

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 845/2021

Giudice delle esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via privata Tracia 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via privata Tracia 2

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 49, subalterno 703

Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/12/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati senza titolo dal sig.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 72.000,00**

da occupato: **€ 57.600,00**



LOTTO 1.

(Abitazione)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via privata Tracia 2, appartamento posto al piano terzo con cantina pertinenziale al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di
nato , C.f.: , e sulla quota di 1/2 di piena
proprietà dell'immobile di nato , C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

proprietà 1/2
proprietà 1/2

dati identificativi: Foglio 337, particella 49, subalterno 703

dati classamento: Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 78 mq.
(escluse le aree scoperte 77 mq.), Rendita Euro 383,47

indirizzo: via privata Tracia 2 – Milano (MI); piano 3 – S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2007 protocollo n. MI0775573 in atti dal 14/09/2007 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63168.1/2007)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/09/2006 protocollo n. MI0539314 in atti dal 14/09/2006 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 58526.1/2006)
- EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 25/05/1955 protocollo n. MI0513022 in atti dal 30/08/2006 - EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 11410.1/1955)

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

vano scala comune e appartamento interno 63; cortile comune.

Della cantina:

cantina proprietà di terzi, muro perimetrale, cantina proprietà di terzi, corridoio comune.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A

1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.



Quartiere Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani, Milano (MI) posto a ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (S. Carlo) (buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi ospedalieri (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 98 - 49 (autobus) entro 500 m.; fermata MM5 Segesta entro 1 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità della via Novara che conduce al raccordo tangenziale A50.

1.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 5 piani fuori terra ricostruito nei primi anni '50 a seguito delle distruzioni del conflitto bellico.

Si tratta di un fabbricato interno facente parte di un complesso con accesso dalla via Tracia.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali) con tamponamenti in laterizio; copertura a falde rivestita in coppi.
- facciate: intonacate e tinteggiate nel colore crema e arancione; i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato;;
- accesso principale su strada: portoncino in ferro verniciato per l'accesso al cortile;
- Non provvisto di ascensore;
- scale condominiali con finitura in marmette;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

1.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento posto al piano terzo di tre locali oltre servizi.

La cantina è posta al piano interrato.

appartamento.

- esposizione: doppia sull'asse est-ovest, con affaccio sul cortile interno.
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno in cucina fino ad un'altezza di circa 1,80 m.; presenza di muffe da infiltrazione nel bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera doppia con tapparelle in pvc e sbarre antintrusione in ferro.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale con elementi radianti in ghisa;
- impianto di condizionamento: non presente;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- produzione acqua calda: caldaietta autonoma a gas;



- altezza dei locali: circa 3.00 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni scarse; necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- condizioni: non accessibile per mancanza delle chiavi.

1.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

1.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da ispezione visiva necessitano di normalizzazione.

1.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/12/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati senza titolo dal sig.

2.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione in essere.

(Allegato 5).

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

3.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/2 in stato civile libero, e
, piena proprietà per la quota di 1/2 in stato civile libero, in forza di atto
di compravendita a cura del notaio di in data , numero
di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 03/10/2006, ai numeri 82660/49924.

3.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Da oltre ventennio al 01/02/1966:

di 1/1

In forza di costruttori

, piena proprietà per la quota



Pignoramento del 28/06/2021 numero di repertorio 8721, trascritto a Milano 1 in data 29/07/2021, ai numeri 63661/44685 a carico di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di

- **Altre trascrizioni.**
Nessuna.

5.3 **Eventuali note/osservazioni**

Dalla documentazione esaminata in Comune relativa agli atti di fabbrica, si evince dalle richieste di proroga della Licenza Edilizia che i lavori per la ricostruzione dello stabile sono stati realizzati con fondi statali stanziati per la ricostruzione post-bellica in base al D.L.C.P.S. del 10/04/1947 n.261.

Avendo sottoposto al custode nominato questa informazione per la verifica dell'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, come citato nel provvedimento di nomina del GE, qui di seguito riporto le osservazioni trasmesse in risposta alla sottoscritta.

"L'art. 1 commi da 376 a 379 L. 178/2020 tutela gli immobili costruiti del tutto o in parte con finanziamenti pubblici, oggetto di pignoramento o posti all'asta per fallimento e liquidazione coatta amministrativa dei costruttori.

Dalla terminologia adottata dal legislatore nell'ultima parte del comma 376 sembrerebbe discendere che la norma sia applicabile solo alle procedure nelle quali il debitore esecutato sia una società (quella che ha realizzato gli immobili in edilizia agevolabile e che ha pertanto usufruito delle agevolazioni e dei finanziamenti di natura pubblica) e non alle procedure promosse nei confronti dei debitori persone fisiche aventi causa dalla persona giuridica che ha realizzato il complesso immobiliare.

Per quanto concerne l'intero stabile di Milano via Tracia 2, all'interno del quale risulta l'immobile pignorato, dalle verifiche condotte presso il Comune di Milano e, in particolare, dalla "richiesta proroga validità nulla osta ricostruzione stabile via Tracia n. 2" del 4/9/1952 (Allegato 7) è risultato che "i lavori sono finanziati dallo Stato in base al DLCPD del 10/4/1947 n. 261."

Il decreto legislativo del capo provvisorio dello stato 10 aprile 1947, n. 261, ora abrogato, aveva ad oggetto le "Disposizioni per l'alloggio dei rimasti senza tetto in seguito ad eventi bellici e per l'attuazione dei piani di ricostruzione".

Detto immobile è stato acquistato dal debitore persona fisica e sembrerebbe, pertanto, che non trovino applicazione i commi da 376 a 379 L. 178/2020.

Il contratto di mutuo per l'acquisto dell'immobile da parte del debitore esecutato venne stipulato dalla Banca Popolare di Verona e Novara Srl società cooperativa a responsabilità limitata in data 27/9/2006.

Non si ritiene che esso risponda ai criteri di cui all'art. 44 L. 457/1978 in quanto, in particolare, non venne concesso per finanziare i programmi costruttivi indicati al comma 1 del citato articolo su aree già acquisite o in corso di costruzione, ma venne concesso per il successivo acquisto da parte del debitore.

In ogni caso non è stato rinvenuto alcun elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, richiesto dal comma 378 L. 178/2020."

6. **CONDOMINIO.**

L'immobile è amministrato da _____ con sede in _____, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 64,88 (corpo A)
Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale

6.1 **Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2020-2021 e che le somme possono essere state arrotondate.



- Spese ordinarie annue di gestione immobile (2020-2021) Euro 1.600 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione 2020-2021- saldo a debito Euro 1.612 circa
 - rate gestione 2021-2022 - saldo a debito Euro 402,59 circa
- Cause in corso: dato non trasmesso.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. att. C.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967 (i progetti relativi alla ricostruzione post-bellica sono datati 1951).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) – Tessuto urbano ad impianto aperto (Art. 21.3) – Insiemi urbani unitari (Art.21.6) – Nuclei storici esterni (Art. 15.6).

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 41128/1006 – Prot. n. 1137 del 16/03/1951
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di opere edilizie
Per lavori: ricostruzione scale E-F abitazioni
Oggetto: opere di ricostruzione post-bellica
Presentato in data 07/03/1951
Rilasciato il nulla osta in data 15/03/1951
- Numero pratica: Atti 215297/46573 del 10/01/1952
Intestazione:
Tipo pratica: Rinnovo licenza edilizia – rif. Pratica 41128/1006
Per lavori: ricostruzione scale E-F abitazioni
Oggetto: opere di ricostruzione post-bellica
Richiesta proroga Nulla Osta in data 15/12/1951 con prot. n. 46573
Richiesta proroga Nulla Osta in data 05/09/1952 con prot. n. 31580
- Numero pratica: Atti 201469/43456 del 1952
Intestazione:
Tipo pratica: Rinnovo licenza edilizia – rif. Pratica 215297/46573
Per lavori: ricostruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione



Oggetto: rinnovo licenza edilizia

- Numero pratica: Atti 219604/49970 del 1953
Intestazione:
Tipo pratica: Modifica opere autorizzate – rif. 201469/43456 del 1952
Autorizzazione del 23/01/1954
- Numero pratica: prof. n. 2878 del 11/01/1954
Intestazione:
Tipo pratica: richiesta agibilità
Rilasciata in data 21/01/1955 al n. 101/55

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi, riferendosi unicamente agli atti di fabbrica.

Nell'atto di compravendita del 2006 a cura del notaio _____, e precedentemente in quello del 2002 a cura del notaio _____ si cita la DIA del 25/03/2002, P.G. 1177117/2002, R.I. 1451/2002, con ultimazione dei lavori in data 23/07/2002, depositata con dichiarazione in data 24/07/2002 presso il Municipio 7 del Comune di Milano. Attualmente presso il Municipio di zona 7 è possibile visionare le pratiche dal 1986 al 2000, e dal 2004 al 30/04/2020, essendo le pratiche escluse depositate presso gli archivi della sede centrale.

La richiesta protocollata presso la sede centrale del Comune di Milano in data 25/11/2021 e relativa alla possibilità di visionare anche le pratiche relative alle modifiche interne nel decennio 2000-2010 non ha dato esito positivo, in quanto le medesime non risultano (vedi allegato 9).

Nell'atto di compravendita viene specificato che le modifiche interne eseguite riguardano la zona dell'ingresso, probabilmente per la parte non corrispondente agli atti di fabbrica.

In questa sede, non essendo stato possibile visionare le seguenti pratiche, non è possibile dichiararne la conformità.

Pertanto si rende necessario incaricare un tecnico abilitato che in Comune presenti un'istanza atta a legittimare le opere eseguite e correttamente registrate in assenza di copia delle medesime, in quanto citate nel titolo di provenienza e nelle visure storiche catastali.

In assenza di parere favorevole sarà necessario predisporre una Cila in sanatoria i cui costi indicativi sono i seguenti:

- Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00
 - Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa
- Oneri Totali: € 2.500,00 circa**

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento è risultato conforme alla pianta catastale, mentre la cantina non era accessibile per indisponibilità delle chiavi, pertanto non è stata visionata.

Si segnala inoltre che:

- 1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.
Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;



Spese da sostenere:

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	83,40	100%	83,40
balconi	5,78	25%	1,44
cantina	4,45	20%	0,89
	93,63		85,73
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021 – zona D24 – Milano - periferica/ Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani
 - quotazioni da Euro 1.600 a Euro 2.000 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot
Periodo: 2021, zona periferica Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani – via D. Ricciarelli 31 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 661 / prezzo max. € 760 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2021, zona periferica Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani – via D. Ricciarelli 31 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 1.507 / prezzo max. € 1.755 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Prezzi medi nella zona (residenziale civile):



quotazioni di vendita prezzo min. € 2.300/ prezzo max. € 3.100 (Euro/mq)

– Aste giudiziarie

Periodo: 2021, zona Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani Milano

valore di compravendita prezzo min. € 1.100/ prezzo max. € 1.800 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A/4	86,00	950,00	81.700,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	81.700,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Da cui ne segue che:

➤ Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	81.700,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.085,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	2.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	3.200,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	72.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	57.600,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.



11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si segnala la non conformità edilizia ed urbanistica che rende necessaria la presentazione da parte di un professionista di un'istanza al Comune di Milano per legittimazione delle opere eseguite in assenza di copie delle pratiche edilizie, o in alternativa di una Cila in sanatoria.

Inoltre si segnala che i lavori per la ricostruzione dello stabile sono stati realizzati con fondi statali stanziati per la ricostruzione post-bellica in base al D.L.C.P.S. del 10/04/1947 n.261.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 14/02/2022

l'esperto nominato,

12. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.
10. Copia privacy.
11. Attestazione invio alle parti.

