

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 1005/2020 -262/2021**

promossa da: **Maior SPV Srl**

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **8/2/2022 ore 12:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**Comune di Milano (MI), Via Rogoredo n. 21:**

**LOTTO 1. Mansarda e box auto, subalterni 799 e 878**

**LOTTO 2. Laboratorio e box auto, subalterni 922 e 887**



## LOTTO N. 1

**Mansarda ad uso abitativo e box in Milano, Via Rogoredo n. 21 piano 5 -S1**



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
e-mail: [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



## INDICE SINTETICO LOTTO 1 - CORPI A e B

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Rogoredo n. 21

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 616, particella 349, subalterno 799

#### Corpo B

Beni in Milano via Rogoredo n. 21

Categoria: C6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 616 particella 349, subalterno 878

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 215.000,00

da occupato: € 170.000,00



**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI CORPI A e B****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Rogoredo n. 21 mansarda ad uso abitazione posta al piano quinto composta da disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, due ripostigli e due balconi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 616, part. 349, sub. 799**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 120 mq, rendita € 632,66

Indirizzo: Via Rogoredo n. SC, piano 5

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 17/9/2004 protocollo MI0588854 (n. 79327.1/2004)
- Variazione del 4/8/2003 protocollo n. 670207 in atti dal 4/8/2003 nuova edificazione su area urbana (n. 46033.1/2003)

**1.4. Coerenze**

Della mansarda: prospetto su cortile comune, appartamento di terzi sub. 800, ascensore, pianerottolo e vano scala comune, prospetto su cortile comune, prospetto su tetto comune.

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

Nulla da evidenziare.

**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Rogoredo n. 21, box al piano seminterrato.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [REDACTED]



**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 616, part. 349, sub. 878**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 177,25

Indirizzo: Via Rogoredo n. SC, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 17/9/2004 protocollo MI0588855 (n. 79328.1/2004)
- Variazione del 4/8/2003 protocollo n. 670207 in atti dal 4/8/2003 nuova edificazione su area urbana (n. 46033.1/2003)

**1.4 Coerenze**

del box: corsello comune, box di terzi, cantina di terzi, vano scala comune, box di terzi per due lati.

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

Nulla da evidenziare.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica /FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, negozi, farmacia, banca, scuola, asilo

Principali collegamenti pubblici: MM 3 Rogoredo, bus 84

Collegamento alla rete autostradale: accesso tangenziale ovest e strada di collegamento al vicino aereo porto di Linate

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ultimato nell'anno 2008.

- struttura: pilastri e travi in c.a. e soletta in laterizio
- tetto in c.a. con manto in tegole piane
- facciate: intonacate a civile con zoccolo in pietra
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo



- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Mansarda posta al quinto piano (abitazione di tipo civile) composta da disimpegno d'ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura, una camera, due ripostigli e due balconi.

L'immobile è posto all'interno del condominio Le Cappuccine che a sua volta ha in comune con il condominio denominato scale F-G, un parco interno, rampe, corselli box, accessi pedonali e carrai, fognature, marciapiedi e diverse servitù comuni, tutte queste parti comuni costituiscono il supercondominio di Via Rogoredo 21.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica ed in cucina
- pavimenti: in parquet, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in legno e vetri doppi con persiane in legno
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno a battente
- imp. videocitofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con termosifoni in ghisa
- acqua calda sanitaria e riscaldamento: prodotta dalla caldaietta murale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

#### **Corpo B**

##### Box:

- pareti: con blocchetti prefabbricati in cls
- pavimenti: in cemento liscio
- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata
- utenze: luce e presa di corrente
- condizioni: sufficienti

### 2.4. Breve descrizione della zona

Quartiere Rogoredo, periferico, posto a breve distanza dal quartiere Santa Giulia e dall'imbocco della tangenziale Ovest e dalla strada di collegamento all'aeroporto di Linate, presenza di servizi.





## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Anna Calvelli Notaio in Rende alla data del 19/10/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per immobile e nominativo alla data del 6/12/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Con atto del Notaio Gaetano Gentile del 27 Ottobre 2004 n. 89523/8447 di rep, trascritto a Milano 1, in data 22/11/2004 al n. 93496/57002 è stato costituito un vincolo pertinenziale a carico del box, subalterno 878 (e altri box) e a favore dell'intero corpo di fabbrica del mappale 349 del foglio 616. Tale vincolo deve intendersi costituito ex art. 41 sexies L. n. 115/1942, su richiesta del Comune di Milano, al fine di ottenere il rilascio dell'agibilità dell'intero complesso.

Per le servitù condominiali presenti nello stabile, la costituzione del supercondominio e i patti speciali a favore di singole proprietà e/o manutenzioni specifiche a carico di singoli condomini e quote di competenza, si veda l'atto di provenienza dei beni e il paragrafo dei patti speciali.

**Eventuali note:** il pignoramento del 03/07/2020 trascritto il 13/10/2020 ai nn. 65659/42115 risulta iscritto anche sul bene identificato al foglio 616, particella 349, subalterno 877 di proprietà di [REDACTED]

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 8/10/2001 ai nn. 63727/12614 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giuseppe Antonio Masini in data 5/10/2001, rep. n. 56904, a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino, con sede in Bergamo, codice fiscale 06577410159, contro [REDACTED]

[REDACTED] **annotata di frazionamento in data 19/12/2006** ai nn. 104150/20243 con il quale all'immobile censito al foglio 616, particella 349, subalterno 799 è stata assegnata la quota di mutuo di € 123.000,00 garantita da quota ipoteca di € 184.500,00 e all'immobile foglio 616, particella 349, subalterno 878 è stata assegnata la quota di mutuo di € 22.000,00 garantita da quota ipoteca di € 33.000,00.

L'ipoteca volontaria del 2001, annotata di frazionamento in data 19/12/2006 è stata accollata con atto di compravendita in data 2/10/2007, all'esecutato [REDACTED]



[REDACTED] che ha accettato il debito.

**Ipoteca legale** iscritta il 25/05/2012 ai nn. 26718/4055 derivante da Norma Art. 77 DPR 602 del 29/9/73 e successive modifiche, Pubblico Ufficiale Equitalia Nord Spa, rep. n. 1455/6812 del 22/05/2012 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/b, codice fiscale 07244730961, contro [REDACTED]  
[REDACTED] importo ipoteca € 1.250.016,68 di cui € 625.008,34 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

**Ipoteca in rinnovazione** iscritta il 18/05/2021 ai nn. 6436/38389 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giuseppe Antonio Masini in data 5/10/2001, rep. n. 56904, a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino, con sede in Bergamo, codice fiscale 06577410159, contro [REDACTED]  
[REDACTED] e contro l' [REDACTED]

**Nota:** l'ipoteca in rinnovazione individua correttamente i subalterni 799 e 878 oggetto della presente procedura in capo all'esecutato [REDACTED], ma poi erroneamente, nell'individuazione dei soggetti contro, attribuisce all'esecutato solo l'unità negoziale n. 1, subalterno 799 e non anche le altre oggetto di procedura.

**Si precisa altresì** che l'ipoteca in rinnovazione, grava anche sul bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 616, particella 349, subalterno 926. Il subalterno 926 identifica tutti beni comuni del supercondominio, pianerottoli scale, corsello box e aree comuni dell'intero supercondominio e quindi non si può considerare di comproprietà dei soli soggetti indicati nell'iscrizione contro dell'ipoteca di rinnovazione, ma bensì di comproprietà di tutti i condomini del complesso immobiliare pro quota millesimale.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07/01/2013, rep. 24282, trascritto il 11/03/2013 ai nn. 12822/9421 contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà per il subalterno 878 in favore di Co.gel Spa in liquidazione in concordato preventivo con sede in Roma, codice fiscale 00572730802. La formalità non risulta cancellata, sebbene il pignoramento risulti estinto in data 27/05/2015.

**Pignoramento** del 03/07/2020, rep. 11267, trascritto il 13/10/2020 ai nn. 65659/42115 contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà per i subalterni 799 e 878 in favore di Maior SPV Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04951650268.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento del 03/07/2020 trascritto il 13/10/2020 ai nn. 65659/42115 risulta iscritto anche sul bene identificato al foglio 616, particella 349, subalterno 877 di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] soggetto estraneo alla procedura.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Marazzini con sede in Milano che ha fornito le



informazioni che seguono. Si precisa che l'immobile è soggetto a spese di condominio e di supercondominio, attualmente tutte le spese di condominio e supercondominio sono incassate dallo Studio Marazzini e versate per competenza all'amministratore del supercondominio nella persona della Dott.ssa Tiziana Zanzan, con studio in Milano, Via Vigevano 18.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 13,06

Millesimi di pertinenza del box pignorato: 2,56

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione per box e appartamento € 1.920,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.840,00

Cause in corso: nessuna

Spese straordinarie non computate

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate.

Viene precisato dall'Amministratore che sono stati conferiti incarichi professionali per la verifica preventiva di accesso al Superbonus 110%, con costi globali quantificati in € 40.500,00.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

nn

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1/09/1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Concessione edilizia n. 192 del 25/02/2001, atti 1013175/1998 e succ. varianti
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 30/11/2001, atti 44301176/2001
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 24/10/2002, atti 39867176/2002
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 01/11/2003, atti 775858/2003
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 07/07/2004, atti



722910/2004

- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 08/09/2004, atti 912233/2004
- Fine lavori, collaudo e richiesta agibilità del 09/09/2004 PG 918074/2004
- Integrazione al PG 918074/2004 presentato in data 7/10/2004 PG 1006231/2004
- Attestazione comunale di Agibilità del 23/10/2008, atti 832259/2008

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria di progetto depositata presso gli uffici comunali. I tavolati che dividono i ripostigli dalla zona soggiorno e angolo cottura sono stati demoliti per realizzare un unico ambiente. Ai fini della regolarità edilizia occorre ripristinare la separazione tra soggiorno e ripostiglio e tra angola cottura e ripostiglio, con la costruzione di pareti in cartongesso. Per il box non si rilevano difformità.

I costi si stimano possano essere pari a circa 1.700,00 euro.

## 7.3. Conformità catastale

Dopo la ricostruzione delle pareti, lo stato di fatto sarà nuovamente conforme alla planimetria catastale agli atti. Non appare congrua la superficie catastale indicata nella visura catastale, si suggerisce al futuro acquirente di procedere alle opportune verifiche ed eventuali rettifiche incaricando un tecnico della materia, si stimano che i costi per eventuali rettifiche possano essere pari ad euro 700,00. Per il box non si rilevano difformità.

# 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.	59,7	100%	59,7
ripostiglio	mq.	37,9	50%	19,0
balconi	mq.	7,0	30%	2,1
		<b>104,6</b> mq. lordi		<b>80,7</b> mq. commerciali



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	26,0	100%	26,0
		<b>26,0</b>		<b>26,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 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

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica /FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato per abitazioni civili in stato conservativo ottimo prezzo min. 2550,00 / prezzo max. 3700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,20 / prezzo max. 12,00 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per box in stato conservativo normale, prezzo min. 1250,00 / prezzo max. 2000,00 (Euro/mq)

#### Camera di Commercio Milano e Provincia

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Santa Giulia - Rogoredo

valore di compravendita per appartamenti recenti o ristrutturati, prezzo min. 2300,00 / prezzo max. 2.950,00 (Euro/mq)

Valore di compravendita a corpo per boxes euro 20.000,00 / 30.000,00



## 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A2	81,0	€ 2.450,00	€ 198.450,00
				<b>€ 198.450,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	26,0	€ 1.300,00	€ 33.800,00
				<b>€ 33.800,00</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	€ 232.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 11.612,50
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.400,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.840,00
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero</b>	<b>€ 214.397,50</b>
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato</b>	<b>€ 170.000,00</b>

**Valore Lotto in stato libero arrotondato € 215.000,00**

<b>MILANO via Rogoredo n. 21 piano: 5-S1 foglio 616 particella 349 subalterni 799-878</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 215.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 170.000,00
<p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	



**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia 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

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 18 dicembre 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati Lotto 1

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Elaborato planimetrico (n. 1 foglio)
5. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 6 fogli)
6. Atto di provenienza del bene (n. 10 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 06/12/2021 (n. 87 fogli)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamenti (n. 46 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 18 fogli)
10. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato



## **LOTTO N. 2**

### **Laboratorio e box in Milano, Via Rogoredo n. 2**

piano T-S1, foglio 616, particella 349 subalterni 922 e 887



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
e-mail: [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014  
Certificato En.i.c. n. 01136



## INDICE SINTETICO LOTTO 2 - CORPI A e B

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Rogoredo n. 21

Categoria: C/3 [Laboratorio]

Dati Catastali: foglio 616, particella 349, subalterno 922

#### Corpo B

Beni in Milano via Rogoredo n. 21

Categoria: C6 [ box auto]

Dati Catastali: foglio 616 particella 349, subalterno 887

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo del lotto al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: € 140.000,00



**1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI CORPI A e B****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Rogoredo n. 21, laboratorio posto al piano terra, composto da tre locali e due bagni.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 616, part. 349, sub. 922**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria C/3, classe 10, consistenza 93 mq, superficie catastale 105 mq, rendita € 451,49

Indirizzo: Via Rogoredo n. SC, piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 13/05/2005 protocollo MI0391588 (n. 77640.1/2005)
- Variazione del 13/05/2004 protocollo MI0321167 in atti dal 13/05/2004, diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 41051.1/2004)

**1.4. Coerenze**

del laboratorio: proprietà di terzi sub. 952, vano scala comune, proprietà di terzi sub. 947, proprietà di terzi sub. 712, vano scala comune, cortile comune, proprietà di terzi (sub. 923), cavedio e proprietà di terzi sub. 952.

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

Nulla da evidenziare.

**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Rogoredo n. 21, box al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]



**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 616, part. 349, sub. 887**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 30 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 204,52

Indirizzo: Via Rogoredo n. SC, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 17/9/2004 protocollo MI0588855 (n. 79328.1/2004)
- Variazione del 4/8/2003 protocollo n. 670207 in atti dal 4/8/2003 nuova edificazione su area urbana (n. 46033.1/2003)

**1.4. Coerenze**

del box: corsello comune su due lati, box di terzi sub. 864, cantina di terzi sub. 868, cantina di terzi sub. 869, cantina di terzi sub. 870, locale comune.

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

Nulla da evidenziare.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica /FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, negozi, farmacia, banca, scuola, asilo

Principali collegamenti pubblici: MM 3 Rogoredo, bus 84

Collegamento alla rete autostradale: accesso tangenziale ovest e strada di collegamento al vicino aereo porto di Linate

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio in corpo basso composto da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ultimato nell'anno 2008.

- struttura: pilastri e travi in c.a. e soletta in laterizio
- tetto in c.a. con manto in tegole piane
- facciate: intonacate a civile e con blocchetti in cls grezzi
- accesso: portoncino in alluminio e vetri



- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Laboratorio posto al piano terra, con accesso pedonale dalla Via Rogoredo 21 e poi dal cortile del supercondominio, composto da tre locali e due bagni oltre ad un box posto al piano interrato.

Il laboratorio è posto all'interno del condominio Le Cappuccine che a sua volta ha in comune con il condominio denominato scale F-G, un parco interno, rampe, corselli box, accessi pedonali e carrai, fognature, marciapiedi e diverse servitù comuni, tutte gestite come supercondominio di Via Rogoredo 21.

#### Corpo A:

##### LABORATORIO:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: in parquet e in ceramica
- infissi esterni: in alluminio o similare e vetri doppi
- porta d'accesso: alluminio e vetri
- porte interne: in legno a battente
- imp. videocitofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaietta (non presente e da installare a spese dell'acquirente) e termosifoni in ghisa
- acqua calda sanitaria e riscaldamento: prodotta dalla caldaietta murale  
n.b. la caldaia murale non è presente e sarà da installare a cura dell'acquirente
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'immobile: sufficienti.

#### Corpo B

##### Box:

- pareti: con blocchetti prefabbricati in cls
- pavimenti: in cemento liscio
- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata
- utenze: luce e presa di corrente
- condizioni: sufficienti

### 2.4. Breve descrizione della zona

Quartiere Rogoredo, periferico, posto a breve distanza dal quartiere Santa Giulia e dall'imbocco della tangenziale Ovest e dalla strada di collegamento all'aeroporto di Linate, presenza di servizi.





venduto all'esecutato [REDACTED] le unità immobiliari censite al foglio 616, particella 349, subalterni 799, 922, 878, 887.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Anna Calvelli Notaio in Rende alla data del 19/10/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per immobile alla data del 4/12/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Con atto del Notaio Gaetano Gentile del 27 Ottobre 2004 n. 89523/8447 di rep, trascritto Milano 1, in data 22/11/2004 al n. 93496/57002 è stato costituito un vincolo pertinenziale a carico del box, subalterno 887 (e altri box) e a favore dell'intero corpo di fabbrica del mappale 349 del foglio 616. Tale vincolo deve intendersi costituito ex art. 41 sexies L. n. 115/1942, su richiesta del comune di Milano, al fine di ottenere il rilascio dell'agibilità dell'intero complesso.

Eventuali note: il pignoramento del 03/07/2020 trascritto il 13/10/2020 ai nn. 65659/42115 risulta iscritto anche sul bene identificato al foglio 616, particella 349, subalterno 877 di proprietà di [REDACTED]

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 8/10/2001 ai nn. 63727/12614 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giuseppe Antonio Masini in data 5/10/2001, rep. n. 56904, a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino, con sede in Bergamo, codice fiscale 06577410159, contro [REDACTED]

[REDACTED] **annotata di frazionamento** in data 19/12/2006 ai nn. 104150/20243 con il quale all'immobile censito al foglio 616, particella 349, subalterno 922 è stata assegnata la quota di mutuo di € 121.000,00 garantita da quota ipoteca di € 181.500,00 e all'immobile foglio 616, particella 349, subalterno 887 è stata assegnata la quota di mutuo di € 30.000,00 garantita da quota ipoteca di € 45.000,00.

L'ipoteca volontaria del 2001, annotata di frazionamento in data 19/12/2006 è stata accollata con atto di compravendita in data 2/10/2007, all'esecutato [REDACTED] che ha accettato il debito.



**Ipoteca legale** iscritta il 25/05/2012 ai nn. 26718/4055 derivante da Norma Art. 77 DPR 602 del 29/9/73 e successive modifiche, Pubblico Ufficiale Equitalia Nord Spa, rep. n. 1455/6812 del 22/05/2012 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/b, codice fiscale 07244730961, contro [REDACTED] [REDACTED] Importo ipoteca € 1.250.016,68 di cui € 625.008,34 di capitale.

Grava su entrambi i subb. 922 e 887.

**Ipoteca in rinnovazione** iscritta il 18/05/2021 ai nn. 6436/38389 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giuseppe Antonio Masini in data 5/10/2001, rep. n. 56904, a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino, con sede in Bergamo, codice fiscale 06577410159, contro [REDACTED] [REDACTED] contro l' [REDACTED]

**Nota:** l'ipoteca in rinnovazione individua correttamente i subalterni 922 e 887 oggetto della presente procedura in capo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] ma poi erroneamente, nell'individuazione dei soggetti contro, attribuisce all'esecutato solo l'unità negoziale n. 1, subalterno 799 e non anche le altre oggetto di procedura.

**Si precisa altresì** che l'ipoteca in rinnovazione grava anche sul bene comune non censibile identificato catastalmente al foglio 616, particella 349, subalterno 926. Il subalterno 926 identifica tutti beni comuni del supercondominio, pianerottoli scale, corsello box e aree comuni dell'intero supercondominio e quindi non si può considerare di comproprietà dei soli soggetti indicati nell'iscrizione contro dell'ipoteca di rinnovazione, ma bensì di comproprietà di tutti i condomini del complesso immobiliare pro quota millesimale.

#### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 07/01/2013, rep. 24282, trascritto il 11/03/2013 ai nn. 12822/9421 contro Società [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà per i subalterni 922 e 887 in favore di Co.gel Spa in liquidazione in concordato preventivo con sede in Roma, codice fiscale 00572730802. La formalità non risulta cancellata, sebbene il pignoramento risulti estinto in data 27/05/2015.

**Pignoramento** del 03/07/2020, rep. 11267, trascritto il 13/10/2020 ai nn. 65659/42115 contro Società [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà per il solo subalterno 922 in favore di Maior SPV Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04951650268.

**Pignoramento** del 18/02/2021, rep. 2694, trascritto il 16/03/2021 ai nn. 19326/13183 contro Società [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del solo subalterno 887 in favore di Maior SPV Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04951650268.

#### • Altre trascrizioni

Nulla da evidenziare

#### 5.4. Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento del 03/07/2020 trascritto il 13/10/2020 ai nn. 65659/42115 risulta iscritto anche sul bene identificato al foglio 616, particella 349, subalterno 877 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] soggetto estraneo alla procedura.



## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Marazzini con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono. Si precisa che l'immobile è soggetto a spese di condominio e di supercondominio, attualmente tutte le spese di condominio e supercondominio sono incassate dallo Studio Marazzini e versate per competenza all'amministratore del supercondominio nella persona della Dott.ssa Tiziana Zanzan, con studio in Milano, Via Vigevano 18.

Millesimi di pertinenza del negozio pignorato: 13,28

Millesimi di pertinenza del box pignorato: 3,12

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.2. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.350,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.700,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate.

Viene precisato dall'Amministratore che sono stati conferiti incarichi professionali per la verifica preventiva di accesso al Superbonus 110%, con costi globali quantificati in € 40.500,00.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

### 6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1/09/1967.

### 7.2. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Concessione edilizia n. 192 del 25/02/2001, atti 1013175/1998 e succ. varianti
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 30/11/2001, atti 44301176/2001
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 24/10/2002, atti 39867176/2002
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 01/11/2003, atti



775858/2003

- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 07/07/2004, atti 722910/2004
- Denuncia inizio attività e relazione asseverata presentata in data 08/09/2004, atti 912233/2004
- Fine lavori, collaudo e richiesta agibilità del 09/09/2004 PG 918074/2004
- Integrazione al PG 918074/2004 presentato in data 7/10/2004 PG 1006231/2004
- Attestazione comunale di Agibilità del 23/10/2008, atti 832259/2008

### 7.3. Conformità edilizia:

Per entrambi i subalterni, non si rilevano difformità, tra lo stato dei luoghi e gli atti di fabbrica.

### 7.4. Conformità catastale

Per entrambi i subalterni, non si rilevano difformità, tra lo stato dei luoghi e le p.

## 8 CONSISTENZA

### 8.2. 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
laboratorio	mq.	100,0	100%	100,0
		<b>100,0</b> mq. lordi		<b>100,0</b> mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	30,0	100%	30,0
		<b>30,0</b> mq. lordi		<b>30,0</b> mq. commerciali



## 9 STIMA

### 9.2. 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.

### 9.3. Fonti d'informazione

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica /FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato per laboratori in stato conservativo normale prezzo min. 600,00 / prezzo max. 1000,00 (Euro/mq)

Valore mercato per negozi in stato conservativo normale prezzo min. 1100,00 / prezzo max. 1900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per laboratori prezzo min. 3,00 / prezzo max. 5,30 (Euro/mq x mese)

Valore di locazione per negozi prezzo min. 6,30 / prezzo max. 11,00 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per box in stato conservativo normale, prezzo min. 1250,00 / prezzo max. 2000,00 (Euro/mq)

#### Camera di Commercio Milano e Provincia

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Santa Giulia - Rogoredo

Valore mercato per laboratori in stato conservativo normale prezzo min. 600,00 / prezzo max. 1000,00 (Euro/mq)

Valore mercato per negozi in stato conservativo normale prezzo min. 1700,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

Valore di compravendita a corpo per boxes euro 20.000,00 / 30.000,00



## 9.4. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
laboratorio	C3	100,0	€ 1.500,00	€ 150.000,00
				<b>€ 150.000,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	30,0	€ 1.250,00	€ 37.500,00
				<b>€ 37.500,00</b>

## 9.5. 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	€ 187.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 9.375,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.700,00
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero</b>	<b>€ 175.425,00</b>
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato</b>	<b>€ 140.000,00</b>

**Valore al netto delle decurtazioni in stato libero (arrotondato) € 175.000,00**

MILANO via Rogoredo n. 21 piano: T-S1 foglio 616 particella 349 subalterni 922 -887	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 175.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 140.000,00
<p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle**



decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia 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

Non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 18 dicembre 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati Lotto 2

1. Rilievo fotografico (n. 10 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Elaborato planimetrico (n. 1 foglio)
5. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 5 fogli)
6. Atto di provenienza del bene (n. 10 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 04/12/2021 (n. 87 fogli)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio e regolamenti (n. 46 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Pratiche edilizie (n. 60 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

