

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 842/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Tracia n. 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Tracia n. 2

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 48, subalterno 4.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 85.000,00

da occupato: non ricorre il caso.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo popolare)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Tracia n. 2 – scala “G”: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucinino, soggiorno con balcone, disimpegno, servizio igienico, camera ed annesso vano di cantina al piano seminterrato oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile di XXXX nato nelle XXX il XXX c.f.: XXXX (per la quota indivisa di ½) e XXXX nata nelle XXXX il XXX c.f.: XXXX (per la quota indivisa di ½), di stato civile coniugati in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXX** Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXX
XXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX

dati identificativi: **fg. 337 part. 48 sub. 4**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. A/4 – Cl. 2 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 51 mq - rendita € 325,37.

Indirizzo: Via Tracia n. 2 piano 1/S1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 9/02/2006 prot. n. MI0081796;
- variazione del 9/02/2005 prot. n. MI0117004 per identificazione vano cantina;
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord, in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- dell'appartamento al piano primo: dapprima appartamento di terzi al sub. 5 e vano scala comune indi cortile comune al mapp. 55, altro appartamento di terzi, Via Tracia infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi al sub. 5;
- della cantina al piano seminterrato: dapprima cantina di terzi indi cortile comune al mapp. 55, cantina di terzi, corridoio comune infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.



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

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo popolare).

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

Servizi offerti dalla zona (raggio di 1,5 km): negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercati, ufficio postale, Stadio San Siro, Ospedale San Carlo, Istituto Clinico San Siro, scuole primarie e secondarie.

Principali collegamenti pubblici: a 270 mt, in Piazza Selinunte, fermata della linea di autobus 49, a circa 260 mt, in Via Civitali, fermata della linea di autobus 98, a circa 550 mt stazione di "Segesta" della Linea 5 della Metropolitana ed a circa 1,2 chilometri fermate di "Gambara" e di "Lotto" della Linea 1 della Metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,9 chilometri svincolo di "Settimo Milanese" della tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato costruito negli anni '50 del secolo scorso, presenta:

- struttura portante: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- solai: in latero-cemento;
- accesso: cancello carrai e pedonale dalla Via Tracia, quindi, dal cortile comune, portoncino in profilati di alluminio e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini con alzate e pedate rivestite in pietra;
- portineria: non rilevata;
- condizioni generali dello stabile: discreto, l'edificio è stato oggetto, nel 2007, di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento delle facciate, dei balconi e della copertura e, nel 2018, di un intervento di manutenzione straordinaria per il consolidamento dei balconi.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione al piano primo della scala "G" composto da due



locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. L'unità risulta così articolata: ingresso, cucinino, soggiorno con balcone, disimpegno, servizio igienico e camera.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, ad est sul cortile interno comune (soggiorno, cucinino e servizio igienico) ed ad ovest su Via Tracia (camera);
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e camera, rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nel cucinino (h. 1,50);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetro semplice; nel locale soggiorno un'anta della porta-finestra è priva di una parte del vetro;
- porta d'accesso: portoncino in legno a battente;
- porte interne: in legno con inserti in vetro; risultano asportate le porte tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno e disimpegno;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali a caloriferi;
- impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas nel cucinino (non funzionante);
- servizio igienico: attrezzato con vasca, lavatrice, lavandino, bidet e vaso;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,94 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, presenta infissi originari degli anni '50 riversanti in carente stato manutentivo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica sostituiti in epoca non nota. Le finiture interne (porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari) sono di qualità e produzione corrente.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto all'interno del Quartiere San Siro "Milite Ignoto", edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Milano negli anni '50 tra piazza Selinunte, Via Morgantini, Via Civitali, Via Paravia e Via Zamagna, nella periferia ovest della città di Milano. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali Via Harar/Via Novara, asse di ingresso alla città da Ovest che collega alla circonvallazione esterna di Viale Murillo; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 5 della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economico-popolare risalenti agli anni '40/'50.



2.5 Certificazioni energetiche:

Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta depositata, per l'unità pignorata, alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in sede di sopralluogo.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20 dicembre 2021, è stato possibile accedere al bene grazie ai signori XXXX, proprietari, debitori esecutati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed aventi gli esecutati quali danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all. 7).**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX XXXX – proprietà per la quota di ½ ciascuno dall'11/02/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Ubaldo La Porta Notaio in Milano in data 11/02/2005 rep. nn. 18028/7978, registrato a Milano 4 il 15/02/2005 al n. 1996 Serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 16/02/2005 ai nn. 9961/5756. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei Signori XXXX e XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta, in Comune di Milano, Via Tracia n. 2: la piena proprietà dell'appartamento, posto al piano primo della scala "G", composto da ingresso, cucinino, soggiorno/cucina, camera, disimpegno e servizio, con annesso un vano di cantina al piano interrato. Restano attribuiti i diritti di comunione e condominio spettanti in proporzione a quanto venduto, in conformità al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali. Prezzo di vendita dichiarato in atto: € 70.000,00.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX e XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 29/07/1998 (ante ventennio) al 10/02/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Pasquale Matarrese Notaio in Milano in data 29/07/1998 rep. n. 80733/11347, registrato a Milano – Atti Pubblici il 3/08/1998 al n. 19998 Serie 1V e trascritto a Milano 1^ in data 4/08/1998 ai nn. 35038/24420. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.



A/c della Sig.ra XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta l'unità immobiliare in Comune di Milano, Via Tracia n. 2 piano primo distinta al N.C.E.U. di Milano al foglio 337 mapp. 48 sub. 4. E' allegata alla perizia la nota di trascrizione dell'atto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo dei debitori e del precedenti proprietari (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 4/01/2022 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 16/02/2005 ai nn. 9962/2100 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Ubaldo La Porta di Milano in data 11/02/2005 rep. nn. 18029/7979;

a favore di XXXX con sede in XXXX c.f.: XXXX;

contro XXXX nato nelle XXXX il XXXX c.f.: XXXX e XXXX nata nelle XXXX il XXXX c.f.: XXX.

Importo ipoteca € 145.500,00 di cui € 97.000,000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 25 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Tracia n. 2 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 337 mapp. 48 sub. 4.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 3/08/2020 rep. n. 10578 trascritto l'11/09/2020 ai nn. 57626/36933 contro XXXX e XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX



con sede a XXXX c.f.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano Via Tracia n. 2 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 337 mapp. 48 sub. 4.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società XXXX che in data 28/01/2022, non ha fornito le informazioni richieste **(all. 9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 40,83 su un totale di 4.33,15.

Millesimi di riscaldamento: non comunicati, l'Amministratore riferisce che il riscaldamento è gestito totalmente dalla società Aler (manutenzione e spese cond.).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue medie di gestione immobile: € 1.00,00/€ 1.100,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- esercizio 1/10/2020-30/09/2021 = € 1.013,42;
- esercizio in corso 1/10/2021-30/09/2022 = nessuno, prima rata pagata.

In sede di sopralluogo i proprietari mi hanno mostrato la contabile della 1° rata dell'esercizio 2021/2022 di € 253,36, pagata.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non note.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: sta per essere convocata assemblea per le delibere sul sismabonus.

Cause in corso: diverse cause per recupero crediti.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non comunicate dall'Amministratore.

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

Non rilevati dal titolo di provenienza e dal Regolamento di Condominio.



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo (2° f.t.) raggiungibile solo da vano scala, essendo l'immobile privo di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del il 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano di recente formazione" "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Insiemi urbani unitari" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

In merito al reperimento della documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- scaricato dal portale del Comune di Milano la Licenza di Occupazione n. 101 Atti 4239/2878/1954 rilasciata in data 21/01/1955 per l'immobile di Via Tracia n. 2 riportante i dati delle Licenze di costruzione
- presentato in data 1/10/2021 prot. n. 2021/525138 istanza di accesso agli atti di fabbrica con riferimento ai fascicoli edilizi indicati nella Licenza di Occupazione n. 101 del 21/01/1955;
- consultato i fascicoli edilizi relativi alle Licenze Edilizie Atti **41128/1006/1951** del 24/04/1951, Atti **215297/46573/1951** del 10/01/1952 ed Atti **201469/43456/1952** del 27/02/1953 ed Atti **219604/49970/53** del 23/01/1954, verificando che gli stessi riguardavano la ricostruzione dello stabile di cui alle scale "E" ed "F".

Si evidenzia che all'interno dei fascicoli consultati risulta depositata una pianta del piano rialzato che riproduce il corpo di fabbrica "D" con le scale "G" e "H", a dimostrazione che lo stabile ove è compresa l'unità pignorata era già edificato.

- Presentato in data 10/11/2021 prot. n. 525138/2021 ulteriore istanza di accesso agli atti di fabbrica in riferimento alla scala "G" di Via Tracia n. 2;
- ricevuto in data 19/01/2022 lettera dallo Sportello Unico del Comune di Milano che attesta che *relativamente agli atti di fabbrica richiesti, a seguito di ulteriore verifica, null'altro figura oltre il fascicolo P.G. 4239/1954* già visionato;
- richiesto all'Ufficio Tecnico dell'Aler copia dei provvedimenti edilizi della scala "G" con i relativi disegni di progetto eventualmente conservati nei loro archivi;
- ricevuto dall'Aler stralcio della pianta relativa al piano primo della scala "G", depositato nei loro archivi, raffigurante l'unità pignorata, privo, però, dei dati di rilascio;
- ricevuto dall'Aler una planimetria generale del Quartiere San Siro "Milite Ignoto" riportante per ogni fabbricato i dati delle relative Licenze di Occupazione tranne che per i fabbricati "B" e "D" (comprendente la scala "G").

Infine, dal portale "Pratiche Onlyone" del Comune di Milano si evince che lo stabile di Via Tracia n. 2 è stato oggetto di due interventi di manutenzione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 6322/2007 PG 66212200/2007 del 19/07/2007 per rifacimento facciate, balconi e copertura;



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 6432/2018 PG 9975/2018 del 28/02/2018 per consolidamento balconi esistenti e corpi scala "G" e "H".

7.2 Conformità edilizia:

Non avendo visionato gli atti di fabbrica relativi allo stabile della scala "G" non si è in grado di poter attestare la conformità edilizia del bene rispetto ai disegni di progetto depositati negli archivi comunali. Tuttavia, la sottoscritta può attestare che al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al disegno di progetto recuperato dagli archivi dell'Aler.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 9/02/2005 fatto salvo per:

- una maggiore ampiezza del cucinino (1,33 m), ottenuta traslando il tavolato divisorio con il soggiorno in linea con il tavolato tra ingresso e soggiorno, con conseguente diminuzione della larghezza del soggiorno (3,43 m);
- una maggiore ampiezza del servizio igienico nella zona d'ingresso (1,33 contro gli 80 cm indicati nella scheda).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa).

Costi stimati: € 1.120,00 in C.T. (€ 800,00 onorario professionale per presentazione di due schede: una per l'appartamento ed una per la cantina + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA, oltre € 100,00 di diritti catastali).

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 dalla 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:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	mq	49	100%	49
Balcone	mq	2,5	50%	1,25
cantina	mq	4	25%	1
Totale				51,25 51 mq in C.T.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 con-



dizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani – D24 – Microzona 46.

- valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 2.100,00 / prezzo max. 2.850,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo.

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Su Internet non sono pubblicati annunci di vendita per appartamenti in Via Tracia, si evidenziano, tuttavia, varie offerte di vendita per appartamenti all'interno del Quartiere S.Siro "Milite Ignoto", tra le quali risaltano per analogia dei beni con l'alloggio da valutare:

- un bilocale di 60 mq in Via Giacinto Gigante posto al 3° piano in buono stato conservativo, sprovvisto di ascensore, con doppia esposizione, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, bagno, camera, ripostiglio, balcone e cantina, proposto in vendita a € 135.000,00;
- un bilocale di 50 mq in P.zza Selinunte, al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, camera e bagno, in buono stato di conservazione, proposto in vendita a €108.000,00;
- un bilocale di 55 mq al civ. 6 di Via Filippo Abbiati, al piano 2° senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, camera, bagno, in buono stato di conservazione, proposto in vendita a € 127.000,00.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, comparate le caratteristiche dei beni offerti con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 1.830,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella della valutazione con MCA (**All. 10**).

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolarea	A4	51,0	€ 1.830,00	€ 93.330,00
				€ 93.330,00

9.4 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

• VALORE LOTTO 001	€ 93.330,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.666,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.150,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 1.050,00 x 2)	-€ 2.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 85.413,50
arrotondato € **85.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato, € 0,00
 non ricorre il caso :

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di pratica catastale di aggiornamento e farsi parte attiva per 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 ed a quello precedente.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed agli esecutari a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 30/01/2022

l'Esperta Nominata
 Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 14 fotografie** relative al sopralluogo del 20/12/2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aerea ed estratto mappa.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata dell'1/10/2021;



- scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 9/02/2005 prot. n. MI0117004.

4) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita in data 11/02/2005 rep. n. 18028/7978 a rogito Dott. Ubaldo La Porta Notaio in Milano;
- nota di trascrizione dell'atto di provenienza del 16/02/2005 nn. 9961/5756.

5) Certificati anagrafici:

- n. 2 certificati anagrafici dei debitori rilasciati dal Comune di Milano in data 5/01/2022.

6) Ispezioni ipotecarie:

- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei debitori per trascrizioni ed iscrizioni dall'11/02/2005 (data di acquisto) fino al 4/01/2022;
- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei precedenti proprietari per trascrizioni ed iscrizioni dal 29/07/1998 (data di acquisto) al 16/02/2005 (data di trascrizione dell'atto di vendita);
- nota di trascrizione atto di compravendita del 4/08/1998 nn. 35038/24420;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul bene oggetto di pignoramento per trascrizioni ed iscrizioni fino al 4/01/2022;
- nota trascrizione successione del 22/09/2001 nn. 60030/41877.

7) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano - UT Milano 3 in data 14/09/2021 e 27/09/2021.

8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- Licenza di Occupazione n. 101 del 21/01/1955 per Via Tracia n. 2.
- istanza di accesso agli atti presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano in data 1/10/2021 prot. n. 2021/525138;
- stralcio fascicolo edilizio - planimetria piano terreno edifici "B" e "D";
- stralcio disegno di progetto relativo al fabbricato "D" scala "G" di Via tracia n. 2 fornito dall'Aler di Milano;
- planimetria generale del quartiere San Siro "Milite Ignoto" con indicazione delle Licenze di occupazione di ogni fabbricato, fornito dall'ALER di Milano (già I.A.C.P.M.).

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del condominio in data 5/01/2022 per verifica spese condominiali e sollecito del 15.01.2022.

10) Documenti per valutazione:

- Stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Milano D24 "Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani" relative al 1° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita quali comparabili per la valutazione;
- tabella MCA per il calcolo del prezzo unitario.

11) Perizia "privacy".

