



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

355/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIA DERGANINO 15 MILANO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa Laura Cesira Stella

CUSTODE:
Avv. Corrado Crucivera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Dott. Arch. Roberto Maccabruni

CF: MCCRR52A09F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2
telefono: 02512949
email: mac.rob@libero.it
PEC: maccabruni.3945@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 355/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Derganino 15, quartiere Dergano, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 276 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana F205, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 131,70 Euro, indirizzo catastale: Via Derganino 15, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord vano scale, a est parcheggio e marciapiede di Via Derganino, a sud proprietà di terzi, a ovest wc comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.238,28
Data della valutazione:	03/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile, all'atto del sopralluogo esperito in data 20/06/2024 risultava occupato dal debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ipoteca volontaria a favore di Banca UCB s.p.a. è stata accesa nel 2006 per un capitale di euro 90.000 al tasso del 3,65% annuo e durata di 27 anni e quindi scadente nel 2033. Si ignora se, all'attualità, i rimborsi da parte dell'esecutato siano regolari.



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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/2006 a firma di dott. Letterio Scordo notaio in Cuggiono ai nn. 2.598/2.003 di repertorio, registrata il 28/06/2006 a Agenzia Entrate Magenta ai nn. 1596 Serie 1T, iscritta il 29/06/2006 a Conservatoria Registri Immobiliari di Milano ai nn. 51379/11036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 90.000.

Durata ipoteca: 27 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 18/10/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 1 ai nn. 15256/9663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 19/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 1 ai nn. 26659/20168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 665,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.786,72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2006), con atto stipulato il 12/06/2006 a firma di dott. Letterio Scordo notaio in Cuggiono ai nn. rep. 2.597/2.002 di repertorio, registrato il 28/06/2006 a Age. Entrate Magenta ai nn. 1595 serie 1T, trascritto il 29/06/2006 a Conservatoria RR.II. Milano 1 ai nn. 51378/29240



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 12/06/2006), con atto stipulato il 12/06/2006 a firma di dott. Pasquale Matarrese notaio in Milano ai nn. 92.183/14.878 di repertorio, trascritto il 31/07/2001 a Conservatoria RR.II. Milano 1 ai nn. 49436/33704

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di unico locale ad uso abitativo a parte di un edificio costruito in epoca anteriore al 1967 la cui pianta è conforme a quella riportata in catasto in data 06/06/1984, prot. T15347; monolocale all'interno del quale è stata realizzata una parete in legno ad uso cucina di h. cm. 210 circa con annesso vano doccia; il locale è privo di riscaldamento e servizio igienico pur essendo stato accatastato in categoria A5 (abitazione di tipo ultrapopolare) ed usufruisce del bagno di proprietà comune sito di fronte alla porta di ingresso dotato di lavabo e wc.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera il Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il 14/10/2019 con delibera n. 34 e pubblicato sul BURL in data 05/02/2020, l'immobile ricade in zona ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano, Titolo II - Capo VI.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23 N.T.A. del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare per poter essere eventualmente regolarizzata dovrà prevedere l'eliminazione della cabina doccia e della parete in legno, quest'ultima se ricostruita in muratura dovrà avere un'altezza massima di circa 2 metri (il locale ha altezza netta di m. 3,50) in maniera tale da usufruire dei rapporti aerilluminanti dell'unica finestra associata ad aerazione meccanica. La doccia potrà, con l'assenso del condominio, potrà essere ricavata all'interno del bagno comune ovvero potrà essere esplorata, in sede di progetto in sanatoria per adeguamento igienico sanitario, la possibilità di inserirla nello stesso vano cottura purché all'interno di un locale in muratura dotato di propria porta e di sistema di aerazione forzata di tipo meccanico secondo i ruicambi aria/ora prescritti dal vigente Regolamento di Igiene della Lombardia e dal R.E. Comunale.

Le opere di manutenzione straordinaria da intraprendere dal futuro acquirente, rinunciando alla sanatoria edilizia e utilizzando una semplice Cila, dovranno prevedere un adeguamento igienico/sanitario mediante la costruzione di un nuovo servizio igienico interno compreso antibagno e la creazione di un angolo cottura a vista con installazione di un sistema di aerazione elettromeccanico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'unico locale è stata realizzata una parete in legno di separazione fra locale cottura e camera da letto; inoltre sempre all'interno del vano cottura,



come sopra descritto è stata ricavata una cabina doccia con scaldabagno elettrico e collegata alla rete idrica condominiale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e L.R. 12/2005 Lombardia (Legge per il Governo del Territorio))

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 1221)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA DERGANINO 15, QUARTIERE DERGANANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Derganino 15, quartiere Dergano, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 276 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana F205, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 131,70 Euro, indirizzo catastale: Via Derganino 15, piano: terreno, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord vano scale, a est parcheggio e marciapiede di Via Derganino, a sud proprietà di terzi, a ovest wc comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Politecnico di Milano Campus Bovisa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna di rilevante.

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato
- università



COLLEGAMENTI

metropolitana distante Stazione Dergano M3 1,3 km



autobus distante collegamento con M3 Zara 22 minuti nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un unico locale sito al piano terreno di Via Derganino 15 raggiungibile dalla strada mediante una rampa di 4 gradini e privo di cantina pertineziale. Tale locale non possiede un servizio igienico e si compone di un unico ambiente avente dimensioni di m. 3,60 x 4,90 in cui è stato ricavato un vano cottura (di m. 1,60 x 3,60) separato dalla zona letto tramite una parete in legno di h. 2,20 m. circa, in tale vano cottura sono presenti una cucina economica con forno integrato, una stufa a gas e un vano doccia alimentato da un piccolo scaldabagno elettrico. Le finiture sono in pessimo stato di manutenzione così come l'unica finestra presente il cui serramento in legno appare ammalorato e bisognoso di scrostatura e riverniciatura; l'oscurante è costituito da una persiana scorrevole a muro e da una tenda a veneziana in plastica comune a tutte le finestre su strada del condominio. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento (da qui la stufa a gas) e il servizio igienico è di tipo comune (condominiale) sito all'esterno dell'abitazione in posizione frontale rispetto al suo ingresso, dotato di lavabo e wc e da informazioni fornite dall'esecutato è comune a tre diversi soggetti. L'edificio condominiale è dotato di piccolo cortile pavimentato ad uso stenditoio accessibile unicamente da una scala esterna con accesso dal piano terreno. L'unità immobiliare non dispone di posto macchina di proprietà o in uso esclusivo.

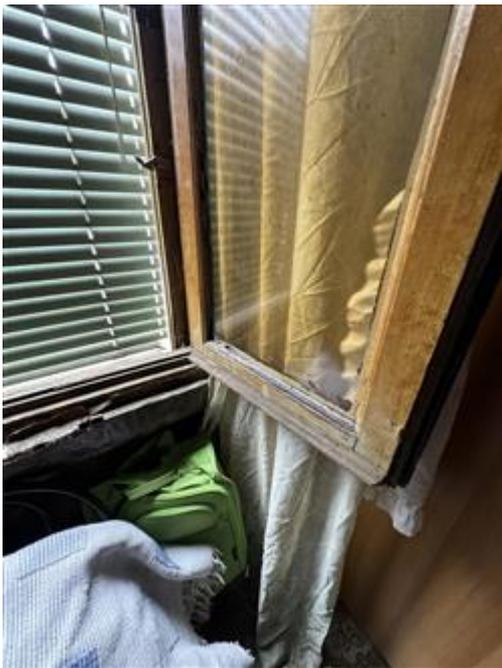
Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> portone di ingresso da Via Derganino 15 realizzati in legno a due ante con sopralucente vetrato protetto da inferriata.	nella media	
<i>infissi esterni:</i> finestra con affaccio su strada, pribile a due ante realizzati in lrgno naturale con vetro a unica lastra	scarso	
<i>infissi interni:</i> porta di ingresso all'appartamento ad anta unica realizzati in legno con serratura di sicurezza ad asta verticale	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi in laterizio con coibentazione in non accertata in quanto non accessibile	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in struttura mattoni di laterizio con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico colore rosso scuro con zoccolatura in cemento a scuretti orizzontali e lesene verticali su spigoli e facciata.	al di sopra della media	



<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramica cm 20x20	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco al civile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino di primo ingresso realizzato in legno tamburato con sopraluce in pannello di legno , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza ad asta verticale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> nessuna protezione		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco plastico con modanature orizzontali (zoccolo) e finte lesene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in intonaco al civile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> scala di accesso al piano terreno (rialzato) in muratura con rivestimento in alzate e pedate in graniglia marmo/cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> classico a cornetta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> parte ad incasso e parte esterno su muratura , la tensione è di 220 Volt conformità: non conforme	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> assente nell'unità immobiliare in quanto priva di servizi igienici la doccia si presume scarichi nell'impianto idrico la reti di smaltimento è realizzata in bagno esterno che smaltisce i reflui nella rete condominiale con recapito in fognatura corrente su Via Derganino conformità: la doccia interna non è conforme ai requisiti igienico sanitari	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> travi, travei, listelli portategola costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi e pilastri costruite in c.a. e muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> travetti e laterizio (si presume a vista)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante in mattoni pieni di laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in si presume in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





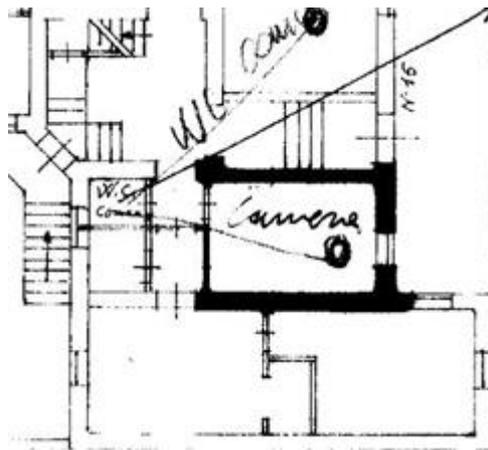


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare costituita da unico					
locale vano cottura	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata svolta considerando preliminarmente lo stato di fatto dell'unità immobiliare (in uno con l'edificio condominiale di cui è parte) in rapporto alla sua tipologia di unico locale privo di proprio servizio igienico, posto al piano terreno più idoneo ad essere utilizzato quale ufficio che non abitazione. La sua ubicazione periferica ma vicina al campus Bovisa del Politecnico, in caso di ristrutturazione interna, lo renderebbe, tuttavia, idoneo ad ospitare studenti fuori sede. Si è anche considerata la scarsa accessibilità in quanto il quartiere non dispone di linea metropolitana sotterranea (la più vicina stazione della M3 dista circa 22 minuti a piedi) e i parcheggi su suolo pubblico risultano scarsi.

Il prezzo al mq è stato ricavato prendendo in considerazione i valori rilasciato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate (2° semestre 2023) per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo (prezzo medio 2075 euro/mq) debitamente abbattuto fino a euro 1750, pari al minimo della categoria, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è da considerarsi di qualità scadente in quanto in pessime condizioni manutentive perchè priva di riscaldamento, servizi igienici e impianto elettrico a norma e che di conseguenza necessita di opere di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario per poter essere adibita a civile abitazione a norma del vigente Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia e delle Leggi comunque vigenti.

In considerazione di quanto sopra sorprende leggere sulla Relazione notarile in data 22/04/2024 in atti che per l'acquisto di detta unità immobiliare da parte dell' esecutato _____, Banca UCB S.P.A. ha concesso, a quest'ultimo nel giugno 2006, un mutuo di euro 90.000 pari a circa euro 5.000/mq. per l'acquisto, si presume, della presente abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	31.500,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.500,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 31.500,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Mancando validi riferimenti da utilizzare nella presente stima a causa della scarsissima offerta locale riferita alla Via Derganino e alle vie contermini, si è preso in considerazione il solo listino OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) del 2° semestre 2023, rilasciato da Agenzia delle Entrate riferito al Comune di Milano, fascia periferica Bovisa, Bausan, Imbonati per abitazioni di tipo economico, valori minimi di 1750 euro/mq fino a un massimo di 2400 euro/mq; valori debitamente rielaborati in funzione delle caratteristiche e delle condizioni manutentive dell'immobile; della sua ubicazione anche in funzione delle possibilità di parcheggio su suolo pubblico e delle condizioni delle parti comuni. Tali verifiche hanno portato ad una valutazione 1750 euro/mq pari al minimo della categoria che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento nei confronti dell'esecutato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati urbani di Milano, ufficio del registro di Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale MILANO 1, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, agenzie: no per mancanza di offerta di immobili equiparabili, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate di Milano - Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2023, ed inoltre: Mercato immobiliare locale gestito da agenzie



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	18,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				31.500,00 €	31.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unità immobiliare composta da un unico locale e quindi fisicamente non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.475,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.786,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.238,28**

data 03/10/2024

il tecnico incaricato
Dott. Arch. Roberto Maccabruni

