

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1970/16**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2018 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

**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:** 0289954540  
**Email:** mariansson@tiscali.it  
**Pec:** ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 133, particella 415, subalterno 17

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da esecutati

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

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

### 5. Comproprietari

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Dergano 9 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 235.940,00

**Prezzo da occupato:** € 177.000,00



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione

Piazza Dergano 9

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20158, Piazza Dergano 9****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 133, particella 415, subalterno 17, indirizzo Piazza Dergano 9, scala C interna, piano quinto, comune Milano, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.040,66€

**Confini:**

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

Confini Solaio: a nord: altra proprietà; a est: corridoio comune; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è difforme da quella reale per spostamento di tavolati interni e creazione ampliamento locale cucina.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria

tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

L'immobile si trova in zona periferica nord di Milano in prossimità della circonvallazione esterna Viale Jenner e Via Imbonati.

**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 Simplymarket city in Via Tartini 3 a 50m circa, Supermercato Penny market in Via Carnevali 116 a 850m circa, farmacia Municipale in Via Imbonati 24 a 600m circa, farmacia Rondò Farini in Piazzale Machiacchini 24 a 600m circa, scuola Asilo Nido in Via Bonomi 3 a 200m circa, scuola Istituto Professionale in Via Livigno 11 a 250m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** MM3 (Comasina – San Donato) fermata Maciacchini a 250m circa, Bus linea 70 (Monumentale M5 – Q.re Bruzzano) 250m circa, Bus linea 82 (Bovisasca – Zara)



250m circa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli 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: € 920.640,00; Importo capitale: € 460.320,00 ;  
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 01/02/2011 ai nn. 5435/879

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 23/09/2016 ai nn. 61535/41530

##### 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: 2.700 € circa



**Spese condominiali scadute ed insolute:** 6.981,76 € di spese ordinarie oltre a 1.525,80 per l'accantonamento per il rifacimento delle facciate. Al 14.02.2018

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**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 21/11/2005 . In forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario** omissis dal 07/11/2005 al 01/02/2011. In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 21/10/2005, ai nn. 80223/45551.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 24/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 01/02/2011, ai nn. 5434/3700.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27065/590/1964  
Tipo pratica: Licenza di costruzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 06/11/1966

Numero pratica: 6358/2006  
Tipo pratica: DIA  
Oggetto:  
Rilascio in data 27/07/2006

Non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile in esame ad oggi.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale sono stati modificati alcuni tavolati interni: E' stato rimosso il muro del locale cucina prospiciente il balcone che è stato coperto e verandato parzialmente.

Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: in caso la planimetria catastale corrisponda a quella dell'ultimo dispositivo autorizzativo depositato in Comune ad oggi non reperibile, previo permesso del Condominio, da verbalizzare a seguito di assemblea condominiale, previo verifica urbanistica sul PGT di zona, occorre verificare l'eccedenza volumetrica dell'immobile se permette l'estensione, ed accludere la nuova planimetria con spostamento dei tavolati interni nella richiesta del permesso in sanatoria da effettuare presso l'ufficio preposto, fatte salve le altre verifiche tecniche (rapporti aero-illuminanti, ...).



sanzione: da conteggiarsi al momento della richiesta e pari a 70€/mq oltre al 10% dei costi di costruzione

tecnico abilitato: € 2.500,00

Oneri Totali certi: **€ 2.500,00**

Nota: in caso non fosse possibile la sanatoria occorre rimuovere le nuove opere difformi e ripristinare la situazione originale come da ultimo dispositivo autorizzativo oggi non disponibile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF – ADR art.15.2 NdA del Pdr (tessuto urbano compatto a cortina)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	fascia di 50m di sensibilità archeologica per la chiesa di SS. Giorgio e Nicola; servitù aeroportuale.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,50m s.l.m. (servitù aeroportuale)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20158, Piazza Dergano 9**

L'appartamento, posto al piano quinto nella scala C interna del complesso immobiliare è composto da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, tre balconi e solaio.

L'immobile presenta impianto citofonico, cortile interno, ascensore, servizio di portineria.



Superficie complessiva di circa mq **128,60**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro doppio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a scomparsa</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b> Nota: blindata
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>buone</b> Note: oltre a impianto di raffrescamento Daikin
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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	111,88	1,00	111,88
balconi	sup lorda di pavimento	53,40	0,30	16,20
solaio	sup lorda di pavi-	2,80	0,25	0,70



	mento		
		168,08	128,60

## 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 (2.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2017 (1.750,00€ - 2.300,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (1.700,00€ 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.): 2.000,00€ al mq.

Note: la valutazione dell'immobile risente della problematica relativa all'incertezza sulla sanabilità della parte coperta ed acclusa al locale cucina, non facilmente valutabile anche per il fatto che, ad oggi, non è disponibile l'ultimo disposto autorizzativo sopra menzionato del 2006.

### 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	111,88	€ 2.000,00	€ 223.760
balconi	16,20	€ 2.000,00	€ 32.040,00
solaio	0,70	€ 2.000,00	€ 1.400,00
Valore corpo			€ 257.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 257.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 257.200,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		168,08	€ 257.200,00	€ 257.200,00

**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% )	€ 12.860,00
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:	€ 5.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 235.940,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 177.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 235.940,00

Data generazione:  
30-03-2018

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

