

## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: Unicredit S.p.A.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**R.G.E. n.° 2112/2018**

**Giudice: Dott. Ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Avv. Valentina Odero**

### **PERIZIA IMMOBILIARE**

***Immobili in Milano , Via Gratosoglio n.° 79, scala C***  
***- appartamento al piano 4° con cantina, F. 663, mapp. 224, sub 45***  
***- box al piano S1, F. 663, mapp. 224, sub 95***

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa Marzorati**

Albo degli Architetto della Provincia di Milano al n.° 7199, Albo del Tribunale al n.° 10519  
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962  
studio in Milano, Via Cusani n.°10, 20121 Milano , telefono 02878225  
e-mail: [archmarzorati@tiscali.it](mailto:archmarzorati@tiscali.it), pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

Giudice: Dott. Ssa Caterina Trentini  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

**INDICE SINTETICO**

1. **Dati catastali:**  
Beni in Milano, Via Gratosoglio n.° 79, scala C  
Lotto Unico:
  - Appartamento al piano 4° con cantina, A/3 - Foglio 663, mapp. 224, sub. 45
  - Box al piano S1, C/6 – Foglio 663, mapp. 224, sub. 95
2. **Stato di possesso:** Libero, occupato dagli usufruttuari
3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No
4. **Creditori iscritti:** xxxxxxxxxxxxxx S.p.A., xxxxxxxxxxxxxx S.p.A.
5. **Comproprietari:** xxxxxxxxxxxxxx ( nuda proprietà ), xxxxxxxxxxxxxx  
e xxxxxxxxxxxxxx ( per la quota di ½ di usufrutto ciascuno )
6. **Conformità catastale:** si
7. **Prezzo:** Prezzo di base d'asta da libero: € 234.000 ( € 1.900/mq commerciale per l'appartamento, € 1.500/mq per il box )
8. **Consistenza totale :** Mq. 148,50 (dei quali mq. 135,50 di residenza, mq. 13 di box)

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

**Beni immobili siti in Milano , Via Gratosoglio n.° 79, scala C**  
- appartamento al piano 4° con cantina, F. 663, mapp. 224, sub. 45  
- box al piano S1 , F. 663, map. 224, sub. 95  
Lotto unico

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

Identificativo a corpo: in Milano, Via Gratosoglio n.° 79, scala C

- Appartamento ( A/3) al piano 4° con cantina
- Box ( C/6 ) al piano S1

Gli immobili sviluppano una superficie complessiva di 148,50 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

nuda proprietà per l'intero a xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, c. fisc.

xxxxxxxxxxxxxx,

usufrutto per la quota di ½ in regime di separazione dei beni a xxxxxxxxxxxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, c. fisc. xxxxxxxxxxxxxx,

usufrutto per la quota di ½ in regime di separazione dei beni a xxxxxxxxxxxxxx nata a

xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, c. fisc. xxxxxxxxxxxxxx

Identificati al Catasto:

l'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:  
Foglio 663, mappale 224, sub. 45, Via Gratosoglio n.° 79, piano 4-S1, categoria A/3,  
classe 5, vani 7, rendita catastale €. 1.102,64

I confini dell'appartamento in contorno da nord in senso orario sono:

appartamento sub. 31 della scala B, Via Gratosoglio, vano scala, vano ascensore e piano comune, giardino comune;

I confini della cantina in contorno da nord in senso orario sono:

cantina di pertinenza dell'appartamento sub 32, intercapedine, cantina di pertinenza dell'appartamento sub 47, corridoio comune di accesso.

il box è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Foglio 663, mappale 224, sub. 95, Via Gratosoglio n.° 79, piano S1, categoria C/6, classe 8, mq. 13, rendita catstale €. 88,62

I confini del box in contorno da nord in senso orario sono:

box al sub. 94, enti comuni, cantina di pertinenza al sub. 44, box al sub. 96, area di manovra

Millesimi di proprietà delle parti comuni: Millesimi spettanti dal Regolamento Condominiale

Conformità edilizia: Si segnala la non conformità edilizia.

**Ventennale:**

- ai signori xxxxxxxxxxxxxx per l'intera nuda proprietà e ai signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per ½ di usufrutto ciascuno, gli immobili oggetto della procedura erano così pervenuti:

- la nuda proprietà a xxxxxxxxxxxxxx con atto di vendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 5/02/2007 rep. n. 21973/7394 trascritto l'8/02/2007 ai nn.10120/5794 da xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx;
- l'usufrutto a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni per scrittura privata di atto di vendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxx l'08/06/2017 rep. n. 33230/12709 trascritta il 13/06/2017 ai nn. 41716/28446 da xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx;
- ai signori xxxxxxxxxxxxxx gli immobili erano pervenuti per scrittura privata di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticata dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx il 02/10/1966 rep. n. 172316 trascritta il 15/10/1996 ai nn.33555/24511 da xxxxxxxxxxxxxx con sede a Milano.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

**b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE:**

L'immobile è situato nella periferia sud della città, il quartiere Gratosoglio è caratterizzato dalla presenza di piccole attività commerciali, servizi pubblici, buona la presenza di verde pubblico e privato. Numerose le zone disponibili di parcheggio pubblico.

Via Gratosoglio è una via a senso unico con poco traffico, situata tra Via Dei Missaglia e Via Chiesa Rossa.

L'immobile fa parte di un condominio in buono stato di conservazione e manutenzione nelle parti comuni, un giardino interno è situato nelle vicinanze del fiume Lambro Meridionale.

L'appartamento è costituito da un soggiorno doppio con una loggia, una cucina con balcone, tre camere, due bagni di cui uno cieco, un ripostiglio; di pertinenza una ampia cantina al piano interrato. Il box singolo è situato al piano interrato del condominio con accesso da un cancello carrabile dalla Via Gratosoglio.

Il lotto unico sviluppa una superficie complessiva di circa 148,50 mq.

Caratteristiche della zona: periferica, suburbana.

Area urbanistica: residenziale, commerciale con buona possibilità di parcheggio pubblico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche nelle vicinanze: nessuna

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie, asili, Chiesa e oratorio, campi sportivi.

**c. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26 marzo 2019 in presenza dell' Avv.

Valentina Odero, in qualità di custode giudiziario, e dei signori xxxxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxxxx, usufruttuari, l'immobile risulta occupato dagli usufruttuari.

Si ritiene perciò l'immobile **libero**. Verrà comunque indicato in perizia, come richiesto dal quesito, il valore di mercato sia libero che occupato.

**d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

Convenzioni matrimoniali e d'assegnazione casa coniugale: nessuna;

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario del Notaio xxxxxxxxxxxx del 5/02/2007 rep. n. 21974/7395 iscritta a Milano 1 l' 8/02/2007 ai nn°. 10121/2274 a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Bologna c. fisc. xxxxxxxxxxxx per un mutuo di €. 200.000, durata 30 anni, ipoteca di €. 300.000 a carico di xxxxxxxxxxxx;
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale n. 6232/68 del 28/04/2009 iscritta a Milano 1 il 4/05/2009 ai nn°. 22075/4350 a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano c. fisc. xxxxxxxxxxxx per un capitale di €. 60.499,42, ipoteca di €. 120.998,84 e a carico di xxxxxxxxxxxx gravante solo sull' abitazione, Foglio 663, mapp. 224, sub 45;
- **Pignoramento** trascritto a Milano 1 il 14/12/2018 ai nn°. 95571/65781 per €. 183.656,66 a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano, c. fisc. xxxxxxxxxxxx e a carico dei debitori sopra descritti;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

**f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:**

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da sopralluogo effettuato sono state riscontrate criticità che limitano l'accesso ai soggetti diversamente abili quali: dimensioni e assetto distributivo del bagno.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

- Pratiche edilizie: il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stato edificato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 2 settembre 1992 n. 908, atti n. 189424/87;
- in data 24 maggio 1996 è stata presentata la Comunicazione di fine lavori;
- con lettera in data 6 giugno 1996 protocollata ai numeri 172486400/1196/E.R.P./95 è stato richiesto il Certificato di Abitabilità;
- Conformità urbanistica: si dichiara la conformità urbanistica: residenza e box;
- Conformità edilizia: si dichiara la non conformità edilizia dell'appartamento;  
**irregolarità edilizie:** successivamente all'atto di acquisto del 2007 è stata chiusa la loggia che si affaccia sul giardino interno con serramenti in alluminio fissi; tale irregolarità edilizia può essere sanata con la demolizione dei serramenti esterni e il ripristino della loggia allo stato di progetto; costo indicativo dell'intervento edilizio €. 1.000 circa.
- Conformità catastale: da sopralluogo effettuato si dichiara la conformità catastale. Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale allegata, ad eccezione della loggia chiusa successivamente e senza autorizzazione.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è provvista di Attestato di Prestazione Energetica; l'appartamento si trova in classe energetica G con un fabbisogno di energia primaria pari a 246,46 kwh/m2a, come da Attestato di Certificazione Energetica del 6 marzo 2017.

**h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

Descrizione dell'appartamento:

è costituito da un soggiorno doppio con una loggia, una cucina con balcone, tre camere, due bagni di cui uno cieco, un ripostiglio; di pertinenza una ampia cantina al piano interrato. Altezza dei locali 270 cm. Altezza della cantina 240 cm.

Il box singolo di pertinenza è chiuso attraverso una serranda manuale basculante in ferro. Misure interne: 240 x 512 cm., altezza interna 243 cm, box singolo con buona manovrabilità di accesso.

Sono presenti tracce di umidità sul soffitto del box e delle parti comuni del piano box.

Caratteristiche descrittive dell'edificio:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni e c.a. tipologia: muri in elevazione e pilastri in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia e condizioni non rilevate
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: mattoni pieni e c.a. rivestimento: intonaco plastico da esterno, piastrelle in klinker condizioni: buone sul prospetto su strada e sul cortile interno
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	<i>non rilevata</i>
<i>Infissi interni:</i>	ante a battente in legno tamburato
<i>Infissi esterni:</i>	ante a battente in pvc con vetro doppio condizioni: buone protezioni esterne: tapparelle in plastica controsoffitto in cartongesso
<i>Plafoni:</i>	forati da 8 cm
<i>Pareti (interne):</i>	bagni e cucina: piastrelle in ceramica
<i>Rivestimento:</i>	piastrelle in ceramica, parquet nelle camere
<i>Pavimenti:</i>	porta in legno con serratura antieffrazione
<i>Portoncino d'ingresso:</i>	non rilevata
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata
<i>Antifurto:</i>	non rilevato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non rilevato certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: buono stato certificazioni: non presenti
<i>Impianto Telefonico:</i>	non rilevato,
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: funzionante

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

*Idrico (impianto):* produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di una caldaia a gas posta nel locale cucina  
*Termico (impianto):* riscaldamento condominiale, caloriferi in alluminio  
*Ascensore:* presente, funzionante  
*Condizionamento:* presente  
*Bagni:* bagno con finestra: vasca da bagno, water, bidet, lavandino;  
 bagno cieco: doccia, water, bidet, lavandino

Non si ha notizia della Conformità degli impianti e manutenzione degli stessi.

Dopo attento esame dei particolari sopraesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'edificio A/3 e C/6
- vetustà (edificio con meno di 30 anni)
- stato di conservazione e manutenzione: buono
- piano quarto e piano interrato con ascensore
- coefficiente di orientamento e luminosità: nord-est e sud-ovest
- esposizione su due lati: strada silenziosa e giardino condominiale
- abitazione superiore a 100 mq disposta su un livello
- appartamento provvisto di cantina di pertinenza
- appartamento provvisto di posto macchina o box singolo
- immobile silenzioso
- immobile con giardino
- attuali quotazioni di mercato: vedi criterio di stima

Criterio di stima: il metodo sintetico comparativo si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in € 1.900 /mq.

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni Immobiliari, 2° semestre 2018 - Comune di Milano, Fascia/zona: Suburbana / Missaglia, Gratosoglio, destinazione residenziale, abitazioni civili stato conservativo ottimo, € 2.100/3.000 al mq; box € 1.200/1.700 al mq.
- Rilevazione del Borsino Immobiliare Nazionale a Milano, pubblicati nel mese di marzo 2019, Zona Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio, Abitazioni civili in ottimo stato, € 1.906/2.814 al mq; box € 1.180/1.588 al mq.
- Agenzie immobiliari della zona: abitazioni e box per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive, € 2.000/2.900 al mq.

**Consistenza analitica e valutazione**

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore/mq	Valore intero
		mq.		mq	€.	€.
4°	residenza	116,00	1,00	116,00	1.900	220.400
4°	loggia	6,00	0,50	3,00	1.900	5.700
4°	balcone	3,50	0,25	0,88	1.900	1.663
S1	cantina	10,00	0,25	2,50	1.900	4.750
	<b>totale app.</b>	<b>135,50</b>		<b>122,38</b>	<b>1.900</b>	<b>232.513</b>
S1	box	13,00	1,00	13,00	1.500	19.500
	<b>totale</b>	<b>148,50</b>		<b>135,38</b>		<b>252.013</b>

N.B. 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., la loggia è stata calcolata per la quota di ½, il balcone e la cantina sono stati calcolati per ¼ della superficie reale, il box è calcolato al mq.

**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

Valutazione commerciale:

	Immobile lotto unico	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (usufrutto + nuda pr.)
A	Appart 4° p.+ box	mq. 135,38	€ 252.013	€ 252.013
<b>Totale</b>			€ 252.013	€ 252.013

Generalità dei signori xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx, usufruttuari per la quota di 1/2 ciascuno. (75 anni della signora xxxxxxxxxxxx ; l'usufrutto ha il valore di 43,75% sull'intero)

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Amministrazione xxxxxxxxxxxx, Via Gratosoglio 60, 20142 Milano, xxxxxxxxxxxx:

a) Ammontare del Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria 2018 : non comunicato  
Insoluto Gestione precedente: € 8.190,16

b) Ammontare del Preventivo Gestione 2018 : € 1.800 circa

Per un totale delle spese condominiali degli ultimi due anni di €.(1.800 + 1.800) = € 3.600 arrotondato a € 4.000

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 12.601;

spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: -€ 1.000;

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

Eventuali spese condominiali degli ultimi due anni: -€ 4.000 ;

Immobile		€
app. al p. 4° e box	valore medio ponderale	252.013
	abbattimento forfettario 5 %	12.601
	spese tecniche regolarizzazione cat.	1.000
	eventuali spese condominiali	4.000
	<b>totale</b>	<b>234.412</b>

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

Cancellazione	€	n.°	€.
Ipoteca volontaria	35,00	1,00	35,00
Ipoteca legale	294,00	1,00	294,00
Pignoramento	294,00	1,00	294,00
<b>totale</b>			<b>623,00</b>

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 234.412
- Valore arrotondato **€ 234.000**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile (- 20%)  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 187.200
- Valore arrotondato **€ 187.000**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2112/2018**

i - motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:  
da sopralluogo eseguito si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

24 ottobre 2019

Il perito  
Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura storica dell' appartamento
3. Visura storica del box
4. Estratto di mappa, scala 1: 1000
5. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
6. Planimetria catastale del box, scala 1:200
7. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
8. Valutazioni immobiliari: Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare
9. Situazione versamenti Spese condominiali