

Allegato 9 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 47/2024

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via privata Paolo Rotta 13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via privata Paolo Rotta 13

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 76, particella 101, subalterno 101

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile è risultato libero.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 106.000,00

da occupato: € 90.300,00



Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 76 - Particella 101

1.4 Coerenze da nord in senso orario.

Dell'appartamento:

pianerottolo e vano scala comune, cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, via Paolo Rotta, altra unità immobiliare di proprietà di terzi;

Del vano cantina:

unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile 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.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere Niguarda, zona periferica a nord-ovest del centro.

Fascia/zona: NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD, periferica, a traffico scarso, con carenza di parcheggi.

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 (Niguarda)(ottimo), Scuole (molto buono), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (discreto); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie (autobus) n. 51, n. 52 e n. 172, entro 50 m.; tram n. 4 e autobus n. 166 entro 500 m.; fermata MM5 Bicocca entro 2 Km.; Stazione ferroviaria di Milano Affori entro 3 Km..

Collegamento alla rete tangenziale: tramite via E. Fermi si raggiungono i raccordi Autostradali E64.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato costruito nel 1951, unito a corpo di 9 piani fuori terra ed uno interrato.

Si tratta di un fabbricato a L che affaccia direttamente sulla via P. Rotta e su un cortile interno.

L'ingresso principale è ubicato al civico n. 13 della stessa via.

- struttura: in cemento armato; copertura a doppia falda rivestita in coppi;
- facciate: intonacate e tinteggiate; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale edificio su strada: cancello in ferro con apertura automatica;
- accesso alla scala di pertinenza; portoncino automatico in alluminio e vetro;
- scale condominiali in c.a. rivestite in pietra con balaustra in ferro e corrimano rivestito in pvc;
- sprovvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).



Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano primo, con cantina pertinenziale a piano interrato. Servizio di portierato tutto il giorno.

Appartamento.

- esposizione: doppia, verso nord e verso sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad un'altezza di circa 2,00 m.;
- pavimenti: in parquet in tutti i locali; in bagno e cucina è in gres ceramico; ceramica semplice sul balcone;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera doppia; avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno;
- porte interne: a battente/soffietto in legno e scorrevole in vetro (cucina);
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale con contabilizzazione tramite termovalvole; elementi radianti in ghisa;
- boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda;
- impianto di condizionamento: autonomo con split;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: circa 2.96 m.; ove controsoffittati circa 2.70 m.; disimpegno circa 2.10 m..
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni sufficienti;

l'appartamento è stato rivenuto in completo stato di abbandono, con spazzatura che ingombrava tutti i locali fino ad un'altezza di circa 80 cm; necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria: dopo la rimozione e la pulitura effettuata da ditta specializzata, i pavimenti e le pareti sono risultati macchiati; da sostituire i sanitari in bagno.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno (assi);
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- altezza dei locali: circa 2.70 m..
- condizioni generali della cantina: condizioni discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non è stata rilevata sul sito del CENED nessun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (quello allegato all'atto di provenienza risulta scaduto).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

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

Da verificare e normalizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/05/2024, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi, in stato di completo abbandono e ingombrati da spazzatura.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato il 09/07/2024, dopo che un'impresa specializzata ne ha effettuato la pulizia.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, allo stato attuale non risultano contratti di locazione registrati (Allegato 4).

4 PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/1 in stato civile libero.
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
28/12/2016, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 25/01/2017, ai
numeri .

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Ante ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 24/11/2009 al 28/12/2016:
, piena proprietà per la quota di 1/1
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di
in data 24/11/2009, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data
27/11/2009, ai numeri .
- Dal 12/02/1969 al 24/11/2009:
, proprietà per la quota di 1/1
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
12/02/1969, numero di repertorio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott. , notaio in
alla data del 27/03/2024, implementata dall'acquisizione del Titolo di
provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione
telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco
sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 6)) alla data del
07/08/2024 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di
abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:



Nessuno.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

– **Iscrizioni.**

Nessuna.

– **Pignoramenti.**

Pignoramento del 15/01/2024 numero di repertorio 33909, trascritto a Milano 1 in data 27/02/2024, ai numeri 12839/9619, a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 **CONDOMINIO.**

L'immobile è amministrato da _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 7):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 9,052

Tipo di riscaldamento: riscaldamento centralizzato condominiale con termovalvole di contabilizzazione

6.1 **Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2021/2022, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 2.200 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: quota di spettanza Euro 100 circa
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2021/2022 - saldo a debito Euro 1.200,00 circa
 - preventivo gestione straordinaria 2022/2023 - saldo a debito per acconto Euro 1.300,00 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, nel 1951.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ARU – Ambiti di Rinnovo Urbano (Art. 23).

L'immobile risulta in zona di "particolare tutela dell'inquinamento luminoso" – Area attorno agli osservatori astronomici (Art.9.3); inoltre è inserita nelle zone di preservazione e salvaguardia ambientale (Ambito interessato dal programma di Expo).

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 8)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso la Cittadella degli Archivi di Via Gregorovius e al municipio di zona:

- Numero pratica: Atti /Prot. n. /51 del 09/04/1951
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato di 4 piani fuori terra ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Nulla Osta del 21/05/1951 (lotti A e B)
Domanda di abitabilità con Prot. del 25/06/1952

E successive modifiche:

- Numero pratica: PG. n. del 04/12/2009
Intestazione:
Tipo pratica: DIA zonale
Per lavori: modifica spazi interni, realizzazione ripostiglio in quota e ribassamenti in cartongesso
Oggetto: modifiche

7.2 Conformità edilizia.

In riferimento alle pratiche edilizie reperite, in particolare alla DIA del 2009, lo stato dei luoghi è rispondente, ad eccezione dell'altezza rilevata in ingresso al di sotto del ripostiglio in quota, che risulta essere di circa 2.10 m. e non di 2.20 m. come dichiarato.

Risulta essere ugualmente rispondente alla normativa.

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

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale: unica eccezione l'altezza dichiarata in ingresso al di sotto del ripostiglio in quota, che risulta essere di circa 2.10 m. e non di 2.20 m..

Si segnala inoltre che:

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;



Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00

- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 550,00 circa.

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:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	63,00	100%	63,00
Balcone	5,60	25%	1,40
cantina	3,55	20%	0,71
	72,15		65,11
	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 – 2° semestre 2023 – zona D33 – Milano - periferica/ NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD
 - quotazioni da Euro 2.000 a Euro 2.600 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot
Periodo: 2024, zona periferica Niguarda, Bignami, Parco Nord - via P. Rotta 13 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 1.173/ prezzo max. € 1.350 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2024, zona periferica Niguarda, Bignami, Parco Nord - via P. Rotta 13 - Milano
valore di compravendita stabili di 2° fascia prezzo min. € 2.443 / prezzo max. € 2.855 (Euro/mq)



- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 2.900/ prezzo max. € 4.100 (Euro/mq) (nel medesimo complesso immobiliare, con finiture ottime)
- Aste giudiziarie
Periodo: 2024, (nello stabile e in zone limitrofe)
valore di compravendita prezzo € 2.500 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con solaio	A3	65,00	1.800,00	117.000,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	117.000,00

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)	117.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	5.850,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	550,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	4.400,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	106.000,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	90.300,00

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 rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

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 09/08/2024

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica contratti di locazione.
5. Atto di provenienza.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
8. Pratiche edilizie reperite.

