

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1263/21**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2022 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**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 Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A2

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 159, subalterno 6

**Categoria:** C6

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 159, subalterno 53

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da esecutato

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

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

### 5 Comproprietari

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Sporting Mirasole 16 – Opera MI – 20073

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 135.131,00

**Prezzo da occupato:** € 100.000,00



Beni in **Opera MI**  
Località/Frazione  
Via Sporting Mirasole 16

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Opera MI CAP: 20073, Via Sporting Mirasole 16**  
**Posto autovettura [C6] sito in Opera MI CAP: 20073, Via Sporting Mirasole 16**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 1, particella 159, subalterno 6, indirizzo Via Sporting Mirasole 16, piano terzo, scala unica, comune Opera, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.229,17€

Confini:

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

Confini cantina: a nord: corridoio comune; a est: locale contatori comune; a sud: terrapieno; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 1, particella 159, subalterno 53, indirizzo Via Sporting Mirasole 16, piano interrato, scala unica, comune Opera, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita € 24,17€

Confini:

Confini posto auto: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà; a sud: passaggio comune; a ovest: altra proprietà.

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

L'immobile si trova in zona nord di Opera, zona Noverasco, in prossimità del confine con il comune di Milano, in prossimità della Strada Statale della Val Tidone e dell'ingresso di Opera della Tangenziale Ovest di Milano.

**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 Migross in Via Mosè 13 a 1.900 circa; supermercato Eurospin in Via Fermi 1 a 500m circa; farmacia Raineri in Via Fermi 1 a 500m circa; farmacia Tixi in Via Resistenza 14 a 2.200m circa; Istituto Calvino in Via Carlo Marx 14 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 99 (Noverasco - Vigentino) a 500m circa, bus linea 222 (Vigentino – Pieve Emanuele) a 500m circa.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato.

### 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:

Per le aree, facenti parte del complesso residenziale, libere da edificazioni è stato trascritto, ai sensi dell'atto autenticato dal Dott. Giovanni Lainati Notaio in Milano in data 13 giugno 1975 n.420852 di Repertorio, vincolo di inedificabilità'.

##### 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: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/12/2009 ai nn. 170696/34205

- Ipoteca conc. amministrativa; Importo ipoteca: € 240.759,74; Importo capitale: € 120.379,87; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/05/2019 ai nn. 66021/11895.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/11/2021 ai nn. 160877/109456.

##### 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:** 3.200,00€ circa



**Spese condominiali scadute ed insolute:** 1.742,69€ al 31.12.2021  
**Millesimi di proprietà:** 10,82  
**Amministratore:** Studio Legale Prina in Milano  
**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 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 13/11/2008 in forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 11/11/2008 al 16/12/2009. In forza di atto di costituzione di fondo immobiliare chiuso trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 13/11/2008 ai nn. 174245/113092.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 02/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 16/12/2009 ai nn. 170695/108234.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 29/73  
 Tipo pratica: Licenza di costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 24/12/1973

Numero pratica: prot. 48/73  
 Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità  
 Oggetto: abitabilità  
 Rilascio in data 21/07/1977

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	art. 75 delle NdA PdR (ambiti residenziali ad alta intensità)
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-



Obblighi derivanti:	-
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:	volume esistente
Rapporto di copertura:	35,00%
Altezza massima ammessa:	non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto **A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Opera CAP: 20073, Via Sporting Mirasole 16**  
**Posto autovettura [C6] sito in Opera MI CAP: 20073, Via Sporting Mirasole 16**

L'appartamento, posto al piano terzo della scala unica del complesso immobiliare, è composto da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, cantina, tre balconi, due sgabuzzini e posto auto.

L'immobile al civico 16, che costituisce con il civico 14 corpo unico, presenta: impianto citofonico, ascensore, ampio giardino interno, servizio di portineria generale per tutto il complesso.

Superficie complessiva di circa mq **149,50**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: parquet nelle camere e marmo in soggiorno
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>



Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**  
**Note:** blindata

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

### Impianti:

Condizionamento tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone**

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	114,50	1,00	114,50
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
posto auto	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		<b>149,50</b>		<b>124,15</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 (800,00€ - 1.200,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2021 (1.300,00€ - 1.650,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021 (1.250,00€ al mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Opera;



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.): 1.200,00€ 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	124,15	€ 1.200,00	€ 148.980,00
Valore corpo			€ 148.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.980,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		124,15	€ 148.980,00	€ 148.980,00

### 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% )	€ 7.449,00
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:	€ 6.400,00
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:	€ 135.131,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 135.131,00

## 9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed



al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:  
29-06-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**

