
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **631/21**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2022 ore 11:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 40, particella 148, subalterno 719

Categoria: C2

Dati Catastali: foglio 40, particella 148, subalterno 720

2. Stato di possesso

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5 Comproprietari

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rocca D'Anfo 4 – Milano MI – 20161

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 85.865,00

Prezzo da occupato: € 64.000,00



Beni in **Milano MI**
Località/Frazione
Via Rocca D'Anfo 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20161, Via Rocca D'Anfo 4
Magazzino [C2] sito in Milano CAP: 20161, Via Rocca D'Anfo 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 148, subalterno 719, indirizzo Via Rocca D'Anfo 4, piano secondo, scala unica, comune Milano, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 268,56€

Confini:

Confini abitazione: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: enti comuni; a ovest: vano scala comune e altra proprietà.

Intestazione: foglio 40, particella 148, subalterno 720, indirizzo Via Rocca D'Anfo 4, piano secondo, scala unica, comune Milano, categoria C/2, classe 9, consistenza 15mq, rendita € 62,75€

Confini:

Confini magazzino: a nord: altra proprietà; a est: vano scala comune e altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: Via Astesani.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona nord di Milano, tra i quartieri di Quarto Oggiaro e Niguarda, in prossimità della direttrice Via Pellegrino Rossi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato In's in Via Rossi 61 a 200m circa; Supermercato Conad in Via Rossi 80 a 250m circa; farmacia Azienda Speciale in Via Repubblica a 200m circa; farmacia municipale 21 in Via Astesani 43 a 50m circa; farmacia Lloyds in Via Carli 14 a 200m circa; scuola istituto comprensivo Agazzi in Via Besta 1 a 1.000m circa; scuola dell'infanzia Iseo in Via Iseo 5 a 300m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 40 (Bonola - Niguarda) a 250m circa, bus linea 41 (Bovisassa - Niguarda) a 250m circa, bus linea 52 (Bicocca - Bruzzano) a 250m circa, bus linea 70 (Bruzzano - Ceresio) a 250m circa, linea metropolitana 3 (Comasina - S.Donato).



3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 220.000,00;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 13/01/2005 ai nn. 2010/332;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 19/01/2018 ai nn. 4197/2653.

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 17/06/2021 ai nn. 48100/33747.

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: 530,00€ circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 883,54€ al 14.03.2022

Millesimi di proprietà: non specificato

Amministratore: Fumagalli Gestioni S.a.S. - Milano

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non presenti

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 27/04/1999 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario omissis dal 20/04/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 27/04/1999 ai nn. 20234/13704.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: p.g. 1.178.249/2005

Tipo pratica: DIA

Oggetto: modifica spazi interni

Rilascio in data 29/11/2005

Numero pratica: prot. 641924/2009

Tipo pratica: DIA

Oggetto: recupero sottotetto

Rilascio in data 31/08/2009

Nell'ispezione eseguita è stato osservato un uso abitativo del magazzino.
Non sanabile per effetto dell'altezza non conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF - ADR art. 20.2.a delle NdA PdR (Tessuto urbano compatto a cortina) e compresa tra i Nuclei Storici Esterni
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	servitù aeroporto Linate (SOE) + aeroporto di Bresso (SC)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	60,00%
Altezza massima ammessa:	230,00m slm
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20161, Via Rocca D'Anfo 4
Magazzino [C2] sito in Milano CAP: 20161, Via Rocca D'Anfo 4

L'appartamento, posto al piano secondo del complesso immobiliare, in scala unica, è composto da ingresso in soggiorno con angolo attrezzato cucina, una camera, un bagno.

Il magazzino si trova sullo stesso pianerottolo, con porta di ingresso praticamente adiacente a quella dell'appartamento ed è composto da disimpegno, bagno e locale.

L'immobile presenta impianto citofonico, ampio cortile interno, mentre non presenta ascensore e servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

È posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: precedente al 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 media (appartamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: lucernari anta a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: telo materiale protezione: cotone condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficiente
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: blindata



Rivestimento ubicazione: **locali** materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficiente**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficiente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
magazzino	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		57,00		45,75

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (3.000,00€ - 5.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2021 (1.400,00€ - 1.700,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021 (2.200,00€ al mq).

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: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.000,00€ al mq.



8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	45,75	€ 2.000,00	€ 91.500,00
Valore corpo			€ 91.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		45,75	€ 91.500,00	€ 91.500,00

8.4 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%)	€ 4.575,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.865,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 64.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85.865,00

9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:
18-03-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

