipati; destinazione uso UFFICIO; deposito cauzionale € 1.200,00; spese condominiali € 1.200,00 annue: Il Perito tiene a precisare che l'ATTO DI PIGNORAMENTO riporta la data del 20-06-2013 ed è stato notificato in data 29-06-2013; pertanto il contratto di locazione è posteriore.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS** ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 221.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 15/11/2005 ai nn. 64494/7784; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/11/2005 ai nn. 89445/21881 ; Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS**.
- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS** ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: £ 113.750.000,00; Importo capitale: £ 65.000.000,00 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 17/12/1997 ai nn. 97290; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/12/1997 ai nn. 47332/10827 ; Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS** ; mutuo durata 10 anni; il debito residuo verrà estinto in data odierna (15/11/2005 compravendita),



detta ipoteca sarà cancellata a cura e spese della parte venditrice, nel più breve tempo possibile.

- Ipoteca volontaria iscritta contro **OMISSIS** ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: £ 160.000.000,00; Importo capitale: £ 80.000.000,00 ; A rogito di NOTAIO **OMISSIS** in data 14/11/1995 ai nn. 24322; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 21/11/1995 ai nn. 39053/8256 ; Note: A FAVORE DI : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS**; mutuo durata 10 anni; assentita di cancellazione con atto in data 07/10/1998 nn.100506/12799 di rep. NOTAIO **OMISSIS** registrato a Milano il 21/10/1998 nn.5596, in corso di annotamento.

Nota : Il perito tiene a precisare che da verifiche fatte in Anagrafe del Comune di Milano in data 09-03-2018 : il sig. OMISSIS a seguito di presentazione di nuova documentazione a decorrere dal 10-10-2017 gli sono stati rettificati I dati in : OMISSIS .

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data **20/07/2013** ai nn. 12582 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 10/09/2013 ai nn. 45372/33499; A FAVORE : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS** .
- - A favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data **13/01/2017** ai nn. 62381 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/02/2017 ai nn. 7982/5384; A FAVORE : **OMISSIS** CONTRO : **OMISSIS**.

Nota : Il perito tiene a precisare che da verifiche fatte in Anagrafe del Comune di Milano in data 09-03-2018 : il sig. OMISSIS a seguito di presentazione di nuova documentazione a decorrere dal 10-10-2017 gli sono stati rettificati I dati in : OMISSIS.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.500,00 €

Spese straordinarie già deliberate : circa 40,00 €. (per linea vita sul tetto, scala A)

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

€.130.000,00 circa; non è stato comunicato da Amministratore il numero dei morosi.

Millesimi di proprietà: 6,03

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Avvertenze ulteriori: Da Regolamento Condominiale, art.2, gli appartamenti non potranno essere adibiti ad uso diverso da quello di abitazione civile o di studi; I seminterrati potranno essere adibiti a uffici, studi, laboratori, depositi e magazzini anche con permanenza di persone, con anche carico-scarico dalle finestre. Non potranno essere destinati I locali ad uso albergo, ristorante, pensioni, scuole di ballo e canto o di musica, asili d'infanzia, palestre, case di salute.

Nota : Il perito tiene a precisare che da verifiche fatte in Anagrafe del Comune di Milano in data 09-03-2018 : il sig. OMISSIS a seguito di presentazione di nuova documentazione a decorrere dal 10-10-2017 gli sono stati rettificati I dati in : OMISSIS .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/1995 al 17/12/1997 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 14/11/1995, ai nn. 24321; trascritto a MILANO 1, in data 21/11/1995, ai nn. 39052/26847.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/1997 al 15/11/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS , in data 17/12/1997, ai nn. 97289; trascritto a MILANO 1, in data 23/12/1997, ai nn. 47331/32608.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 15/11/2005, ai nn. 64493/7783; trascritto a MILANO 1, in data 23/11/2005, ai nn. 89444/49921. (SUB. 9).

Nota : Il perito tiene a precisare che da verifiche fatte in Anagrafe del Comune di Milano in data 09-03-2018 : il sig. OMISSIS a seguito di presentazione di nuova documentazione a decorrere dal 10-10-2017 gli sono stati rettificati I dati in : OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER OPERE EDILIZIE : N. 4203 del 1961 agli atti P.G. 213162/26310/1961 del 21-12-1961 e succ. N. 598 del 1962 agli atti 279432/43051/1962 del 11-03-1963 e succ. N. 1927 del 1964 agli atti 45333/10197/1964 del 23-07-1964.

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: EDIFICAZIONE 1961, QUINDI ANTE 1967; E SUCCESSIVE VARIANTI.

OGGETTO OPERE : COSTRUZIONE STABILE DI USO ABITAZIONE CIVILE.

Nulla Osta del Vigili del Fuoco di Milano in data 05-10-1961 prot. E/11550;

Agibilità-Licenza d'uso N. 576 del 05-11-1968.

Nota : NON CONFORME

OCCORRE EFFETTUARE LA RICOSTRUZIONE DEI MURI A DELIMITAZIONE SOGGIORNO-CUCINA ED INGRESSO DISIMPEGNO; E TRA ANTIBAGNO E BAGNO; attualmente non presenti parzialmente, ma indicato negli atti di fabbrica e nella scheda catastale; con realizzazione nuova muratura, intonacata, compresa fornitura e posa in opera nuove porte interne; adeguamento impiantistico, e tinteggiature; COSTO PER RIPORTARE ALLA CONFORMITA' : €. 2.000,00.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]: NON CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio



Norme tecniche di attuazione:	TAV. R.02 VAR. INDICAZIONI MORFOLOGICHE : ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE (TITOLO II CAPO III) - TESSUTI URBANI COMPATTI A CORTINA (ART. 15.2); TAV. D.02 VAR CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO - AMBITI DI RIDEFINIZIONE DEL PAESAGGIO URBANO ; ALLEGATO 2. CARTA DI ATTRIBUZIONE DEL GIUDIZIO SINTETICO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA (ART.18.2) - 2. SENSIBILITA' PAESAGGISTICA BASSA. TAV. R.01 VAR. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI E FATTIBILITA' GEOLOGICA – TUC TESSUTO URBANO CONSOLODATO (ART.2.1.a) TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1**

L'appartamento si trova al piano primo 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, successivamente da scala condominiale con ascensore, l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su pianerottolo comune; l'immobile è composto da : ingresso; soggiorno con piccolo locale cucina; disimpegno; bagno; una camera, e due piccoli balconi. L' affaccio risulta su un unico lato, verso cortile interno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Rogoredo, n.113 - Stato Civile: **celibe** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Eventuali comproprietari: **OMISSIS** ;

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via Rogoredo, n.113 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 00-00-00 in **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: **OMISSIS** ;

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: 1 con ascensore

L'edificio è stato costruito nel: **1961**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. cm. 290 appartamento;

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in sufficienti condizioni.

Le facciate condominiali , le parti comuni, ed i balconi risultano in scarse condizioni.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a botte materiale: pannelli metallici condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente il carraio materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti e tipologia anta singola a battente il pedonale, materiale ferro ; condizioni; sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse . Nota: I serramenti esterni hanno vetrosemplice; e inferriate a pantografo.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse . Nota : Nel bagno la porta è di dipologia a soffietto.
Manto di copertura	materiale: tegoloni in lamiera condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: beola a spacco (I percorsi pedonali) condizioni: sufficienti asfalto (I tratti carrabili) condizioni : sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse In bagno e nelle camere sono presenti ponti termici .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: in legno condizioni: sufficienti Nota : con serratura a spranga di rinforzo di sicurezza orizzontale.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra naturale condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti Nota: ingresso condominiale con videocitofono.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse con parti in vista.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti



Gas	tipologia: in vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Nota : presente solo wi-fi.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: radiante a pavimento condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1961 non garante da piena conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO Nota : alimentazione a metano
Epoca di realizzazione/adequamento	1961 E VARIANTI non garante da piena conformità Manutentore : OMISSIS

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	ESTINTORI ed attacco motopompa-rete idranti. Manutentore : NON comunicato da Amministratore.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI Produzione : OMISSIS Impianto N.12000669 Matricola N.25095 Manutentore : OMISSIS
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; e con un coefficiente pari al 20% la superficie del balcone; pertanto abitazione mq. 34,77 x 100%=mq.34,77, balconi mq.3,36 x 20%=mq.0,67; per un totale arrotondato in difetto di MQ.35,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	35	1,00	35
		35		35

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Aprile 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Milano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Milano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- FORLANINI-MECENATE-ORTOMERCATO-SANTA GIULIA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.300,00;
Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- FORLANINI-MECENATE-ORTOMERCATO-SANTA GIULIA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.300,00;
Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2016, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Milano, Fascia/zona : periferica- FORLANINI-MECENATE-ORTOMERCATO-SANTA GIULIA, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.300,00;
TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona SANTA GIULIA-ROGOREDO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.350,00 max 1.800,00;
TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2016, primo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona SANTA GIULIA-ROGOREDO, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.350,00 max 1.800,00;
TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2015, secondo semestre, provincia di Milano, Comune di Milano, zona SANTA GIULIA-ROGOREDO , appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.350,00 max 1.800,00;
Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Milano, per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento),



periodo Aprile 2018 : euro min.1.500,00 max 1.800,00.

8.3 Valutazione corpi:**A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1 . Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	35	€ 1.300,00	€ 45.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 45.500,00

Valore corpo € 45.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 45.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 22.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento nel Comune di Milano in Via Rogoredo, n.113 P.1	Abitazione di tipo economico [A3]	35	€ 45.500,00	€ 22.750,00

08. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 2.275,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.885,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 37.885,00

Data generazione:

02-05-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini

