

RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 306/2017

---

## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: Condominio Anghileri 4

Contro: XXXXXXXXXX

**R.G.E. n.° 306/2017**

**Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni**  
**Custode giudiziario: Avv. D. Piacentini**

### VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI**  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n°. 7199  
Albo del Tribunale n°. 10519  
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962  
con studio in Milano –Via Cusani .n.10 – 20121 Milano  
Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469  
e-mail: [archmarzorati@tiscali.it](mailto:archmarzorati@tiscali.it) pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 306/2017

**Bene immobile sito in Milano ( quartiere Figino ),  
Via Anghileri n.° 4 , piano 2°- solaio al 5°  
( catastalmente Via Fratelli Zanzottera n.° 16/A )**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

**a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo a corpo:

1. Piena proprietà di appartamento ( A/3 ) sito in Milano, Via Anghileri n.° 4, piano 2° con annesso solaio al piano 5°.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 62,10 mq calcolata come da tabella riportata al paragrafo h.

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà per la quota dell'intero a:

– [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: Foglio 163, mappale 45, sub. 43, Via Fratelli Zanzottera n.16/A, piano 2°-5°, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale €. 340,86.

Confini in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: proprietà di terzi, pianerottolo comune, proprietà di terzi, Via Anghileri;

del solaio: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, Via Anghileri.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

**b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL BENE:**

Caratteristiche della zona: la Via Anghileri è situata al centro del quartiere Figino, in periferia nord ovest della città, nelle vicinanze del parco di Italia Nostra, denominato Bosco in Città ( Cascina San Romano )

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, negozi di alimentari e altri servizi.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Pochi i collegamenti pubblici nella zona.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

**c. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 2 ottobre 2017, in presenza dell' Avvocato Davide Piacentini, quale custode giudiziario, l'unità immobiliare è occupata dal signor [redacted] debitore , e dalla propria famiglia.

Pertanto l'immobile risulta libero, si indicherà comunque il valore dell'immobile sia libero che occupato.

**d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

**e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

– Ipoteca volontaria: iscritta a Milano 1 in data [redacted], ai nn° [redacted] per complessivi €. 178.177,63 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 59.392,54 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano c. fisc. 00715120150 e contro [redacted] gravante sulla quota dell'intero dell'immobile oggetto della presente relazione;

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 306/2017**

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 1 in data [redacted] ai nn° [redacted] per complessivi € 237.975,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 158.650 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino c. fisc. 00799960158 e contro [redacted] gravante sulla quota dell'intero dell'immobile oggetto della presente relazione;
- **Pignoramento:** iscritto a Milano 1 in data 16 febbraio 2017, ai nn° [redacted] per complessivi € 4.815,31 a favore di Condominio Anghileri 4 con sede in Milano e contro [redacted] gravante sulla quota dell'intero dell'immobile oggetto della presente relazione;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

**f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:**

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale dell'appartamento e del solaio.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Per l'unità immobiliare in oggetto si attesta che:

- le opere di costruzione della porzione di immobile, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate opere che richiedano provvedimenti autorizzativi.

La licenza di abitabilità non è stata rinvenuta presso il Comune di Milano.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Non prodotto.

**h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Studio Di Martino, Servizi Immobiliari Integrati, Via Del Sasso 2, 20100 Vanzago,

a) Ammontare del Consuntivo dell' Esercizio Ordinario chiuso al 30 giugno 2017 e Preventivo per il 2017 / 2018 € 1.187,02.

Per un totale dei due anni : € 2 x 1.187,02 = € **2.374,04**

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti : totale complessivo del residuo da incassare: € 10.303,91 ( come da telefonata intercorsa in data 3 ottobre 2017 )

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina con balcone, una camera da letto, un bagno. Di pertinenza un solaio al 5° piano.

Il condominio è dotato di un ascensore.

L'edificio è una casa di abitazione civile con un ingresso carraio al cortile interno e uno pedonale agli appartamenti.

L'appartamento posto al 2° piano ha un unico affaccio sulla Via Anghileri.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 62,10 mq ( dei quali 47,50 mq di superficie reale coperta, 5,80 mq di balcone e 8,8 mq circa di solaio ).

Altezza dei locali : 291 cm.

Stato di conservazione e manutenzione: buono ( vedi fotografie allegate )

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
2°	residenza	47,50	1,00	47,50	1.800	85.500
2°	balcone	5,80	0,25	1,45	1.800	2.610
5°	solaio	8,80	0,25	2,20	1.800	3.960
	<b>totale</b>	<b>62,10</b>		<b>51,15</b>	<b>1.800</b>	<b>92.070</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Eventuali balconi, solaio o cantina sono calcolati per 1/4 della superficie effettiva.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 306/2017**

<b>Caratteristiche descrittive:</b>	
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni e c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: travi in c.a. condizioni: non rilevate
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: mattoni pieni e c.a. rivestimento: intonaco condizioni: buone
<b>Copertura</b>	
<i>(struttura e rivestimento):</i>	tipologia: non rilevata condizioni: non rilevata
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato e porte a soffietto condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vetri doppi condizioni: buone protezioni esterne: tapparelle in plastica
<i>Plafoni:</i>	intonaco tinteggiato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse
<i>Rivestimento:</i>	bagno: piastrelle in ceramica cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata piastrelle di marmette in tutti i locali
<i>Pavimenti:</i>	porta in legno, non blindata
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	non rilevata
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: non presente
<i>Antifurto:</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante
<i>Gas (impianto):</i>	certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: non rilevate certificazioni: non presenti
<i>Telefonico (impianto):</i>	non rilevato
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; Bagno: vasca da bagno, lavabo, bidet, wc
<i>Termico (impianto):</i>	riscaldamento centralizzato condominiale condizioni: funzionante
<i>Ascensore(impianto):</i>	presente e funzionante
<i>Condizionamento:</i>	assente

Non si ha notizia della Conformità degli impianti ( impianto elettrico e della caldaia a gas ) e manutenzione degli stessi.

**Valutazione complessiva del bene:**

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 50 - 2° semestre 2016, pubblicati in marzo 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ 1.800 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 1° semestre 2016 - Comune di Milano – Fascia/zona: Semicentrale / Stazione Centrale Viale Stelvio - Destinazione residenziale, Abitazioni civili , Stato conservativo Normale: € 1.535/2.167 al mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2017, numero 50, Comune di Milano, settore ovest, zona Baggio – Quinto Romano – Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) € 1.300/1.500 al mq.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 306/2017**

- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.550/2.200/mq.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano 2°- 5°	mq. 51,15	€. 92.070	€. 92.070
<b>Totale</b>			<b>€. 92.070</b>	<b>€. 92.070</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.603

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Eventuali spese condominiali insolute degli ultimi due anni: €. 2.374

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

cancellazione pignoramento €. 294 ; cancellazione ipoteca volontaria €. 35.

Immobile		
Appartamento al piano 2° con solaio	Valore medio ponderale	€. 92.070
	Abbattimento forfettario 5%	€. 4.603
	Spese condominiali arretrate	€. 2.374
	<b>Totale</b>	<b>€. 85.093</b>

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 85.093
- Valore arrotondato € **85.000**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile ( - 10% ) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 76.500
- Valore arrotondato € 76.500

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

6 ottobre 2017

Arch. Maria Luisa Marzorati

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 306/2017**

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale storica
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale, scala 1: 200
5. Fotografie dell'unità in esame alla data del sopralluogo