



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

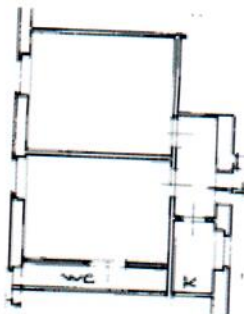
Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **1631/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2016 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI
Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z
Partita IVA: 13136710152

Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano

Telefono: 0220404316

Fax: 0292879740

Email: stefania.magni@perucciengineering.com

Pec: magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente da

stefania magni

QU = Numero di
iscrizione: 008184
T = Architetto
C = IT



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via privata Don Bartolomeo Grazioli 1 p.4/5 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento 52 mq 2 locali con servizi, unico affaccio, con solaio.

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 97, particella 30, subalterno 43

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti



5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via privata Don Bartolomeo Grazioli 1 p.4/5 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Prezzo da libero:

€ 52.135,75

Prezzo da occupato:

€ 40.854,75



Beni in **Milano (Mi)** – 20161 via privata Don Bartolomeo Grazioli 1 p.4/5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento 52 mq 2 locali con servizi, unico affaccio, con solaio, sito in via privata Don Bartolomeo Grazioli 1 p.4/5

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo lotto: Fabbriate

folgio 97, particella 30, subalterno 43, indirizzo via Don Bartolomeo Grazioli, piano 4/5, Comune

MILANO, categoria A3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 52 mq, rendita € €. 240,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ND

Confini: Da Nord a Sud in senso orario:

Altra UI - via P. Rossi/ via P. rossi - altra UI / Altra UI - Ballatoio/ Ballatoio - altra UI.

Solaio: Altra UI/via P. Rossi / altra UI / corridoio comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Affacciata sulla via Pellegrino Rossi. Quartiere vivo e multitecnico. Dotato di tutti i servizi. I maggiori problemi del quartiere si verificano a livello di sicurezza, mobilità (attraversamenti pericolosi); e mancanza di strutture per giovani e anziani. Mancanza nidi consultori e mercati rionali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: FARMACIA - RISTORANTI -BANCA, PALESTRA - TEATRI, SCUOLE MATERNE ED ELEMENTARI, NEGOZI, ESSELUNGA, OSPEDALE MAGGIORE NIGUARDA, POLITECNICO DI MILANO - BOVISA CAMPO UNIVERSITARIO, PISCINA

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: AFFORI.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO NORD.

Attrazioni storiche: VILLA LITTA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 70 2 minuti a piedi, MM3 AFFORI 5 minuti a piedi, FNM AFFORI 5 minuti auto, E64 5 minuti auto



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

4.

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 attiva** con termine contratto mutuo al 10/09/2048; A favore di

a MILANO 1 in data 16/09/2008 ai nn. 65849/11491.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di B

Derivante da: MUTUO IPOTECAR

a MILANO trascritto a MILANO 1 in data 04/11/2014 ai nn. 55313/40280;

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

1.200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ND

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
compravendita a rogito di Sergio TODISCO notaio in Milano, in data 22/09/1986, ai nn. 36849, registrato a MILANO, in data 02/10/1986, ai nn. 49895/II; trascritto a MILANO 1, in data 10/10/1986, ai nn. 39972/29267.

Note: prezzo: £.18.000.000

Proprietario:

[REDACTED]
16/09/2008, ai nn. 65848/45191.

Note: prezzo: €. 125.000,00

7. PRATICHE EDILIZIE:

EDIFICIO ANTE 1967

Intestazione: AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE INTERNA - variante

7.1 Conformità edilizia: CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.16 22/05/2012
Zona omogenea:	ARU - Tessuti di rinnovamento urbano - art. 17.2
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: CONFORME

Descrizione: di cui al punto **Appartamento 52 mq 2 locali con servizi, unico affaccio, con solaio.....**

Il bene è ubicato nel comune di Milano in uno stabile condominiale di civile abitazione, al civico 1 di via privata Don Bartolomeo Grazioli, via cortile n. 1, in un affaccio anche verso la corte interna, si articola su 6 piani fuori terra. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista sono in sufficienti condizioni di manutenzione. In stabile economico su pianerottolo con ascensore (3 vani e 3 accessori (solaio). Unico affaccio (3 finestre) esposto a Nord.			
Superficie complessiva di cui E' posto al piano: mq 63,00	commerciale		
L'edificio è stato costruito nel 1970 (4/5)			
L'edificio è stato ristrutturato nel 2010 (ante 67)			
L'unità immobiliare è identificata con il numero: ND; ha un'altezza utile interna di circa m. 301			
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra di cui interrati n. 0			
Stato di manutenzione generale: sufficiente			
Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti			
Caratteristiche descrittive			
Componenti edilizie e costruttive:			
Cancello	tipologia: anta singola a battente manuale	condizioni: sufficienti	materiali: ferro e vetro
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente persiane scorrevoli	materiali: alluminio	protezione: pannello
Infissi interni	tipologia: a battente	materiali: legno	condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento	condizioni: scarse	interventi: lavori MM3
Pavim. Esterna	materiali: calcestruzzo	condizioni: sufficienti	
Pavim. Interna	materiali: piastrelle di graniglia	condizioni: sufficienti	
Plafoni	materiali: pittura lavabile - rasatura a	condizioni: sufficienti	
	- Note: Alcune macchie di umidità e muffa in cucina		



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Portone di ingresso
Rivestimento

tipologia: **porta blindata** condizioni: **sufficienti**
ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2008

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: BUONO

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
solaio	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
		63,00		54,75

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: 2-15 Zona: AFFORI Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: appartamento



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza. Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,00	€ 980,00	€ 50.960,00
solaio	2,75	€ 980,00	€ 2.695,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.655,00
Valore corpo			€ 53.655,00
Valore Accessori			€ 2.750,00
Valore complessivo intero			€ 56.405,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.405,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 52 mq 2 locali con servizi, unico affaccio, con solaio.		54,75	€ 56.405,00	€ 56.405,00

