

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

promossa da:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **3648/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.02.2019 – ore 10.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** geom. Sara Dragone  
**Codice fiscale:** DRGSRA89M61F205K  
**Studio in:** Viale Ungheria 46 – Milano  
**Email:** saradrg2108@gmail.com  
**Pec:** sara.dragone@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio [A/10]

**Dati Catastali:** foglio 135, particella 242, subalterno 701

### 2 Stato di possesso

**Bene:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Possesso:** libero (attualmente inutilizzato).

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

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

### 4 Creditori Iscritti

**Bene:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Intesa SanPaolo – Equitalia nord spa (intervenuta)

### 5 Comproprietari

**Beni:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna risultante dalle trascrizioni.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 211.500,00

\*

Beni in **Milano (Mi) – 20158**  
VIA MONTE SAN GENESIO n. 31

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo:** A.

Ufficio [A/10] sito in Milano - Via M. San Genesio n. 31

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** 1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà.

Milano - VIA MONTE SAN GENESIO n. 31 - piano: S1, foglio 135, particella 242, subalterno 701, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 2.293,07; scheda catastale del 26/07/2001 protocollo n. 722978 derivante da “cambio d’uso da laboratorio ad ufficio” ex sub. 50.

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,00    Millesimi riscaldamento: 23,60.**

**Confini:** da nord in senso orario:

altra unità proprietà di terzi – vano scala comune– intercapedine del cortile comune interno - altra unità proprietà di terzi – cortile comune verso via Livigno.

Si precisa che, da rogito, la rampa scala a scendere al piano seminterrato è in uso esclusivo ai sub. 701 e 702.

**Note sulla conformità catastale:**

L'unità immobiliare, come rappresentata nell’ultima planimetria catastale presente in banca dati, non risulta attualmente conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo. Come più avanti precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, si dovrà procedere alla **rimessa in pristino**, consistente in:

- rimozione dei tamponamenti interni alle finestrate verso via Livigno;
- demolizione del tramezzo realizzato nella parte dell’unità immobiliare verso strada.

Si precisa che, a seguito della “rimessa in pristino” non sarà necessario ripresentare la planimetria catastale, che però dovrà essere ripresentata a seguito del nuovo progetto e delle nuove opere da realizzare (vedere capitolo dedicato alla regolarità edilizia).

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

Zona periferica nord del Comune di Milano, denominata "Dergano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:** MM Linea Gialla - fermata "Maciachini" – bus 70 e 82.

## 3. STATO DI POSSESSO: **Libero – attualmente inutilizzato - arredato.**

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 19 luglio 2018 alla presenza del cu-  
stode giudiziale avv. Donatella Alpegiani e del curatore fallimentare.

La scrivente ha verificato l'assenza di stipula di contratti d'affitto da parte della società  
esecutata, presso l'Ufficio del Registro, come da allegato.

## 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 risultante.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna risultante.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno risultante.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva – a favore di Intesa SanPaolo spa contro XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 397.500; impor-  
to capitale: € 265.000 - rogito Notaio Alfonso Ajello in data 28/12/2007 ai  
nn. 509733/77364 - iscritta a Milano 1 in data 8/01/2008 ai nn. 1403/307.

- Ipoteca legale attiva – a favore di Equitalia Nord spa contro [REDACTED] - derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) - Importo ipoteca: €116.235,42 ; importo capitale: € 58.117,71- rogito Tribunale di Milano in data 22/04/2013 ai n. 3151 /68/13 - iscritta a Milano 1 in data 3/05/2013 ai nn. 22585/3364.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Intesa SanPaolo spa contro [REDACTED] - derivante da verbale di pignoramento immobili - rogito Tribunale di Milano in data 28/11/2014 al n. 24463 trascritto a Milano 1 in data 16/12/2014 ai nn. 63621/46239.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna risultante.

**4.3 Misure Penali:** Nessuna risultante.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

#### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 3.300 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: Totale Euro 7.000 circa

L'Amministrazione ha informato che non ci sono cause in corso riguardanti il Condominio, nè spese straordinarie deliberate ed ha fornito copia del Regolamento. Come da allegati.

**Millesimi di proprietà:** spese generali MM. 30,00 - riscaldamento MM. 23,60.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità immobiliare non risulta essere accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** L'Amministrazione Condominiale ha informato che il fabbricato non è dotato di certificazione - dalla visura effettuata sul Sito Cened è risulta

to presente l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto - codice identificativo 1514600786709 - che non è stato possibile scaricare, in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno risultante.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] – in forza di atto di compravendita rogito Notaio Alfonso Ajello - in data 28/12/2007 - ai nn. 509732/77363; trascritto a Milano 1 in data 8/01/2008 ai nn. 1402/827.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] – in forza di atto di compravendita rogito Notaio Alfonso Ajello - in data 12/10/2001 - al n. 336957; trascritto a Milano 1 in data 29/10/2001 ai nn. 68721/47360.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
proprietarie **ante ventennio**.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:* Ufficio [A 10]

La scrivente ha provveduto a contattare l'Ufficio toponomastica del Comune di Milano, dal quale è risultato che l'edificio è stato realizzato sulla base degli Atti n. 206689/1962.

L'Atto notarile di acquisto e quello precedente, che la scrivente ha esaminato ad ulteriore verifica, citano la pratica edilizia per "cambio d'uso senza opere" da laboratorio ad ufficio n. P.G. 21.552.176/2000 del 27 giugno 2000.

La scrivente precisa che le comunicazioni di cambio di destinazione d'uso senza opere non sono "raccolte" dall'archivio comunale e pertanto non risultano verificabili.

L'unità immobiliare, come rappresentata nell'ultima planimetria catastale dell'anno 2001 (per cambio d'uso) presente in banca dati, non risulta attualmente conforme a quanto verificato

dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Si dovrà procedere alla rimessa in pristino, consistente in:

- rimozione dei tamponamenti interni alle finestrate verso via Livigno;
- demolizione del tramezzo realizzato nella parte dell'unità immobiliare verso strada.

**Per tale operazione si considera l'importo di Euro 1.000,00 comprensivo di demolizione, discarica ed oneri fiscali.**

Risulta inoltre ubicata non precisamente in planimetria la porta (con gradini) a collegamento dei 2 ampi vani costituenti l'ufficio.

Le ulteriori divisioni dell'ufficio (presenti verso intercapedine) sono realizzate con pareti mobili ed arredo, e pertanto risultano rimovibili e non interessanti il Regolamento Edilizio.

Si segnala che antibagno e latrina hanno altezza utile interna di circa m. 2,10.

Risultando l'attesa imposta dal Comune di Milano (peraltro senza esiti certi) circa l'evasione delle richieste di accesso atti, e pertanto incompatibile con le tempistiche di redazione della perizia, **si indica all'aggiudicatario la necessità (anche precauzionale, per future utilizzi) di far progettare e realizzare un bagno a norme, usufruendo degli ampi spazi dell'unità immobiliare.**

Per detta operazione si prevedono i seguenti importi:

- progetto e D.L. : Euro 1.200,00 oneri fiscali compresi;
- variazione catastale: Euro 550,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi;
- opere murarie ed impiantistiche - finiture e porte: Euro 5.500,00 oneri fiscali compresi.

**Il tutto per un importo di Euro 7.250,00 - oneri fiscali compresi**

Dalla ricerca condotta presso l'Ufficio Condono non è risultata presentata alcuna pratica per l'unità oggetto della presente Procedura.



Inoltre a seguito di contatti da parte della proprietà confinante con l'unità oggetto di Pignoramento, la scrivente ha potuto accertare, effettuando ulteriore sopralluogo in data 5.03.2019 - alla presenza del Custode nominato, che il muro di confine verso il sub. 702, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale del sub. 701, è allineato con il muro del vano scala a confine con il sub. 702, sottraendo così parte della superficie della proprietà confinante a favore dell'unità oggetto di Procedimento; il tutto come da tavola 1 di rilievo (aggiornata) allegata alla presente Relazione.

Dal confronto tra la planimetria catastale del sub. 701 reperita dalla scrivente e la planimetria catastale messa a disposizione dalla proprietà del sub. 702, si evidenzia come le due planimetrie risultino lungo il confine, graficamente correttamente rappresentate.

Al proposito la scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio del Catasto di Milano la planimetria di impianto del sub. 701 ex sub. 50 - presentata nell'anno 1964, verificando che essa risulta corrispondere a quella successivamente presentata nell'anno 2001 per cambio di destinazione d'uso, pertanto non rilevando modifiche interne all'unità immobiliare.

La scrivente ha inoltre provveduto alla lettura del primo atto di compravendita dell'unità immobiliare - di cui ai nn. 8828/7040 del 31.01.1967, verificando che ad esso risulta allegata planimetria evidenziante l'immobile di cui all'ex sub. 50, graficamente rappresentato come nella planimetria catastale di impianto sopracitata.

**A seguito di quanto ulteriormente riscontrato la scrivente evidenzia la necessità della rimessa in pristino tramite formazione di tavolato, della muratura a confine con il sub. 702 o, in alternativa, in accordo con la proprietà confinante, presentazione di richiesta di Sanatoria presso il Comune di Milano, incaricando un Tecnico abilitato per la redazione della pratica.**

Al momento non potendo indicare quale delle due alternative potrà essere presa in considera

zione, la scrivente ritiene che l'importo per tali adempimenti, essendo l'opera di lieve entità, possa essere compreso negli importi sopraesposti o comunque nella decurtazione del "5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi".

## 7.2 Conformità urbanistica:

### UFFICIO [A 10]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ARU - ambiti di rinnovamento urbano – Titolo II – Capo III –
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti di rinnovamento urbano art. 17.2.
Vincoli:	Fascia di rispetto pozzo acquedotto

**L'edificio risulta realizzato precedentemente l'anno 1967 e precisamente sulla base degli Atti n. 206689 del 1962.**

Descrizione: **Ufficio [A 10]** di cui al punto A

Unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale di Via Monte San Genesio n. 31 Milano.

Il fabbricato ha negozi al piano terreno – ha servizio di portineria.

L'ufficio è ubicato al piano seminterrato ed è costituito da 2 ampi vani (su 2 differenti livelli e collegati da alcuni gradini), dei quali uno con finestre affaccianti verso il cortile prospiciente via Livigno (attualmente tamponate dall'interno tranne una) ed uno con finestre affaccianti verso l'intercapedine del cortile interno; è presente latrina con lavello e wc e (entrambi con finestra) piccolo antibagno (raggiungibile a salire alcuni gradini).

I servizi (non regolamentari) dovranno essere oggetto di nuova formazione (come specificato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia).

*L'ingresso all'ufficio avviene dall'androne condominiale a piano terreno (con portineria), discesa da scala comune, uscita nel cortile comune, re-ingresso nel fabbricato condominiale tramite vano*



Termico L'ufficio è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, tramite termosifoni in ghisa - dotati di valvole termostatiche.

Condizionamento Unità esterna presente nell'intercapedine del cortile interno e impianto canalizzato. Non certificato.

**Varie:** Presenza di "pareti mobili" a suddivisione interna.

Facciate in intonaco tinteggiato con rivestimento del piano terreno in pietra naturale - atrio condominiale con pavimento e pareti rivestiti in marmo - porta di ingresso al fabbricato in vetro – impianto ascensore (non collegato al seminterrato) – cortile con parti a verde e percorsi pavimentati in beola – recinzione verso strada e cancello carraio in ferro verniciato.

**SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie mq.
Ufficio	sup lorda di pavimento	153,00	1,00	153,00
<b>Totale</b>		<b>153,00</b>		<b>153,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Ufficio

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Milano -- Bovisa – Bausan – Imbonati ----- periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1550      Valore di mercato max (€/mq): 2.100

\*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativo.

### 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:

Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari.

UFFICIO da Euro / mq da 1.550 a 2.100.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. UFFICIO [A 10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	153,00	€ 1.550,00	€ 237.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 237.150,00
Valore corpo			€ 237.150,00
Valore complessivo intero			€ 237.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 237.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [A 10]	Mq 153,00	€ 237.150,00	€ 237.150,00

**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% ) € 11.858,00

Pratica tecnica ed opere di regolarizzazione comunale: € 6.700,00

Pratica tecnica di regolarizzazione catastale: € 550,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.600,00

Giudizio di comoda divisibilità:  
L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 211.442,00

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 211.500,00

Data generazione: 07-06-2019

L'Esperto alla stima **geom. Sara Dragone**

ALLEGATI: Rogito – Visura storica catastale – Planimetria catastale sub.701 - 702 - ex sub.50 – Estratto mappa catastale – Documentazione condominiale (situazione contabile e Regolamento di condominio) – Doc. Ufficio del Registro – Planimetria di rilievo dalla scrivente redatta – Fotografie interno/esterno – Ispezioni ipotecarie – Comunicazione invio Relazione ai Legali – Copia per il Delegato.