

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

VIA FLAVIO GIOIA, 3 – 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – Tel / Fax: 02.921.197.08
e-mail archiconte@libero.it

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit SPA**
con **Avv. Mauro ZANNI**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
nata Milano xxxxxx
cod. Fisc.: xxxxxxxx

N° Gen. Rep. **2410/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
15.11.2018 ore 11,20

Giudice delle
esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto 01
Unità Immobiliare ad uso LABORATORIO
con TERRAZZO AL PIANO SUPERIORE
Via Don Bartolomeo GRAZIOLI, 46 - MILANO
piano: TERZO/QUARTO

Tecnico Incaricato: arch. giovanni conte
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. **6406**
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **9022**
C.F. **CNT GNN 45D06 L157K** – P.IVA: **0317 837 0965**
con studio in Cernusco Sul Naviglio (MI) – Via Flavio Gioia n.3
Telefono e fax **02/921.197.08** - Cellulare: **346/183.27.20**
e-mail: archiconte@libero.it

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI BENI

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di MILANO

	<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Fogl io</i>	<i>Ma pp.</i>	<i>Su b.</i>	<i>Ca t.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consi s. mq.</i>	<i>catas t ale mq.</i>	<i>Rendi ta eur o</i>
Via DO	LABORATO RIO	70	50	725	C/3	13	45	52	348,6 1

N BARTOLOMEO GRAZIOLI, 46 – piano: TERZO/QUARTO

Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**

- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO.**

Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 106.000,00**

OCCUPATO euro 90.00,00

- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**

**Unità Immobiliare ad uso LABORATORIO
con TERRAZZO AL PIANO SUPERIORE
sito in MILANO
Via Don Bartolomeo GRAZIOLI
piano: TERZO/QUARTO
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità Immobiliare ad uso **LABORATORIO** nel Comune di MILANO in Via Don Bartolomeo GRAZIOLI facente parte di un complesso residenziale con tipologia a Corte, posto al piano TERZO della scala A con terrazzo al piano QUARTO.

L'unità immobiliare si compone di un LOCALE con angolo COTTURA, BAGNO con ANTIBAGNO, SCALA a CHIOCCIOLA per l'accesso al piano superiore. sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. **39,00.** + ACCESSORI

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxxxxx

cod. Fisc.:

per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

descrizione LABORATORIO:

Foglio **70**; Mapp. **50**; Sub. **725**; Cat **C/3**; classe **13** consistenza **45 mq.**; Sup. Catastale; **52 mq.**, rendita **€ 348,65**; **Via Don Bartolomeo GRAZIOLI, 46** - piano: **3/4** – scala: **A**

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: da nord in senso orario:

LABORATORIO: ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; BALLATOIO COMUNE; VANO SCALA e PIANEROTTOLO COMUNE; VIA GRAZIOLI.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: *periferica* facente parte del quartiere di AFFORI prevalentemente a carattere popolare. Sotto il profilo architettonico e urbanistico è limitata da esempi non di particolare importanza. Buona la presenza di verde pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: destinazione d'uso Artigianale/Residenziale Uffici.

Servizi offerti dalla zona: *istruzione primaria e secondaria, supermercato e qualsiasi tipo di negozi al dettaglio. Municipio zona 9 – Via Livigno 3.*

Collegamenti pubblici: *nelle vicinanze MM LINEA 3 fermata AFFORI CENTRO oppure DERGANO. Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano AFFORI ai quartieri limitrofi e al centro di Milano,*

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta essere OCCUPATO dall'esecutata, quindi è da considerarsi **LIBERO**, fruendo della condizione di disporre della liberazione dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali, altre trascrizioni pregiudizievoli **non conosciute**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: **non conosciute.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute.**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizione di ipoteca:

Derivante da garanzia di mutuo concesso a rogito notaio SCORDO LETTERIO di Cuggiono in data **29.11.2007** rep. n. **5004/4092** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data **27 dicembre 2007** NN. **97884/22352**
Capitale euro: 140.400,00 – totale euro 210.600,00 - durata 25 anni.

a favore: **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede in Bologna, C.F. 12931320159

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

contro: **xxxxxxx** nata a xxxxxx
cod. Fisc.: xxxxxxxx
per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

4.2.2. **Iscrizione di ipoteca:**

Derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso a rogito notaio RATTI ANTONIO da Chiavenna in data **16.12.2011** rep. n. **788/665** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data **29 dicembre 2011** NN. **78959/14536**
Capitale euro: 45.000,00 – totale euro 76.500,00 - durata anni 19, mesi 9.

a favore: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. Per AZIONI** con sede in Sondrio, C.F. 000538140149.

contro: **xxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxx
cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxx

4.2.3. **pignoramento:**

Derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data **21.10.2017**, rep. n. **38937** TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data del **29 novembre 2017** NN.

a favore: **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede in Roma, C.F. 00348170101

contro: **xxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxx
cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxx
per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: NON RILEVATE.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NON RILEVATE.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.**

4.3.1. **Conformità urbanistico - edilizia:** CONFORME

- Il complesso immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione giusta denuncia di inizio attività per progetto di ampliamento e risanamento conservativo presentata al Comune di Milano in data 24 giugno 2005 n. 628935/2005 P.G. con realizzazione di unità immobiliari ad uso Laboratori, Uffici e relativi Posti auto, nonché giusta DIA in variante non essenziale n. 573283/2007.
- In data 7 settembre 2007 prot. n. 791665/2007 è stata presentata al Comune di Milano la dichiarazione di FINE LAVORI e richiesta

certificato di AGIBILITÀ del complesso.

4.3.2. Conformità catastale: SI RILEVA LA CONFORMITÀ TRA LO STATO DI FATTO E LA SCHEDA CATASTALE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali in arretrato V.re Allegato f)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario : xxxxxxxxx nata a xxxxxx
cod. Fisc.: xxxxxxxxx

in forza di atto di compravendita a firma Notaio SCORDO LETTERIO
in data **29.11.2007** Rep. n. **5003/4091**

trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 1**

in data **27.12.2007** ai n.ri **97883/57081** acquisto da xxxxxxx sede Milano
C.F.: xxxxxxx

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 In data anteriore al ventennio l'immobile risulta di proprietà:

- alla società **xxxxxxx** pervenne in forza di atto di compravendita a firma Notaio SCORDO LETTERIO in data **03.05.2005** Rep. n. **969/715**
trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 1**
in data **10.05.2005** ai n.ri **32232/17953** acquisto da xxxxxxx sede Milano
C.F.: xxxxxxx
- alla società **xxxxxxx** pervenne in forza di atto di trasformazione di società a firma Notaio ROVEDA GUIDO da Milano in data **23.12.2004**
Rep. n. **89185/21833**
trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 1**
in data **14.01.2005** ai n.ri **2213/1409** acquisto da xxxxxxx. sede Milano
C.F.: xxxxxxx
- alla società **xxxxxxx**. pervenne in forza di atto di compravendita a firma Notaio BELLOTTI CESARE da Milano in data **22.12.1992** Rep. n. **87141**
trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II di Milano 1**
in data **15.01.1993** ai n.ri **2035/1659** acquisto da xxxxxxx sede Milano
C.F.: xxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che l'immobile in oggetto **è stato** edificato posteriormente il **1° settembre 1967** e che successivamente a tale data **NON SONO** state apportate modifiche che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi.

8.0 CERTIFICAZIONI**8.1 Certificazione Energetica**

ai sensi della vigente normativa in materia di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09. **NON RICHIESTA**

8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

Descrizione appartamento di cui al punto 1

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità Immobiliare ad uso **LABORATORIO** nel Comune di MILANO in Via Don Bartolomeo GRAZIOLI facente parte di un complesso residenziale con tipologia a Corte, posto al piano TERZO della Scala A, con terrazzo al piano QUARTO.

L'unità immobiliare si compone di un LOCALE con angolo COTTURA, BAGNO con ANTIBAGNO, SCALA a CHIOCCIOLA per l'accesso al piano superiore. sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. **39,00.** + ACCESSORI.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

xxxxxxx nata a xxxxxx

cod. Fisc.: xxxxxxxxxx

per la quota di 1000/1000 complessiva del diritto di proprietà

descrizione LABORATORIO:

Foglio **70**; Mapp. **50**; Sub. **725**; Cat **C/3**; classe **13** consistenza **45 mq.**; Sup. Catastale; 52 mq., rendita **€ 348,65**; **Via Don Bartolomeo GRAZIOLI, 46** - piano: **3/4** – scala: **A**

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: da nord in senso orario:

LABORATORIO: ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE; BALLATOIO COMUNE; VANO
SCALA e PIANEROTTOLO COMUNE; VIA GRAZIOLI.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Fogl io</i>	<i>Ma pp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
LOC. LABORATORIO	70	50	725	C/3	13	45 mq	Euro 348,65

Via DON BARTOLOMEO GRAZIOLI, 46 - MILANO – scala A piano:
TERZO/QUARTO

L'edificio è stato edificato successivamente al **1° settembre 1967**
APPARTAMENTO altezza interna: di metri 2,70



Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale scala 1:200 (in allegato). Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Il Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Lorda.	Esposizione	Condizioni
PIANO TERZO					
LOCALE	28,00	1,00	muri	OVEST	BUONE
BAGNO	4,00	1,00	"	NORD	"
ANTIBAGNO	2,00	1,00	"	INTERNO	"
TOTALE PARZIALE	34,00		39,00		
PIANO QUARTO					
Accessori e pertinenze					
DISIMPEGNO	4,50	0,50	2,25	NORD	DISCRETE
TERRAZZO	28,00	0,33	9,25	SUD	"
DEPOSITO 1	7,00	0,50	3,50	SUD	"
DEPOSITO 2	6,50	0,50	3,25	OVEST	"
Totale Generale			57,25		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura):	materiale: PILASTRI E/O PLATEA PLINTI IN C.A. condizioni: NON RILEVABILI
Strutture verticali (struttura):	materiale: PILASTRI IN C.A. condizioni: UNIFORMI
Travi (struttura):	materiale: IN CEMENTO ARMATO condizioni: UNIFORMI
Solai (struttura):	tipologia: MISTI IN LATERIZIO E CALCESTRUZZO condizioni: UNIFORMI
Muratura (tamponamenti):	tipologia: DI PROTEZIONE condizioni: NON RILEVABILE
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: PIANA CON PIASTRELLE IN CERAMICA condizioni: UNIFORME
Scala:	tipologia: RAMPA DOPPIA materiale: CEMENTO CON RIVESTIMENTO DI MARMO servo scala: IN METALLO SATINATO GRIGIO-AZZURRO condizioni: BUONE
Protezioni esterne:	Materiale: INTONACO GOFFRATO condizioni: DISCRETE

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

**Componenti edilizie e
costruttive:**

<i>Cancelletto/Portone primo ingresso:</i>	Tipologia: ANTE IN METALLO SATINATO GRIGIO-AZZURRO Condizioni: BUONE
<i>Serramento ingresso laboratorio:</i>	Tipologia: ANTA IN METALLO SATINATO GRIGIO-AZZURRO Condizioni: BUONE
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: materiale: METALLO SATINATO GRIGIO-AZZURRO Tapparella: LISTELLI IN PLASTICA INTERNI AL SERRAMENTO Condizioni: BUONE
<i>Infissi interni appartamento:</i>	Tipologia: n.2 A SCOMPARSA IN LEGNO COL. BIANCO Condizioni: BUONE
<i>Plafoni:</i>	Materiale: RASATURA A GESSO Condizioni: DISCRETE
<i>Pareti (interne):</i>	Ubicazione: LOCALE Materiale: INTONACO A CIVILE Condizioni: DA TINTEGGIARE
<i>Rivestimento:</i>	Ubicazione: BAGNO, DOCCIA Materiale: TIPO MOSAICO IN CERAMICA Condizioni: BUONE
<i>Rivestimento,</i>	Ubicazione: ANGOLO COTTURA Materiale: PIASTRELLE DI CERAMICA Condizioni: BUONE
<i>Pavimenti:</i>	Ubicazione: LOCALE, BAGNO, DOCCIA, ANGOLO COTTURA. Materiale: PARQUET LISTELLI 22X1,5 cm Condizioni: BUONE
<i>Antenna TV:</i>	Tipologia: CONDOMINIALE. Condizione: NON RILEVABILE. Certificazione: NON CONOSCIUTA.
<i>Antifurto:</i>	Tipologia: NON PRESENTE.
<i>GAS (Impianto):</i>	Alimentazione: GAS METANO Condizioni: NON RILEVABILI. Certificazioni: NON CONOSCIUTE.

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Elettrico (impianto): Tipologia: **SOTTOTRACCIA, TENSIONE: 220V.**
Condizioni: **A NORMA.**
Certificazioni: **NON CONOSCIUTE.**

Fognatura (impianto): Tipologia: **NON CONOSCIUTA**
Condizioni: **NON CONOSCIUTE**
Certificazioni: **NON CONOSCIUTE.**

Telefonico (impianto): Tipologia: **NESSUNA**
Centralino: **NON PRESENTE.**

Citofonico (impianto): Tipologia: **VIDEO**
Condizioni: **FUNZIONANTE.**
Certificazione: **NON CONOSCIUTA.**

Idrico (impianto): Alimentazione: **LAVELLI E APPARECCHI SANITARI.**
Condizioni: **FUNZIONANTI.**

Certificazione energetica: Tipologia: **NON NECESSARIA.**

Ascensore(impianto): Tipologia: **PRESENTE NEL CONDOMINIO.**
Condizioni: **BUONE**

Condizionamento (impianto): tipologia: **PRESENTE.**
Condizioni: **NON RILEVABILI**

Termico (impianto): tipologia: **CON CALDAIA.**
alimentazione: **GAS METANO.**
rete di distribuzione: **INTERNA.**
diffusori: **TERMOSIFONI IN METALLO.**
condizioni: **FUNZIONANTE.**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare elementi di aggiustaggio

9.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del Comune di MILANO
- Agenzie immobiliari del mercato di MILANO

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) **2.000,00**

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	LOC. LABORATORIO + accessori	57,25	€ 114.500,00	€ 114.500,00
			€ 114.500,00	€ 114.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

5.725,00

Spese condominiali insolute relative all'anno in corso e nell'anno solare precedente (V.re Allegato f)

2.525,28

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale)

,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

€ 106.000,00

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Il perito
arch. giovanni conte

Cernusco sul Naviglio 15.10. 2018

Allegati annessi al quesito:

- Atto di Provenienza.
- a) Elenco Formalità.
- b) Identificazione dei Beni.
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica Immobile.
- e) Certificazione Notarile
- f) Spese Condominiali Insolite
- g) Invio Relazione
- h) Documentazione Fotografica