

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

pag. 1

TRIBUNALE DI MILANO

RG. VG. 11755-1/2023

Giudice: Dott. Claudio Tranquillo

Curatore eredità rilasciata: Avv. Cinzia Rodegher

Esperto: Dott. Geom. Flavia Balestri

La sottoscritta dott. geom. Flavia Balestri, iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Milano con il n. 8099 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano con il n. 107, riceveva per il tramite dell'Avv. Cinzia Rodegher, Curatore dell'Eredità Rilasciata, e a seguito di presentazione di preventivo, l'incarico, con autorizzazione del Giudice del 12/02/2025, di redigere una perizia di stima dell'immobile sito a Milano in Via Rogoredo 113 come in seguito meglio identificato.

In data 26/02/2025, in accordo con il Curatore Avv. Rodegher, si recava in loco al fine di rilevare consistenza e stato dell'immobile da periziare, ovvero appartamento sito al piano 4° della scala B del fabbricato condominiale.

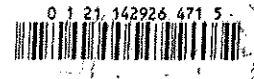
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Descrizione del bene: In Comune di Milano (MI) via Rogoredo n. 113 scala B (interna) appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali oltre cucina, servizio igienico e un balcone.

Quote e tipologia del diritto dell'immobile: Piena proprietà per 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED] dal 15/06/2017 in virtù di Atto del 15/06/2017 Notaio QUAGGIA LUCIANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 249288 Raccolta n. 59415 trascritto a Milano l il 28/06/2017 ai nn. 46039 GR e 31345 RP.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: [REDACTED] proprietà per 1/1



	dati identificativi: Foglio 621 Particella 28 Subalterno 95
	dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani dati di
	superficie: Totale: 60 m2 Totale escluse aree scoperte b): 58 m ² Indirizzo: VIA
	ROGOREDO n. 113 Piano 4. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988
	<u>Coerenze</u> dell'appartamento in senso orario: a N-O altra u.i.u., a N-E affaccio via 8
	Ottobre, a S-E altra u.i.u., a S-O altra u.i.u e ballatoio parti comuni.
	DESCRIZIONE DEI BENI
	<u>Descrizione sommaria del quartiere e zona:</u> In Comune di Milano Fascia/zona
	periferica/SANTA GIULIA/ROGOREDO, destinazione residenziale, tipologia prevalente
	Abitazioni civili, zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di
	urbanizzazione secondaria.
	Servizi offerti dalla zona: zona limitrofa al territorio del comune di San Donato Milanese
	zona Metanopoli. A poca distanza, percorribile anche a piedi, stazione MM di San Donato,
	linea gialla, che collega con il centro di Milano. Alle spalle dell'edificio si trova un'area a
	verde con campo da basket e non lontano il Centro sportivo comunale di San Donato
	Milanese.
	Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt circa fermata San Donato MM 3
	linea gialla. Collegamento alla rete autostradale: a circa 300 mt. ingresso autostrada A1
	svincolo San Donato (tangenziale Est).
	<u>Caratteristiche descrittive esterne:</u> Edificio di 7-8 piani fuori terra oltre ad un piano
	seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso con struttura in c.a. e mattoni;
	facciate con rivestimento in clinker; accesso dal portone carraio principale sulla Via
	Rogoredo che immette nel cortile e portone in vetro e alluminio della scala B; scala interna
	a rampe parallele e giro a piè d'oca con gradini in marmo; ascensore presente; portineria
	presente. Condizioni generali dello stabile: normali.

Caratteristiche descrittive interne: Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto

composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, ripostiglio e balcone a loggia. Esposizione singola (a Nord-Est); pareti normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno e cucina fino ad h. 1,50; pavimenti in marmo tipo palladiana, in ceramica nel bagno; infissi esterni in pvc e vetrocamera; porta d'accesso blindata; porte interne in legno con riquadro in vetro; imp. citofonico presente; imp. elettrico sotto traccia; imp. idrico sottotraccia; imp. termico: centralizzato con diffusore calore attraverso pannelli a pavimento; acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina; servizio igienico attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia; impianto di condizionamento non presente; altezza dei locali fino a m. 2,90 circa; condizioni generali dell'appartamento normalmente mantenuto.

Certificazioni energetiche: Allegato all'atto di acquisto in capo al sig. [redacted] assiste

APE redatto a nome della precedente proprietaria [redacted] con codice identificativo n. 15146-017433/14 registrato in data 19/05/2014 e valido sino al 19/05/2024 e quindi ad oggi scaduto. In base alla certificazione l'appartamento risultava in classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 187.21 kWh/m²a. Per l'eventuale vendita la certificazione dovrà essere rifatta.

Certificazioni di conformità degli impianti: Nessuna in possesso della scrivente

Certificazioni di idoneità statica: L'amministrazione ha fornito copia del certificato di collaudo statico dell'opera in base alla normativa vigente all'epoca della costruzione (1964).

STATO OCCUPATIVO

Detenzione del bene: Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/02/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode dell'eredità rilasciata Avv. Cinzia Rodegher, l'appartamento è risultato vuoto e non abitato.

Esistenza contratti di locazione: Nessuno

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] (CF [REDACTED])
 proprietà per la quota di 1/1 dal 15/06/2017 in forza di atto in autentica Notaio Dott.
 Luciano Quaggia in data 15 giugno 2017 rep n. 249288 racc. n. 59415 2548 trascritto a
 Milano 1 in data 28/06/2017 ai nn. 46039 RG 31345 RP.

Precedenti proprietari: Al ventennio il bene era di proprietà di N [REDACTED] CF [REDACTED]
 a in [REDACTED] il [REDACTED] dal [REDACTED] al [REDACTED]
 15/06/2017 in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
 28/10/2010 - UR Sede VIGEVANO (PV) Registrazione Volume 9990 n. 592 registrato in
 data 01/08/2011 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 58215.1/2011.

A [REDACTED] (CF [REDACTED] 94B) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] dal 27/07/2010 al 28/10/2010 il bene è pervenuto per 1/2 in virtù di
 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/2010 (il restante 1/2
 era già di sua proprietà in virtù di DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
 MORTE del 18/04/2010).

S [REDACTED] (CF S [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] a virtù di [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
 MORTE) del 02/10/1994 Voltura n. 278945.1/1994 -

CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] del [REDACTED] con sede in Milano Via
 Pietro da Cortona 11 che ha fornito le informazioni che seguono: Millesimi di pertinenza
 dell'immobile pignorato 8,64 (proprietà), 9,01 (spese generali), 11,01 (ascensore), 8,41
 (riscaldamento), 9,01 (antenna tv).

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 2023/2024 € 2.700,00.

Benché non espressamente richiesta la decurtazione dalla stima del bene delle spese

condominiali non pagate, si indica la somma di € 9.970,00 di cui € 2.485,37 relativi al

periodo 20/07/2024-30/06/2025 (ultime de annualità). Eventuali spese straordinarie già

deliberate gravanti sull'immobile: preventivi allegati alla convocazione assemblea del

15/04/2025 con o.d.g. riguardante anche la delibera su spese straordinarie, per complessivi

€ 98.000,00 circa. Alla data alla perizia l'Amministratore ha comunicato che le spese sono

state deliberate e la quota a carico dell'u.j. [REDACTED] di € 1.212,18.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente.

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 e a quello precedente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno particolare, ma si rimanda alla

lettura del regolamento condominiale per migliori dettagli.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del

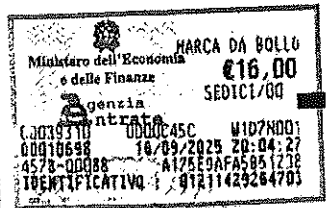
Comune di Milano in NAF (nuclei di antica formazione) ambiti dei Piani Regolatori

recenti e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

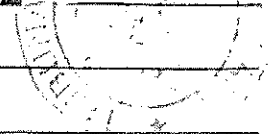
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico. L'immobile è assoggettato ai

seguenti vincoli: "tracciato stradale storico".

Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune



0 1 21 142926 470 3



	Denuncia per Opere Edilizie prot. n. 45333 rip. Edil. Priv. n. 10197 del 1964
	Autorizzazione di Abitabilità – relazione di seconda visita definitiva complessiva del 23 febbraio 1968 che richiama la relazione di terza visita (regolare).
	Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme, fatta eccezione per l'assenza dell'infisso (porta interna) tra il corridoio e la sala, sostituita da un varco ad arco. Per ripristinare le condizioni licenziate, sarà sufficiente installare una porta con relativo sopraffisso ad arco a separare il corridoio (con funzione anche di antibagno) e la sala.
	Conformità catastale: Rispetto alla planimetria catastale, al sopralluogo lo stato di fatto dell'appartamento presentava la non conformità descritta al precedente punto. Una volta sanato l'abuso con l'installazione della porta, la situazione rispetto alla planimetria catastale sarà nuovamente sovrapponibile e non sarà necessaria alcuna pratica.
	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:
	appartamento mq. 58 coefficiente 100%, superficie commerciale mq. 58
	balconi mq. 5,3 coefficiente 0,30, superficie commerciale mq. 1,6
	superficie c commerciale mq. 59,6.
	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.

Fonti d'informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre

2024 - zona D38 Periferica/SANTA GIULIA/ROGOREDO che dà quotazioni da 2000 a

2550 per abitazioni di tipo economico in stato normale. Valore di locazione prezzo min. 7 /

prezzo max. 9 (Euro/mq x mese)

PiuPrezzi Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Periodo: 2° semestre 2024

Zona: settore EST Santa Giulia - Rogoredo valore di compravendita prezzo min. 2100 /

prezzo max. 2800 (Euro/mq) valore di locazione prezzo min. 100 / prezzo max. 130

(Euro/mq/anno)

Borsino immobiliare Periodo: 2° semestre 2024 Zona: settore EST Santa Giulia -

Rogoredo valore di compravendita prezzo min. 2719 / prezzo max. 3742 (Euro/mq) valore

di locazione prezzo min. 8,55 / prezzo max. 11,77 (Euro/mq/anno)

immobili analoghi venduti nel periodo: Zona: settore EST Santa Giulia - Rogoredo valore

di compravendita prezzo min. 2500 / prezzo max. 3300 (Euro/mq).

Valutazione appartamento piano 4° mq. 59,6 x Euro/mq. 2.350,00 = Euro 140.060,00

Prezzo base d'asta consigliato alla data della presente perizia, 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 **Euro 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).**

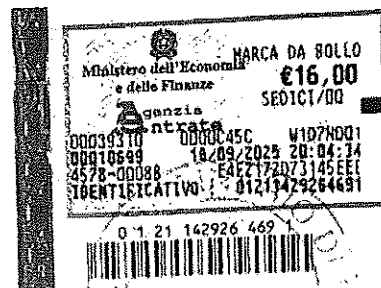
Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri trasmette la presente relazione tecnica al Custode dell'Eredità Rilasciata Avv. Cinzia Rodegher a mezzo inoltro telematico con riserva di produrne una copia asseverata presso il Tribunale.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice il prezzo base d'asta del bene di cui all'istanza di nomina del Curatore dell'Eredità Rilasciata autorizzata in data 12/02/2025.

Milano, 14/07/2025

dott. geom. Flavia Balestri





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 18 del mese di SETTEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 1 Signor.:

Flavia Balestri identificato con documento c.i.

n° AY5442153 rilasciato da Comune Peschiera Borromeo

il 24 / 10 / 2017

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 107

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 14 / 07 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.e. e dall'art. 483 c.p. l comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE ESPERTO
dr.ssa VIZIANA GOZZA

Il dichiarante

dott. geom. Flavia Balestri

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

(R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000)

