

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **313/21**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2021 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Lotto 002**

**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:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** C1

**Dati Catastali:** foglio 544, particella 303, subalterno 703

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** C1

**Dati Catastali:** foglio 544, particella 303, subalterno 704

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da locatario con titolo opponibile

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da locatario con titolo opponibile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

### 5 Comproprietari

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001 - 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Modica 1 – Milano – 20143

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 61.500,00

**Prezzo da occupato:** € 46.000,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 61.000,00

**Prezzo da occupato:** € 46.000,00



Beni in **Milano**  
Località/Frazione  
Via Modica 1

## Lotto: 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi e botteghe [C1] sito in Milano CAP: 20143, Via Modica 1**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 544, particella 303, subalterno 703, indirizzo Via Modica 1, piano terreno, comune Milano, categoria C/1, classe 8, consistenza 34mq, rendita € 691,85€

Confini:

Confini Negozio: a nord: stessa proprietà; a est: Via Biella; a sud: altra proprietà; a ovest: corridoio comune.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona sud di Milano, nel quartiere denominato Barona, in prossimità di V.le Famagosta e della direttrice che porta alla A7 Milano – Genova.

**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 Unes in Viale Faenza 1 a 200m circa; Supermercato Esse-lunga in Viale Famagosta 56 a 500m circa; farmacia Barona in P.za Miani 3 a 200m circa; farmacia Montallegro in Via Bari 11 a 500m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus linea 47 (Bisceglie - Romolo) a 250m circa; bus linea 71 (Famagosta – Romolo) a 250m circa; bus linea 74 (Famagosta – P.le Cantore) a 250m circa, linea bus 95 (Rogoredo – Barona) a 250m circa, bus linea 98 (Famagosta – Lotto) a 250m circa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da locatario con titolo.

Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 07/03/2018 per l'importo annuale di euro 11.452,80 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Milano il 27/03/2018 ai nn.3046 3T



Tipologia contratto: 6 anni con scadenza 31/03/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 12 mesi prima della naturale scadenza.

#### **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: € 243.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 12/12/2003 ai nn. 97646/18858;

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 21/04/2021 ai nn. 30135/20857.

###### *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:** 1.250,00€ circa

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 616,06€ al 03.09.2021 di gestione ordinaria



**Millesimi di proprietà:** 53,26

**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 12/02/2003 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 12/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di accettazione di eredità trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 12/12/2003 ai nn. 97645/62860.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90247/1933

Tipo pratica: Licenza opere edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/07/1933

Numero pratica: 577/1959

Tipo pratica: Licenza di occupazione

Oggetto: occupazione

Rilascio in data 01/10/1959

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF - ARU art. 23 delle Nda PdR (Ambiti di Rinnovo Urbano) - compreso anche in Ambito di Rigenerazione urbana art. 15 Nda PdR
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	servitù aeroportuale Linate (SOE) *





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
negozio	sup lorda di pavimento	34,40	1,00	34,40
		<b>34,40</b>		<b>34,40</b>

**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 (2.100,00€ - 3.800,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2020 (1.150,00€ - 1.950,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2020 (2.000,00€ 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.): 1.900,00€ al mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	34,40	€ 1.900,00	€ 65.360,00
Valore corpo			€ 65.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.360,00





Valore complessivo diritto e quota

€ 65.360,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		34,40	€ 65.360,00	€ 65.360,00

**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% ) € 3.268,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 616,06

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 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: € 61.475,94

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 46.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 61.475,94

**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.

**Lotto: 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi e botteghe [C1] sito in Milano CAP: 20143, Via Modica 1**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 544, particella 303, subalterno 704, indirizzo Via Modica 1, piano terreno, comune Milano, categoria C/1, classe 8, consistenza 29mq, rendita € 590,10€

**Confini:**

Confini Negozio: a nord: altra proprietà; a est: Via Biella; a sud: stessa proprietà; a ovest: corridoio comune.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona sud di Milano, nel quartiere denominato Barona, in prossimità di V.le Famagosta e della direttrice che porta alla A7 Milano – Genova.

**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 Unes in Viale Faenza 1 a 200m circa; Supermercato Esse-lunga in Viale Famagosta 56 a 500m circa; farmacia Barona in P.za Miani 3 a 200m circa; farmacia Montallegro in Via Bari 11 a 500m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus linea 47 (Bisceglie - Romolo) a 250m circa; bus linea 71 (Famagosta – Romolo) a 250m circa; bus linea 74 (Famagosta – P.le Cantore) a 250m circa, linea bus 95 (Rogoredo – Barona) a 250m circa, bus linea 98 (Famagosta – Lotto) a 250m circa.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da locatario con titolo.

Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 17/12/2020 per l'importo annuale di euro 10.200,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Milano il 29/12/2020 ai nn.12411 3T

Tipologia contratto: 6 anni con scadenza 31/12/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

## 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: € 243.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 12/12/2003 ai nn. 97646/18858;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 21/04/2021 ai nn. 30135/20857.

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:** 295,44€ al 03.09.2021 di gestione ordinaria

**Millesimi di proprietà:** 53,26

**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 12/02/2003 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 12/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di accettazione di eredità trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 12/12/2003 ai nn. 97645/62860.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 90247/1933  
 Tipo pratica: Licenza opere edilizie  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 01/07/1933

Numero pratica: 577/1959  
 Tipo pratica: Licenza di occupazione  
 Oggetto: occupazione  
 Rilascio in data 01/10/1959

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF - ARU art. 23 delle NdA PdR (Ambiti di Rinnovamento Urbano) - compreso anche in Ambito di Rigenerazione urbana art. 15 NdA PdR
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	servitù aeroportuale Linate (SOE) *
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 ampliabile sino a 0,70 mq/mq in quanto compreso in Aree di alta accessibilità alle reti di trasporto
Rapporto di copertura:	60,00%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto **A**  
**Negozi e botteghe [C1] sito in Milano CAP: 20143, Via Modica 1**

Il negozio è composto da locale di servizio per i clienti di somministrazione alimenti.  
 Nel retro si trova bagno e locale di servizio.





- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2020 (2000,00€ 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.): 1.900,00€ 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>
negozio	34,00	€ 1.900,00	€ 64.600,00
Valore corpo			€ 64.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.600,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		34,00	€ 64.600,00	€ 64.600,00

## 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% ) € 3.230,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 295,44

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 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:	<b>€ 61.074,56</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 46.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 61.074,56</b>

**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**

