

TRIBUNALE di MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Cond. via Rogoredo , 115 a Milano

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

N. Gen. Rep. **944 / 14**

Giudice : Dott. ssa Rita Bottiglieri

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Luigi Maria Guffanti

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2342
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6667
C.F. GFFLMR48S14F205L – P.IVA N. 02445580158*

*con studio in Milano –Via Trieste .n. 9
Telefono 024693802 - fax 0248017051 - Cellulare: 3355299452
e-mail: luigimaria.guffanti@tiscali.it*

**Bene immobile sito in
Milano – via Rogoredo , 113
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ [redacted] e $\frac{1}{2}$ [redacted] di appartamento con cantina in **Milano – via Rogoredo , 113** – piano quinto (v. Foto **All. B**)

Identificato in Catasto come segue: (v. **All. A**)

intestazione:

[redacted] [redacted] [redacted] quota **proprietà** $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni

[redacted] [redacted] [redacted] quota **proprietà** $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni

descrizione:

Fg. n. 621 ; Mapp. n. 28 , Sub. n. 39 – Cat. A/3 – Piano 5-S1 - Classe 3 – vani 4 - -
Sup. Cat. Mq. 58 - Rendita Euro 454,48

Coerenze appartamento , da nord in senso orario : cortile comune , altra u.i. , cortile comune , altra u.i. – corridoio comune – altra u.i.

Coerenze cantina , da nord in senso orario : cortile comune , altra u.i. , corridoio comune , altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona : zona residenziale a media densità

Caratteristiche zone limitrofe : residenziale a media densità

Servizi offerti dalla zona: il quartiere di Milano - Rogoredo , dove è sita l u.i. , , è dotata di tutti i servizi ed infrastrutture .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km) : 0.1 ca.

3. STATO DI POSSESSO

Libero da persone e/o cose (l' accesso ai luoghi è stato effettuato dal Custode con l' ausilio del fabbro) .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**All. C**)

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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: contro [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] quota **proprietà** ½ in comunione dei beni e [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] quota **proprietà** ½ in comunione dei beni a favore di **Condominio**
di via Rogoredo , 113 a Milano trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria
dei RR. II, in data 23.5.14 ai nn. Reg. Part. 18971 – Reg. Gen. 62322 / 25551
a seguito di notifica Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 15358 del 25.3.14.

* L'estratto conto inviato dall' Amm.re all' Esperto in data 15.3.17 (
All. D) riporta un debito degli Esecutati nei confronti del
Condominio precedente pari complessivamente ad **Euro 15.648,48**

4.2.3. Altre trascrizioni contro :

nessuna dal 23.5.14 (Pignoramento)

Precedentemente solo Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a
Garanzia di Mutuo iscritta a Milano 1 il 17.7.07 Reg. Part. 14131 Reg. Gen.
54771 – Pubblico Ufficiale Dott. Orazio De Giovanni Rep. 238491 / 13335
del 2.7.07.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia : Non si sono rilevate difformità sia
urbanistiche che edilizie .

4.3.1. Conformità catastale: v. precedente punto **4.3.1**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari come da risultanza catastale :

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ quota **proprietà** 1/2 in
comunione dei beni

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ quota **proprietà** 1/2 in
comunione dei beni

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) (v. Visura Storica **All. A**) :

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ quota **proprietà** 1/2 in
comunione dei beni

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ quota **proprietà** 1/2 in
comunione dei beni

dal 2.7.97

██████████ ██████████ ██████████ ██████████
quota **proprietà** 1/1

Dal 8.6.83 al 2.7.97

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Edificio realizzato in data anteriore al 1.9.67 nell' anno 1961 (le schede catastali sono del 1963)

Descrizione Appartamento di cui al punto A

(v. foto **All. B**)

Proprietà [redacted] [redacted] [redacted] quota **proprietà** $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni e [redacted] [redacted] [redacted] quota **proprietà** $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni e composto da soggiorno, cucina , camera , bagno , ripostiglio oltre che due balconi e cantina .

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 58,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted] [redacted] [redacted] quota **proprietà** $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni

[redacted] [redacted] [redacted] quota **proprietà** $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni

descrizione:

Fg. n. 621 ; Mapp. n. 28 , Sub. n. 39 – Cat. A/3 – Piano 5-S1 - Classe 3 – vani 4 - - Sup. Cat. Mq. 58 - Rendita Euro 454,48

Coerenze appartamento , da nord in senso orario : cortile comune , altra u.i. , cortile comune , altra u.i. – corridoio comune – altra u.i.

Coerenze cantina , da nord in senso orario : cortile comune , altra u.i. , corridoio comune , altra u.i.

L'edificio è stato costruito nel 1961 in data quindi anteriore al 1.9.67

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 ml

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manutentive
Appartamento	56,56	1,00	56,56	Sud / Nord	Suff.
Balconi	3,20	0,20	0,64	Sud / Nord	Suff.
Cantina	4,00	0,20	0,80		Scarse
TOTALE			58,00		

Caratteristiche descrittive :

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): Cemento armato e tamponamenti in laterizio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): Cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: tipo latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: muratura di tamponamento , con intonaco
Condizioni: Scarsamente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : suff. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc Condizioni: suff. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e tinteggiatura condizioni : sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è suff. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutto l'appartamento materiale : marmo a palladiana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	all' interno dell' u.i. presente impianto di riscaldamento centralizzato a gas
<i>Certificazione energetica :</i>	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile (appartamento con cantina) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " a costo di costruzione ".

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc e si ottiene il più probabile valore dell'immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della scarsa condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile
- Della scarsa condizione di manutenzione e conservazione dell' appartamento
- Della scarsa condizione di manutenzione e conservazione della cantina
- Dell'ubicazione dell'immobile in zona periferica di Milano a Rogoredo
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture del quartiere.
- Della modesta qualità architettonica dello stabile
- Del fatto che l' immobile è libero
- Della mancanza di box e/o posto auto
- Della mancanza di solaio
- Della presenza di servizio portineria

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario che si può attribuire alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

Appartamento (a) con cantina = 1.500,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.500,00 Euro/mq x mq 58,00 ca. = **Euro 87.000,00**
(ottantasettemila/00)

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di :
Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e Provincia

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manufentive
Appartamento	56,56	1,00	56,56	Sud / Nord	Suff.
Balconi	3,20	0,20	0,64	Sud / Nord	Suff.
Cantina	4,00	0,20	0,80		Scarse
TOTALE			58,00		

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal Perito	- € 4.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (v. punto 4.3.1)	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità : e' da ritenersi un corpo unico stante la geometria dell'appartamento e soprattutto la minima superficie complessiva .

8.5. Prezzo base d'asta dell' intero Lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova

€ 82.650,00

l' esperto
Arch. Luigi Maria Guffanti

- All. A – Visure e planimetrie Catastali**
- All. B - Fotografie**
- All. C – Ispezione Conservatoria Milano 1**
- All. D – Debito con il Condominio**

Milano , 17.3.17