

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **2078/15**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2018 ore 11:10

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:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A3

**Dati Catastali:** foglio 133, particella 359, subalterno 63

**Categoria:** C6

**Dati Catastali:** foglio 133, particella 359, subalterno 2

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupante senza titolo opponibile alla procedura

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

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI nel ventennio

Note: da quanto osservato, ante ventennio, manca l'accettazione tacita di eredità

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Davanzati 5 - Milano (Milano) – 20158

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 192.600,00

**Prezzo da occupato:** € 144.500,00



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione

Via Davanzati 5

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20158, Via Davanzati 5****Autorimessa [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20158, Via Davanzati 5****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 133, particella 359, subalterno 63, indirizzo Via Davanzati 5, scala D interna, piano terzo, comune Milano, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 752,74€Confini:

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

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

Intestazione: foglio 133, particella 359, subalterno 2, indirizzo Via Davanzati 5, piano interrato, comune Milano, categoria C/6, classe 7, consistenza 17mq, rendita € 166,82€Confini:

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

**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 da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 07/11/2015 per l'importo di euro 11.700,00 annuali con pagamento a cadenza mensile.

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

Registrato presso UT Milano 1 nel 2015 ai nn. 19261 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/11/2019

**Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: La disdetta del contratto va comunicata almeno 6 mesi prima con lettera raccomandata AR.

### 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: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 05/05/2011 ai nn. 27203/5069

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 21/10/2015 ai nn. 58462/40756

##### 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:** 2.400 € circa**Spese condominiali scadute ed insolute:** nessuna al 17.04.2018**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:** G**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 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di successione trascritto a Milano 1, in data 13/02/1999, ai nn. 6233/4315.

Note: da quanto osservato, ante ventennio, manca l'accettazione tacita di eredità

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF – ARU art.17.2.a NdA del Pdr (ambiti di rinnovamento urbano)
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?	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:	247,75m 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, Via Davanzati 5**  
**Autorimessa [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20158, Via Davanzati 5**

L'appartamento, posto al piano terzo nella scala D interna del complesso immobiliare è composto da ingresso in disimpegno, salotto, cucina abitabile, camera, bagno, due balconi, cantina ed autorimessa. L'immobile presenta impianto citofonico, cortile interno, ascensore, servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **117,34**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

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 singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a scomparsa</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</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>



**Impianti:**

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

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

**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	83,00	1,00	83,00
balconi	sup lorda di pavimento	11,04	0,30	3,31
cantina	sup lorda di pavimento	6,30	0,25	1,58
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
		<b>117,34</b>		<b>92,14</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 (2.500,00€ 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.): 2.200,00€ 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	83,00	€ 2.200,00	€ 182.600
balconi	3,31	€ 2.200,00	€ 7.282,00
cantina	1,58	€ 2.200,00	€ 3.476,00
autrimessa	4,25	€ 2.200,00	€ 9.350,00
Valore corpo			€ 202.708,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.708,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.708,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		92,14	€ 202.708,00	€ 202.708,00

### 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% )	€ 10.135,40
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:	€ 0,00
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 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>€ 192.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 144.500,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 192.600,00</b>

Data generazione:  
30-04-2018

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

