
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Viale Valle Anzasca 16 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **323/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2016 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Aurelio Borroni
Codice fiscale: BRRRMR60M25L480Y
Partita IVA: 12247940153
Studio in: Via Rivoli 2 - Milano

Email: aurelioborroni@gmail.com
Pec: aurelio.borroni@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 416, particella 217, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: (

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio di Viale Valle Anzasca 16 Milano

5. Comproprietari

Beni: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Valle Anzasca 16 - Baggio - Milano (Milano) - 20152

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 82.500,00

Prezzo da occupato: € 58.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Baggio**
via Valle Anzasca 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

sito in Milano (Milano) CAP: 20100 frazione: Baggio, Via Valle Anzasca 16

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale - Residenza: Via Valle Anzasca 16 Milano – A rogito di Atto di acquisto notaio Fabio Diaferia in data 25/07/2005 ai nn. 14265/3621 iscritto/trascritto a Milano in data 26/07/2015 ai nn. 56904/31490;

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 416, particella 217, subalterno 2, indirizzo valle Anzasca 16, piano T+3, comune Milano, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, rendita € 454,48

Derivante da: Atto notarile di compra vendita immobiliare redatto da Notaio Fabio Diaferia in data 25.07.2005 ai nn. 56904/ 31490

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.68,64

Coerenze : Appartamento : vano scale , appartamento sub.1 , spazio comune verso la via Valle Anzasca , cortile comune , appartamento n.3

Solaio : cortile comune , sottotetto n.1 , corridoio comune e vano scale .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica , livello economico popolare . Periferia Ovest confinante con Cesano Boscone

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Cesano Boscone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento trascritto il 13 . 03.2015 nn. 12826/9173 a favore di Condominio di Viale Valle Anzasca 16 M,ilano, Derivante da: Debiti condominiali ;

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 iscritta a Milano 1 il 26 luglio 2005 ai nn56905/14146 per € 280.000,00 (duecentomilaottocento/00) , a garanzia di un mutuo originario di originari € 140.000,00 (centoquarantamila/00) , iscritta a favore di Unicredit Banca SPA , con domicilio ipotecario in Cinisello Balsamo via Libertà n.86 e cont

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 13 . 03.2015 nn. 12826/9173 a favore di Condominio di Viale Valle Anzasca 16 M,ilano, Derivante da: Debiti condominiali.

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: € 1.898,14

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: € 12.288,12
scaduto al 21.01.2016.

Millesimi di proprietà: n.68,64

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G 69,20 KWh / mq a

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:

Al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà del sig.

..... l'atto in autentica Notaio Pasquale Matarrese in data 31 maggio 1989 ai
nn. 26425/17785.

In forza di atto a Rogito Notaio Maurizio Silocchi in data 24.01.2003 n.217266 rep. Trascritto a Mi-
lano prima del 5.02.2003 ai nn. 9880/6931 il predetto signor vendeva
al sig. ato a Milano il 8.05.1975

In forza di atto a Rogito Notaio Fabio Diaferia in data 25.07.2005 n. 14265/3621 rep. Trascritto a
Milano prima del 26.07.2005 ai nn.56904/31490 , l'immobile veniva venduto dal sig
all'attuale proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Alla data odierna non risultano in banca dati rilasci relativamente al certificato di agibilità.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato edificato in data anteriore al 1.settembre 1967 , il civico 16 è stato attribuito al 1962 a edificio
completato . In fase di costruzione il fabbricato era denominato come via Alberto da Rossate 12/16.



Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto A

Zona periferia Nord di Milano , popolare caratterizzata da insediamenti residenziali . Palazzina degli anni 60 con caratteristiche popolari , discreto stato di manutenzione delle parti comuni. Priva di ascensore edificata su 3 piani fuori terra . Appartamento sito al piano rialzato composto da ingresso , soggiorno , camera , cucina , bagno , balcone e solaio. Le finiture sono in cattivo stato di manutenzione i pavimenti in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina . I serramenti interni sono in legno con inserti in vetro con chiusura a soffietto. I serramenti esterni 3 finestre e una porta finestra sono in legno con vetro singolo. Il riscaldamento a caloriferi è centralizzato con elettrovalvole , l'acqua calda è fornita da caldaia autonoma. Il solaio è di ridotte dimensioni e in condizioni precarie.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 d**

Cod. Fiscale

Residenza: Via Valle Anzasca 16 Milano - Stato Civile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: P.Rialzato

ha un'altezza interna di circa: cm 290

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: mattoni paramano condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti



Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'appartamento e il solaio viene calcolata includendo al 100% i muri interni ed al 50% i muri esteni confinanti con parti comuni o altre proprietà. Balconi al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

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:

Stima sintetico comparativa .

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: Listino prezzi immobiliari TE.MA. Camera di Commercio di Milano . Maggiori portali immobiliari : Immobiliare .it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €
1.600,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Solaio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Stima sintetico comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	52,00	€ 1.600,00	€ 84.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.000,00
Valore corpo			€ 84.000,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 87.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



A	Appartamento	52,00	€ 84.000,00	
B	Solaio		€ 3.000,00	

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%)	€ 4.500,00
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:	€ 0,00
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:	€ ,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 58.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 82.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Tassa di registro

Data generazione:
21-07-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Aurelio Borroni

