
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **273/19**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-10-2021 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

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
Fax:
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A4

Dati Catastali: foglio 301, particella 22, subalterno 712

2. Stato di possesso

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato da esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Mar Ionio 7 – Milano – 20148

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 62.500,00

Prezzo da occupato: € 47.000,00



Beni in Milano
Località/Frazione
Viale Mar Ionio 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20148, Viale Mar Ionio 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 301, particella 22, subalterno 712, indirizzo Viale Mar Ionio 7, piano secondo e sesto, scala D, comune Milano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 289,22€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: altra proprietà; a est: V.le Mar Ionio; a sud: vano scale comune; a ovest: cortile comune.

Confini solaio: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona est di Milano, in prossimità della circonvallazione esterna e della direttrice Via Novara.

Caratteristiche zona: semi-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 Carrefour Express in Via Paravia 77 a 200m circa; Supermercato Esselunga in Via Morgantini 15 a 500m circa; farmacia Selinunte in P.za Selinunte 3 a 200m circa; farmacia Raviola in Via Altamura 20 a 500m circa; scuola elementare Radice in Via Paravia 83 a 200m circa; scuola dell'infanzia Stratico in Via Stratico 3 a 250m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 49 (Lotto – P.le Tirana) a 250m circa; bus linea 98 (Famagosta – P.le Lotto) a 250m circa; Metro linea 5 (S.Siro – P.le Bignami) a 250m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutati.



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: € 312.000,00; Importo capitale: € 156.000,00;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 02/12/2011 ai nn. 73037/13446;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 18/02/2019 ai nn. 11515/7669.

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: 1.100,00€ circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 11.107,00€ al 30.03.2020 di gestione ordinaria e 13.132,03€ di gestione straordinaria

Millesimi di proprietà: 12,84

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

Certificato Idoneità statica: Non presente



Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

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 02/12/2011 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 18/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 02/12/2011 ai nn. 73035/49903.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62136/1936

Tipo pratica: Nulla osta

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/05/1936

Numero pratica: 123964/1936

Tipo pratica: Nulla osta

Oggetto: occupazione

Rilascio in data 28/12/1936

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Norme tecniche di attuazione: | TUC - TRF - ADR art. 20.2.b delle NdA PdR (Tessuto urbano a impianto aperto) e compreso tra i Nuclei Storici Esterni (art. 15 NdA PdR) |
| Immobile soggetto a convenzione: | si |
| Se si, di che tipo? | recupero urbano |
| Estremi delle convenzioni: | delibera giunta comunale n.66 del 20.01.2004 |
| Obblighi derivanti: | recupero urbano e costruzione autorimesse |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | fascia di rispetto 200 mt pozzi di captazione + servitù aeroportuale Linate (SOE) * |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | - |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |



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 | 43,00 | 1,00 | 43,00 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 3,12 | 0,30 | 0,94 |
| solaio | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| | | 52,12 | | 45,44 |

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 (1.300,00€ - 1.700,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2020 (1.300,00€ - 2.000,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2020 (2.300,00€ 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.): 1.500,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| abitazione | 45,44 | € 1.500,00 | € 68.154,00 |



| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 68.154,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 68.154,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 68.154,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | | 45,44 | € 68.154,00 | € 68.154,00 |

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%) | € 3.407,40 |
| 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: | € 2.200,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

Note: fatti salvi gli oneri comunali per l'ampliamento ed aggiunta del nuovo locale come precedentemente indicato a pag. 7.

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 62.546,30 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 47.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 62.546,30 |

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:

28-08-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani



