

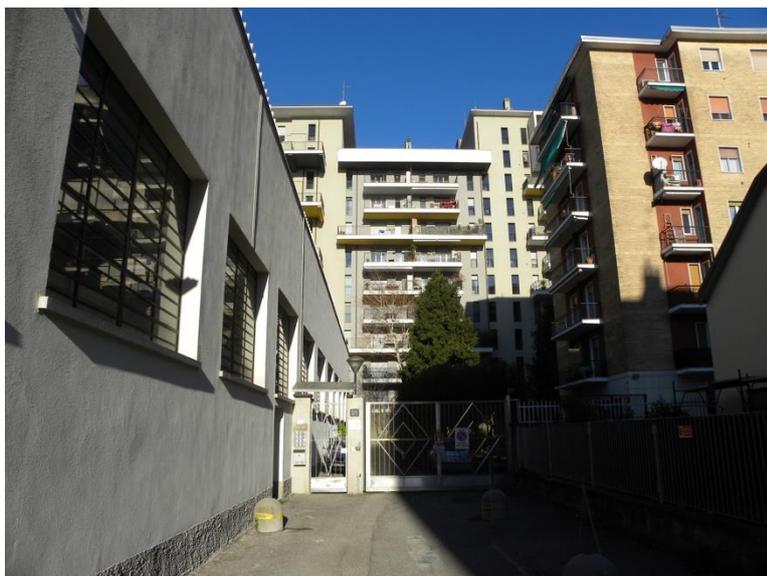
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio Via Don Grazioli, 28 – Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **2528/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/03/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Nobile  
**Codice fiscale:** NBLMRZ77P24H827X  
**Studio in:** Via Lattanzio 9 - 20137 Milano  
**Telefono:** 0283424990  
**Fax:** 0283424990  
**Email:** ing.maurizio.nobile@tiscali.it  
**Pec:** ing.maurizio.nobile@pec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 71, particella 59, subalterno 44

**Corpo:** Box

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 71, particella 181, subalterno 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato senza titolo

**Corpo:** Box

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Box

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Unipol Banca Spa, Condominio Via Don Grazioli, 28

**Corpo:** Box

**Creditori Iscritti:** Unipol Banca Spa, Condominio Via Don Grazioli, 28

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

Proprietario:

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Box

Proprietario:

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** Non Specificato

**Corpo:** Box

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Don Bartolomeo Grazioli,28 - Milano (Milano) - 20161

**Lotto:** 001 – Appartamento e Box

**Prezzo da libero:** € 84.000,00

**Prezzo da occupato:** € 65.000,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Via Don Bartolomeo Grazioli,28

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Don Bartolomeo Grazioli,28**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **71**, particella **59**, subalterno **44**, indirizzo Via Don Bartolomeo Grazioli n.28, piano 5-7, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 44 mq, rendita € 382,18 euro

Confini:

**Appartamento:** a Nord cortile comune, a Est proprietà di terzi, a Sud proprietà di terzi, a Ovest vano scala;

**Vano Solaio:** a Nord cortile comune, a Est proprietà di terzi, a Sud corridoio comune, a Ovest proprietà di terzi;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cucina

Regolarizzabili mediante: Ripristino o procedura DOC.FA

Descrizione delle opere da sanare: L'accesso al locale cucina sul lato sud del locale stesso, presente in planimetria, risulta essere stato chiuso e allo stato dei luoghi risulta essere stata aperta una porta sul lato est del locale cucina.

**Identificativo corpo: Box.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Don Bartolomeo Grazioli,28**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **71**, particella **181**, subalterno **9**, indirizzo Via Don Bartolomeo Grazioli n.28, piano T, comune Milano, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita

€ 75,87 euro

Confini:

a Nord box 26, a Est proprietà di terzi, a Sud box 24, a Ovest cortile comune.

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

L'immobile oggetto di stima è sito nella parte Nord del Comune di Milano, nel quartiere di Affori, a circa 5 km da centro di Milano. L'intorno presenta caratteristiche principalmente residenziali, la zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale con attività commerciali al piano terra.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale a traffico normale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Si evidenzia nella zona una buona dotazione di servizi quali scuole, banche, farmacie e supermercati. L'ospedale più vicino è l'Ospedale Niguarda che dista circa 700 m dall'abitazione.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro di Milano a 5 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Litta, entrambi a 500 m dall'abitazione.

**Attrazioni storiche:** centro di Milano a 5 km.

**Principali collegamenti pubblici:**

- fermata della Linea 70 (Zara M3/M5 – Q.re Bruzzano) a **100 m**,
- fermata metro "Affori Centro" della linea MM3 (Comasina – San Donato) a **300 m**,
- fermata della Linea 82 (Maciachini M3 – Bovisasca) a **400 m**.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano), Via Don Bartolomeo Grazioli,28**

L'appartamento risulta occupato senza titolo da terze persone con due figli minori.

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun contratto in essere. Per tali motivi l'immobile è da considerarsi LIBERO.

**Identificativo corpo: Box**

**Garage o autorimessa [G] sito in Milano (Milano), Via Don Bartolomeo Grazioli,28**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun contratto in essere. Per tali motivi l'immobile è da considerarsi LIBERO.

## 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 iscritta

A favore di **Unipol Banca Spa**

contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 280.000,00 ; Importo capitale: € 140.000,00

A rogito di Giuseppe Alessi in data 17/07/2008 ai nn. 589229/11845

Iscritta a Milano in data 29/07/2008 ai nn. 46792/10226

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di **Condominio Via Don Grazioli, 28**

contro

atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 27/06/2014 ai nn. 13459

trascritto a Milano in data 14/07/2014 ai nn. 36386/26810 ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

- Pignoramento

a favore di **Condominio Via Don Grazioli, 28**

contro

atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 12/10/2015 ai nn. 43710

trascritto a Milano in data 26/10/2015 ai nn. 59356/41321 ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipocatastali (dal 27 Ottobre 2015 al 18 gennaio 2017) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.**

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo:

- **Appartamento:**  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano), Via Don Bartolomeo Grazioli,28
- **Box:**  
Garage o autorimessa [G] sito in Milano (Milano), Via Don Bartolomeo Grazioli,28

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2047,54 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

Spese Straordinarie: Nell'anno 2016 sono state deliberate le spese di gestione straordinaria pari a 302,81 euro.

Spese Scadute: Come da estratto conto dell'Amministratore le spese condominiali arretrate risultano pari a **13.993,98 euro** (saldo in data 18/11/2016).

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Immobile dotato di Ascensore

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

dal 31/03/1980 al 05/03/2004 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di Notaio Giovanni Lainati, in data 31/03/1980, ai nn. 467227;

trascritto a Milano, in data 26/04/1980, ai nn. 18075/14969.

#### Titolare/Proprietario:

dal 05/03/2004 al 17/07/2008 .

In forza di

registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano, in data 05/03/2004, al n. 371 vol.2004;

trascritto a Milano, in data 20/08/2004, ai nn. 64938/37987

Note: Cadono in successione i beni in oggetto per quota intera.

Con atto a rogito Notaio Giuseppe Alessi di Milano in data 17/07/08 rep.589228/11844, trascritto il 29/07/08 ai nn.46790/28403, ha tacitamente accettato l'eredità di

#### Titolare/Proprietario:

dal 17/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita

a rogito di Giuseppe Alessi, in data 17/07/2008, ai nn. 589228/11844

trascritto a Milano, in data 29/07/2008, ai nn. 46791/28404.

Note: i beni in oggetto così descritti: appartamento al P.5 di 2 locali + servizi con solaio e box. Foglio 71 mappale 59 subalterno 44 e map

pale 181 subalterno 9. Prezzo € 139.000,00 pagati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Via Don Bartolomeo Grazioli,28**

Numero pratica: 137187/29691/1954

Intestazione: Licenza per Opere Edilizie in Via Don Grazioli 28

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con seminterrato ad uso laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/11/1954 al n. di prot. 137187/29691/1954

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3] e Garage o autorimessa [G]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e Box

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

Appartamento di due locali più servizi posto al piano quinto con annesso solaio sottotetto al piano settimo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,57**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1954

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Cancello di Accesso all'Immobile
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: L'infisso del bagno risulta essere in vetro singolo e legno, in condizioni manutentore scarse
Infissi interni	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Nei locali Cucina, Bagno e Sala
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Nel locale Camera
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Scale condominiali per accedere all'appartamento

#### Impianti:

Ascensore	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Ascensore comune
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. I prezzi più probabili delle abitazioni civili economiche nella zona considerata (Bovisasca – Affori) sono compresi tra i 1450 euro/mq e i 1650 euro/mq. Considerate le condizioni, la posizione e le caratteristiche dell'immobile si è scelto di utilizzare un valore medio tra i prezzi più probabili della zona di 1550 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	45,50	1,00	45,50
Balcone	sup lorda di pavimento	1,95	0,33	0,64
Vano Solaio	sup lorda di pavimento	4,12	0,25	1,03
		<b>51,57</b>		<b>47,17</b>

**Accessori**

Appartamento

1. VANO DI SOLAIO                      posto al piano 7 - Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Box****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Si è scelto di adottare il valore a misura per il Box, che è risultato come valore di stima pari a 21.000 euro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso VANO DI SOLAIO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	45,50	€ 1.550,00	€ 70.525,00
Balcone	0,64	€ 1.550,00	€ 997,43
Vano Solaio	1,03	€ 1.550,00	€ 1.596,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.118,93
Valore corpo			€ 73.118,93
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.118,93
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.118,93

**Box. Garage o autorimessa [G]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	14,00	€ 1.500,00	€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso VANO DI SOLAIO	47,17	€ 73.118,93	€ 73.118,93
Box	Garage o autorimessa [G]	14,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

**Totale Intero Lotto: 94.118,93 euro****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% )	€ 4.705,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.090,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 84.322,98</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 65.000,00</b>
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<b><u>€ 84.000,00</u></b>

Data generazione:  
17-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Nobile**