

Allegato 11 – Copia privacy

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 531/2020

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Arquà 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Arquà 10

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 236, particella 44, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato unitamente alla sua famiglia.

Contratti di locazione in essere

Non ci sono contratti in essere.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 14.000,00**

da occupato: **€ 9.800,00**



LOTTO 1.

(Abitazione e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Arquà 10, appartamento posto al piano primo con solaio pertinenziale al piano quinto, composto da un locale oltre servizi.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

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

Intestati a , proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 236, Particella 44, Subalterno 702**

dati classamento: Categoria A4, Classe 4, Consistenza 2 vani, superficie catastale 23 mq.,
Rendita Euro 201,42

indirizzo: via Arquà 10 – Milano (MI); piano 1-5

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 14/02/2020 protocollo n. MI0054385 in atti dal 14/02/2020 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 15669.1/2020)
- Variazione nel classamento del 10/03/2004 protocollo n. MI0153932 in atti dal 10/03/2004 - Variazione nel classamento (n. 19823.1/2004)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 26/06/2002 protocollo n. 536686 in atti dal 26/06/2002 - Diversa distribuzione degli spazi interni (n.31349.1/2002)
- Costituzione del 06/06/2002 protocollo n. 484744 in atti dal 07/06/2002 - Costituzione (n. 480219.1/2002)
- Fusione del 24/01/1992 in atti dal 03/06/1999 (n.101095.1/1992)
- Variazione del 27/04/1977 in atti dal 06/06/1996 porz. B fraz. del sub.58 - Istanza 17696/96 (n. 4694.1/1977)
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

via Clitumno n.11, altra proprietà, ballatoio comune, altra proprietà

Del solaio:

altra proprietà, corridoio comune, terrazzo comune, prospetto su cortile comune.

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

Nessuna. Si rimanda alle osservazioni nella conformità catastale.



2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A

1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Zona 2 di Milano, semiperiferica a nord-est del centro.

Fascia/zona: semiperiferica a traffico scarso, con carenza di parcheggi.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (discreto), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 56 e n. 62, entro 500 m.; fermata MM1-MM2 Loreto – MM2 Udine entro 2 Km.; Stazione ferroviaria di Milano Lambrate entro 2 Km..

Collegamento alla rete tangenziale: tramite viale Palmanova si raggiungono i raccordi tangenziali A50-A52.

1.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed ad uno cantinato, costruito ante 1/9/1967

- struttura: muratura portante con tramezzatura in laterizio; tetto a falde inclinate con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio;
- facciate: principale: intonaco bugnato fino al marcapiano (delimita la parte commerciale con vetrine a piano terra), tinteggiata e intonacata ai piani superiori con fregi in cemento tipici dell'epoca, balconi con parapetti in muratura e ferro battuto (destinati alla residenza);
secondarie: tinteggiate e intonacate con ballatoi di distribuzione ai piani con ringhiere in ferro battuto;
- accesso principale: portone in ferro e vetro su strada;
- sprovvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

1.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento posto al piano primo di un locale oltre servizi.

Trattasi di locale unico con angolo cottura e locale servizio igienico rialzato rispetto al pavimento, con sovrastante ripostiglio in quota

Nel sottotetto, pressoché inagibile e pericolante, è stata individuata la porzione di solaio di pertinenza, delimitata unicamente da alcune assi.

appartamento.

- esposizione: esposizione semplice sul cortile interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera semplice con persiane in legno e sbarre in ferro di sicurezza; veneziane montate esternamente tra il serramento e le sbarre. Versano in condizioni di estremo degrado.
- porta d'accesso: portoncino in legno con serratura di sicurezza;
- porte interne: in legno scorrevole;



- impianto elettrico: parzialmente sotto traccia e in larga parte a vista;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: elementi radianti in alluminio, non funzionante;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a piano primo circa 3.25 m. nel locale e circa 2.16 m. nel bagno; nel sottotetto, data la fatiscenza e la compromissione delle strutture portanti, è stato possibile effettuare marginalmente i rilievi, rilevando un'altezza massima di 1.70 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni generali scarse, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Solaio:

- delimitato grossolanamente da assi in legno che ne dovrebbero indicare lo spazio di pertinenza;
- pavimento: soletta al rustico in cemento;
- Plafone: struttura lignea degradata della copertura;
- condizioni generali: la struttura del solaio e del sottotetto necessita di manutenzione straordinaria per essere messa in sicurezza, essendo in stato di forte degrado e fatiscenza; date le condizioni in cui si trova al momento non è utilizzabile.

1.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED è stata rilevata la certificazione in corso di validità.

Il subalterno 702 risulta censito al catasto energetico al numero 15146-051443/12 del 23/11/2012 e valido fino al 23/11/2022; classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 41,70 kWh/m²a.

Al momento della redazione dell'APE l'immobile risultava provvisto di impianto di riscaldamento tradizionale a gas, che alla data attuale non risulta più funzionante (Allegato 5).

1.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

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

Dopo ispezione a vista, da normalizzare.

E' presente una caldaia per la produzione dell'acqua calda, di cui non è stata esibita alcuna documentazione.

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 29/01/2021 con il benestare dell'esecutato, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal medesimo unitamente alla sua famiglia.

2.2 Esistenza contratti di locazione



Allo stato attuale non risultano contratti in essere come da interrogazione all' Agenzia delle Entrate (Allegato 6).

4. PROVENIENZA (Allegato 7)

3.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio di (MI) in data 12/03/2003, numero di repertorio 1.528, trascritto a Milano 1 in data 18/03/2003, ai numeri 25895/18265.

3.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Al ventennio il bene era di proprietà di:

– Fino al 06/03/1997 :

, piena proprietà per la quota di 1/4
piena proprietà per la quota di 1/4
, piena proprietà per la quota di 2/4

– Dal 06/03/1997 al 27/06/2002:

, piena proprietà per la quota di 1/1
Con atto di compravendita in autentica del notaio di (MI), repertorio n. 39227 del 06/03/1997, trascritto a Milano 1 in data 25/03/1997, ai numeri 11071/7749.

– Dal 27/06/2002 al 18/03/2003:

, piena proprietà per la quota di 1/1
Con atto di compravendita in autentica del notaio di , repertorio n. 89866/23908 del 27/06/2002, trascritto a Milano 1 in data 04/07/2002, ai numeri 44601/27887.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 8)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dottor , notaio in Milano alla data del 31/08/2020, 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 8)) alla data del 02/09/2021 si evince che:

4.1 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:

Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

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



– **Iscrizioni.**

Corpo A

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario del 12/03/2003 numero di repertorio 1529, trascritto a Milano 1 in data 18/03/2003, ai numeri 25896/3801 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

– **Pignoramenti.**

Corpo A

Pignoramento del 15/12/2007 numero di repertorio 33299/1, trascritto a Milano 1 in data 17/01/2008, ai numeri 3527/2113 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in C.f.

Pignoramento del 27/06/2020 numero di repertorio 7892, trascritto a Milano 1 in data 06/08/2020, ai numeri 53557/34475 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in C.f.

Altre trascrizioni.

Nessuna

4.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo _____ con sede in _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 9)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 8,00 (corpo A)

5.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2020, come specificato nella mail.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 870 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione 2019 - saldo a debito circa Euro 16.950,00
- 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.

5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dato non noto.

5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No: assenza di ascensore nello stabile e scale condominiali non provviste di servoscala.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

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 disegno urbano riconoscibile – TITOLO II – CAPO V) – Tessuto urbano Compatti a cortina (Art. 21.2):

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

Non è stata reperito alcun documento circa il rilascio dell'abitabilità.

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 10)

Non è stato possibile visionare al momento alcuna pratica di quelle richieste e in aggiunta l'ufficio tecnico del Comune di Milano ha rilasciato una lettera di irreperibilità in relazione ad atti richiesti.

Da una ricerca effettuata dalla sottoscritta, è stata individuata una perizia relativa ad un immobile appartenente al medesimo civico, in cui si citano le seguenti pratiche edilizie, la cui documentazione però non era visionabile e verificabile, pertanto verranno qui di seguito riportate unicamente per una collocazione più precisa della realizzazione dell'edificio:

- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 27/09/1955 atti 145529/20598/1955 n. 2382
- Autorizzazione per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 01/09/1956 atti 146738/34145/1956 n. 2468
- Autorizzazione per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 22/01/1958 atti 239456/52707/1957 n. 224
- Autorizzazione per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 29/10/1959 atti 170630/30451/1959 n. 4042
- Autorizzazione per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 06/10/1961 atti 163189/24727/1961 n. 3365

Non è risultato reperibile agli atti del Comune l'eventuale certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia.

6.2 Conformità edilizia.

Non essendo state reperite pratiche edilizie relative all'unità immobiliare, non è stato possibile effettuare un raffronto.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, è possibile fare le seguenti considerazioni:

- Il bagno interno è sprovvisto di antibagno, ed inoltre nel medesimo, essendo rialzato di circa 15 cm. sopra la quota di pavimento e presentando un soprastante ripostiglio in quota, si attesta un'altezza interna pari a circa 2.16 m., in disaccordo alle normative edilizie ed igieniche del territorio, che prevedono un'altezza minima di 2.40 m. e l'obbligo di locale antistante per disimpegnare dal restante alloggio;
- Da un sommario rilievo effettuato in loco per la presenza di ingombranti arredi, la superficie dell'alloggio risulterebbe di circa 21 mq., metratura inferiore a quella minima consentita, salvo eventuali deroghe se l'alloggio venisse occupato da un singolo soggetto;
- Per come si presenta attualmente l'immobile, non sono verificati i requisiti minimi aeroilluminanti.

Per lo stato riscontrato, non si dichiara la conformità edilizia.

Per la sanatoria, sarà pertanto necessario:

- costruire un locale antibagno, in modo da garantire i corretti valori per i requisiti aeroilluminanti e disimpegnare il medesimo dalla restante parte dell'alloggio;
- demolire il controsoffitto portante e ricostituire un nuovo plafone, per garantire le



- altezze minime di legge (2.40 m.);
- verificare e normalizzare gli impianti presenti.

Si evidenzia che per il progetto in sanatoria l'alloggio dovrà essere destinato ad un utilizzo da parte di una sola persona.

Si escludono da tale stima i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

Costi indicativi da sostenere:

- opere murarie per costruzione antibagno e demolizione controsoffitto portante con ripristino del plafone esistente: **€ 2.500 circa**;
- Cila in sanatoria con incarico ad un professionista: **€ 1.500 circa**;

Oneri Totali: **€ 4.000,00** circa.

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

6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo la pianta catastale dell'appartamento è risultata coerente ad eccezione del soppalco portante ricavato sopra il servizio igienico, non indicato in pianta.

Per quanto riguarda il solaio, è risultata riconoscibile la sagoma in pianta, sebbene delimitata unicamente da assi in legno.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Da un sommario rilievo delle dimensioni dei locali, per quanto possibili date le condizioni fatiscenti del solaio e degli arredi ingombranti nell'appartamento, è stata riscontrata una lieve difformità nel calcolo delle superfici. Si suggerisce pertanto di richiederne la verifica;

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente, anche in relazione a quanto esposto nel paragrafo sulla conformità edilizia;
- 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

7.1 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	21,00	100%	21,00
sottotetto	6,50	20%	1,30
	27,50		22,30
	mq lordi		mq commerciali



9. STIMA

8.1 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 2020 – zona Maggiolina/Parco Trotter/Leoncavallo/Milano
 - quotazioni da Euro 1.550 a Euro 2.550 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
 - Requot
 - Periodo: 2021– via Arquà 10
 - valore di compravendita prezzo min. € 735/ prezzo max. € 846 (Euro/mq)
 - Immobiliare.it
 - Periodo: 2021, via Arquà – Milano (immobili di tipo economico in condizione normale)
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.238 / prezzo max. € 1.428 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Aste giudiziarie
 - Periodo: 2021, via Arquà 10
 - valore di compravendita prezzo min. € 950 / prezzo max. € 2.500 (Euro/mq)

8.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
abitazione	A3	22,30	950,00	21.185,00
			TOTALE	
			Arrotondato	21.200,00

8.3 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.

Valore stimato	21.200,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	1.060,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	4.550,00



Spese condominiali insolte nel biennio (arrotondate)	1.740,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	14.000,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	9.800,00

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, nonché la necessità di aggiornamento della documentazione catastale.

Il sottoscritto architetto _____ 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 06/09/2021

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. Certificazione energetica.
6. Verifica contratti di locazione.
7. Atto di provenienza.
8. Ispezioni ipotecarie.
9. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
10. Lettera Comune irreperibilità atti.
11. Copia privacy.

