
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2961/2010
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2016 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni Dott. SIMONA CATERBI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ivan D'Agostini
Codice fiscale: DGSVNI52T05H895I
Partita IVA: 04730550151
Studio in: Via 4 Giugno 15 - 20013 Magenta
Telefono: 029794572
Email: zenoda@tiscali.it
Pec: dagostini3230@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Zanoli, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali : foglio 72, particella 112, subalterno 721

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro Zanoli, 31 – 20161 Milano

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Zanoli, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Zanoli, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non specificato

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro Zanoli, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro Zanoli, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Zanolì, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Zanolì, 31 - Milano - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni inMilano (Milano)
Località/FrazioneMilano
Via Alessandro Zanoli, 31

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento .

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20161 : Quartiere Affori, Via Alessandro Zanoli, 31

Quota e tipologia del diritto
1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

particella 112, subalterno 721, scheda catastale 1, comune
Milano

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 28/07/2015 Nota presentata con Modello Unico n.33127.1/2005 in atti dal 08/08/2005 Repertorio n. 95110 Rogante sede Milano, Registrazione, Sede COMPRAVENDITA

Confini: Lati Nord, Ovest e Sud: altra proprietà; Lato Est Via Zanoli

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una zona periferica del Comune di Milano, zona nord, quartiere Affori, poco distante dalla fermata Affori della linea 3 metropolitana milanese. Poco distante, circa 200 metri è presente la Biblioteca Affori sita nel parco di Villa Litta. La zona è popolare, abitata in gran parte da cittadini extracomunitari, che risiedono in appartamenti in locazione.

Caratteristiche zona: periferica popolare



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Presenza di trasporto pubblico su ruota e metropolitana a 200 metri (fermata Affori linea 3)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: ParcoVilla Litta e Biblioteca Affori

Attrazioni paesaggistiche: Platano secolare angolo via Affori Via Artesani

Attrazioni storiche: Platano secolare angolo via Affori Via Artesani

Principali collegamenti pubblici: Vedi nota servizi sopra

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con contratto di locazione

stipulato in data 06/02/2012 e pagamento con cadenza mensile

Registrato a Milano il 07/02/2012 ai nn.1717

Tipologia contratto: 4 + 2 (Tacito accordo tra le parti), scadenza 31/01/2016

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Spese condominiali come da estratto conto fornito dall'Amministratore Euro 6.278,96

Millesimi di proprietà: 19,543

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immagine sottoposta a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Trattasi di Unità Immobiliare sita al piano terreno di un edificio a corte tipico dell'edilizia milanese, l'accesso avviene dall'andito comune del portone carraio/pedonale prospiciente la via Alessandro Zanolì. L'Unità Immobiliare consta di un locale unico destinato a soggiorno/camera da letto (gli spazi risultano suddivisi da strutture mobili di arredo; adiacente a questo locale è ubicato il locale ad uso cucina, con affaccio sul cortile, e un locale bagno cieco. La superficie complessiva è di circa 50 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa 50,00

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio, ovvero l'Unità Immobiliare oggetto non è stato ristrutturato;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani per il corpo di fabbrica ove è ubicata l'Unità Immobiliare oggetto di perizia;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è una tipica casa a corte dell'edilizia milanese di fine ottocento-primi novecento. All'interno del cortile si affacciano differenti costruzioni, parte a tre piani, parte a due piani. L'insieme formale è assai differenziato e sono presenti numerosi interventi succedutesi nel tempo, vistose superfetazioni, che in parte hanno "indebolito" l'immagine romantica e poetica di detta architettura. La porzione di fabbricato ove è ubicata l'Unità Immobiliare oggetto di perizia, presenta uno stato di fatto "basico" e l'unità stessa, il cui accesso avviene da sotto l'andito, non gode di posizione ottimale. L'interno è sufficientemente elementare, lo stato di prestazione dei materiali superficiali è molto scarso, gli impianti sono datati e con essenziali punti d'attacco..



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia:doppia anta a battente materiale:acciaio apertura:elettrica condizioni:sufficienti - Note: cancello di ingresso lato strada (via Zanoli)
Infissi esterni	tipologia:doppia anta a battente materiale:legno protezione:tapparelle materiale protezione:plastica condizioni:scarse - Note: Sul lato strada le due aperture sono altresì protette da un'inferriata, a disegno semplice, in ferro verniciato.
Infissi interni	tipologia:a battente materiale:legno tamburato condizioni:pessime
Pareti esterne	materiale:muratura di mattoni pieni coibentazione:inesistente rivestimento:intonaco di cemento condizioni:sufficienti
Pavim. Esterna	materiale:elementi autobloccanti condizioni:sufficienti
Pavim. Interna	materiale:marmette di cemento condizioni:sufficienti
Plafoni	materiale:stabilitura condizioni:scarse
Portone di ingresso	tipologia:doppia anta a battente materiale:ferro accessorisenza maniglione antipanico condizioni:sufficienti
Rivestimento	ubicazione:bagno materiale:ceramica condizioni:scarse
Rivestimento	ubicazione:cucina materiale:ceramica condizioni:sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia:audio condizioni:sufficienti conformità:da collaudare
Fognatura	tipologia:mista recapito:collettore o rete comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00



		50,00		50,00
--	--	-------	--	-------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento dato no disponibile

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia autonoma a tiraggio forzato

Stato impianto: elementare

Potenza nominale: dalla targhetta 20.00 k/cal

Epoca di realizzazione/adequamento: dato non disponibile

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di valutazione a confronto con immobili simili presenti nella zona, i valori sono stati desunti da una ricerca effettuata nell'ambito delle agenzie immobiliari operanti nella zona. Si è anche confrontato il valore con un ipotesi di recupero dell'immobile che presenta numerosi vizi e la mancanza di efficienza sia impiantistica, sia funzionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano ;

Uffici del registro di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia operanti nella zona limitatamente limitrofa.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	50,00	€ 1.600,00	€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.000,00
dovuta all'immediatezza della vendita detrazione del 10.00%			€ -8.000,00
Valore corpo			€ 72.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	50,00	€ 72.000,00	€ 36.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00



Data generazione:
30-01-2017

L'Esperto alla stima
Ivan D'Agostini

