

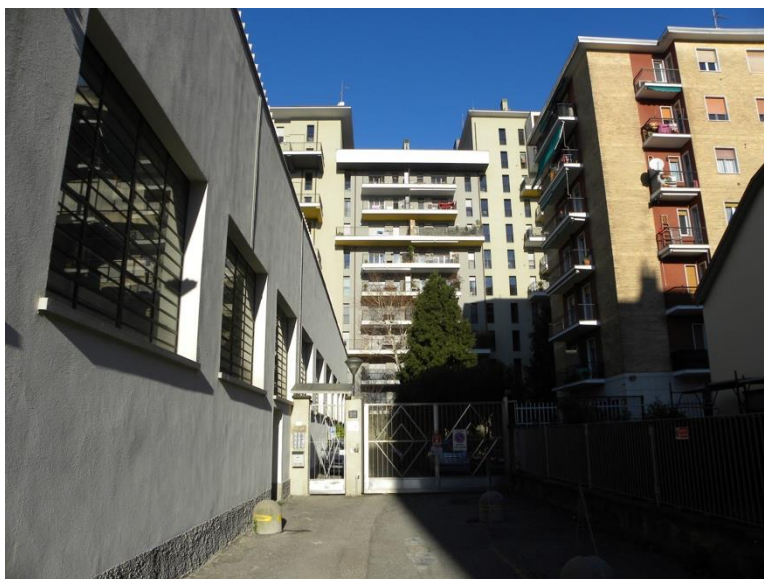
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

Impianti:

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

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
		51,57		47,17

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
		14,00		14,00

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:	€ 84.322,98
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 65.000,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<u>€ 84.000,00</u>

Data generazione:
17-01-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile