Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA GRADISCA 10 - BARANZATE**

contro: **sig.**

creditore intervenuto: **UNICREDIT S.P.A.**

N° Gen. Rep. **1133/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-03-2017 ore 10:40

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa** CATERBI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 70, particella 164, subalterno 26

2. Stato di possesso

Bene: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA GRADISCA 10, BARANZATE – UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Misure Penali: NO

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1

Corpo: Abitazione e cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Gradisca 10 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 1
Prezzo da libero: € 61.500,00
Prezzo da occupato: € 50.000,00

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

Beni in **Baranzate (Milano)**

via Gradisca 10

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito a Baranzate (MI), in via Gradisca civico 10

Quota e tipologia del diritto
1/1 d [illegible] **ità**
Cod. [illegible]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

foglio 70, particella 164, subalterno 26, indirizzo via Gradisca 10, piano 6-S1, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 63 mq, rendita € 278,89

Derivante da:
variazione territoriale del 22/05/2004 proveniente dal Comune A940 (Bollate); trasferito al comune A618 (Baranzate)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43,40/1000

Confini da nord in senso orario:
- Appartamento: vano scala e appartamento prop. di terzi; via Gradisca; prop. di terzi Mapp. 166; cortile interno.
- Cantina: passaggio comune su due lati; cantina prop. di terzi; passaggio comune.

Note sulla conformità catastale: Non si riscontrano difformità tra l'ultima planimetria in atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.
Per quanto sopra si dichiara la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Baranzate (MI), un Comune nato nel 2004 dallo scorporo con Bollate, che confina a Nord con il Capoluogo lombardo.
Il quartiere in cui sorge l'immobile in esame è caratterizzato da edifici di tipo economico/popolare che si alternano a piccole e medie imprese artigiane.
La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.).
La presenza di esercizi di vicinato è da ritenersi scarsa, mentre si evidenziano numerosi aziende della grande distribuzione concentrate lungo la via Milano.
L'immobile è ubicato a poche centinaia di metri dall'Ospedale Luigi Sacco di Milano.

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

Il quartiere è collegato in modo ottimale con Milano e con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla stretta vicinanza con la Tangenziale Nord e l'autostrada dei Laghi.

Caratteristiche zona: periferica, popolare

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Luigi Sacco, Scuole elementari, medie e asilo, uffici pubblici in genere, esercizi di vicinato (presenza scarsa), Fiera Milano (Rho)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Milano, Bollate.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: linea tramviaria ATM n.12 a circa 1km (capolinea Roserio), mezzi pubblici di superficie a 200 mt (frequenza corse ogni 15min).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

In data 01/12/2016 lo scrivente effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.
All'incontro non era presente il debitore bensì due suoi connazionali i quali, senza opposizione, esibivano i propri documenti di riconoscimento al sottoscritto (vds allegati).
Entrambi risultano residenti presso l'immobile pignorato mentre, dalla consultazione dell'Anagrafe del Comune di Baranzate, il soggetto esecutato risulta espatriato in data 19/10/2016 e attualmente risiede a Londra (vds allegati).
I soggetti di
ten

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa il soggetto 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:
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 annotata a

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

D
Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00;
A rogito Notaio Enrico CHIODI DAELLI di Milano in data 19/09/2005 ai nn. 161401/29060, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data 23/09/2005 ai nn. 138160/36252

- Ip [illegible] VIA GRADISCA 10 - RABANZATE
cor [illegible] tivo;
Importo ipoteca: € 6.500,00; Importo capitale: € 2.964,59;
Provvedimento emesso dal Tribunale di Milano in data 26/11/2013 ai nn. 60120/2013; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 04/04/2014 ai nn. 29673/4590;
Note: Decreto ingiuntivo per la somma di € 2.964,59 a titolo di oneri condominiali.

4.2.2 Pignoramenti:
- [illegible] ivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 05/05/2016 ai nn. 19677; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 10/05/2016 ai nn. 50913/32265;
Note: Pignoramento per € 8.863,05 oltre spese e interessi.

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:

Stabile amministrato da: Legal House srl – Piazzetta della Guastalla, 10 – Milano tel. 02/25060700

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.840,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 3.730,55 €.
Millesimi di proprietà: 43,40/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:
dal 05/10/1993 al 12/05/1999.
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Domenico ACQUARONE di Milano, in data 05/10/1993, ai nn. 188540/17501; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2, in data 08/10/1993, ai nn. 72683/49666.

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

Proprietario:
dal 12/05/1999 al 19/09/2005.
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Salvo MORSELLO di Bollate in data 12/05/1993, ai nn. 33072; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2, in data 19/05/1999, ai nn. 47000/32655.

Proprietario:
dal 19/09/2005 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Enrico CHIODI DAELLI di Milano in data 19/09/2005, ai nn. 161400/29059; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2, in data 23/09/2005, ai nn. 138159/71843.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia prot. 170/58**
Intestazione: Ing. Guido GUERRIERO
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di nuova casa di abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 1958 al n. di prot. 170
Abitabilità rilasciata in data 03/08/1961

Numero pratica: **Domanda di Sanatoria**
Intestazione: ore)
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: realizzazione in difformità dalla licenza delle parti comuni condominiali
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/09/1986 al n. di prot. 2032
Rilascio in data 21/01/1998 al n. di prot. 21105

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Lo stabile di via Gradisca 10 è stato edificato con licenza n. 170/58 del 1958.
Visto quanto sopra, si dichiara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge n.47 del 28/02/1985 e dell'articolo 46 del D.L.vo 378/01, che la costruzione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1° Settembre 1967.

In sede di sopralluogo non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto e quanto indicato nella planimetria catastale originaria in atti, risalente al 1961.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.21 del 15/06/2011, n.22 del 16/06/2011, n.23 del 17/06/2011
Zona omogenea:	Città consolidata

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

Norme tecniche di attuazione:	Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero - Insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione e cantina**

Lo stabile in cui si trova l'appartamento in esame è ubicato nel Comune di Baranzate (MI), nei pressi dell'Ospedale Luigi Sacco di Milano.
Edificato nei primi anni '60 è composto da otto piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale e da un piano interrato, in cui risiedono le cantine private e i locali tecnici comuni.
Nel Condominio non è presente il servizio di portineria.
Il fronte principale è caratterizzato da due fasce rivestite in tessere di ceramica di colore rosso scuro. Il piano terreno è rivestito in pietra fino alla fascia marcapiano del piano primo. La restante porzione della facciata è intonacata al civile e tinteggiata di colore giallo scuro.
Anche le facciate rivolte verso il cortile interno sono intonacate a civile.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al sesto piano ed è servita da impianto ascensore.
Trattasi di un trilocale composto da ampio corridoio di distribuzione, soggiorno con zona cottura e piccolo balconcino, bagno e due camere da letto, di cui una con un balcone rivolto verso il cortile interno e l'altra dotata di ampio terrazzo prospiciente via Gradisca.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con diffusione del calore mediante radiatori in ghisa.
L'immobile ha una doppia esposizione est e ovest.
L'altezza interna dei locali è pari a 2,78m.
Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di 64 mq.
Pertinenziale all'appartamento è presente un vano ad uso cantina, ubicato al piano interrato.

Alla data del sopralluogo si rileva che il generatore di calore non è funzionante e necessita di essere sostituito.
Come si evince dall'allegato fotografico, il plafone della cucina e quello della camera da letto sono nella quasi totalità privi di intonaco. Gli occupanti riferiscono verbalmente che, per la messa in sicurezza dei locali, si è operato mediante la rimozione di tutte le porzioni di intonaco in fase distacco.
Si rileva inoltre la presenza di distacchi e cedimenti dell'intonaco esterno del muro perimetrale delle due camere da letto (fronte cieco dello stabile).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno
Superficie complessiva di circa mq **72,60**

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

E' posto al piano: 6-S1
L'edificio è stato costruito nel: 1961
Ha un'altezza utile interna di m. 2.78m
L'intero fabbricato è composto da n. nove piani complessivi di cui fuori terra n. otto e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente.
Condizioni generali dell'unità: finiture e dotazioni impiantistiche originarie in condizioni di mediocrità.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc con doppio vetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco graffiato di cemento** condizioni: **da ristrutturare** - Note: In corrispondenza del fronte cieco dello stabile, sulla muratura esterna perimetrale delle camere da letto, si rilevano cedimenti e distacchi dell'intonaco di facciata.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** - Note: Piastrelle di ceramica di colore marrone in tutta l'unità immobiliare ad eccezione del bagno, in cui sono di colore più chiaro.
Plafoni	materiale: **intonacati al civile e tinteggiati** condizioni: **da ristrutturare** - Note: plafoni di soggiorno/cucina e camera da letto privi di intonaco.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse** - Note: Portoncino non blindato.
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti** - Note: rivestimento presente sull'intero perimetro del soggiorno/cucina e del bagno.

Impianti:

Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** - Note: Generatore di calore non funzionante, da sostituire.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente: Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%; Superficie dei balconi e dei terrazzi considerata al 30%.

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
balconi e terrazzo	sup lorda di pavimento	12,60	0,30	3,78
		72,60		**63,78**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2016
Zona: Baranzate/periferica
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1050
Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

1. Cantina — Vano ad uso cantina ubicato al piano interrato pertinenziale all'unità immobiliare in esame.
Il locale sviluppa una superficie di 3mq circa. E' dotato di corrente elettrica e porta di ingresso in legno con lucchetto.

Destinazione urbanistica: cantina s.p.p.
Valore a corpo: **€ 1.000,00**

Impianto elettrico: presente
Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Riscaldamento: presente
Tipologia di impianto: autonomo
Potenza nominale: generatore di calore non funzionante, da sostituire
Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta
Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Condizionamento: non presente

Impianto antincendio: non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte: non presente

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Baranzate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Baranzate;

Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1150,00.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e cantina. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vani principali	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
balconi e terrazzo	3,78	€ 1.000,00	€ 3.780,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.780,00
Valore corpo	€ 63.780,00
Valore Accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 64.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.780,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione e cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso vano cantina	63,78	€ 64.780,00	€ 64.780,00

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.	€ 3.239,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€61.541,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€50.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€61.500,00**

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3

Allegati

All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore
All. 2: Planimetrie catastali e visure
All. 3: Iscrizioni e trascrizioni
All. 4: Regolarità Edilizia
All. 5: Documentazione fotografica
All. 6: Documenti acquisiti presso l'Amministrazione Condominiale
All. 7: Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate
All. 8: Certificati acquisiti presso l'Anagrafe di Baranzate (MI)
All. 9: Documenti di riconoscimento dei soggetti che occupano l'immobile

Data generazione:
09-02-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)

Firmato Da: GIUSEPPE RAFFAELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9bdd3