

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 238/2022

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via G. Fracastoro 25



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via G. Fracastoro 25

Categoria: C2 [Locali deposito e magazzini]

Dati Catastali: foglio 148, particella 579, subalterno 701

Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/06/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi, sebbene ingombrati da oggetti vari.

Contratti di locazione in essere

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

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 8.200,00**

da occupato: **€ 7.000,00**



LOTTO 1.

(Abitazione)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via G. Fracastoro 25, deposito posto al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

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

Intestati a:

██████████ proprietà 1/1 in stato civile libero

dati identificativi: **Foglio 148, particella 579, subalterno 701**

dati classamento: Categoria C2, Classe 4, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 16 mq.,
Rendita Euro 24,17

indirizzo: via Girolamo Fracastoro 25 – Milano (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2007 Pratica n. MI0530426 in atti dal 06/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44669.1/2007)

Nota:

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto deriva dalla demolizione dei preesistenti fabbricati (edificati ante 1967) censiti al Foglio 148 Part. 12 e Part. 16 Subb. 1-2.

1.4 Coerenze.

Del deposito:

Proprietà di terzi su due lati, locale comune al sub.1, corridoio comune, altra unità immobiliare ad uso comune al sub.1.

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 MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO, Milano (MI) posto a nord-est del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili



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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Niguarda/discreto; San Raffaele/ ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (sufficiente); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (sufficiente).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 51 – 53 – 44 (autobus) entro 500 m.; fermata MM1 Gorla e MM2 Cimiano entro 1,5 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A51/A52.

1.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 3 piani fuori terra e un piano seminterrato costruito nel 2003.

Si tratta di un fabbricato d'angolo tra la via Fracastoro e la via Treviglio.

- struttura: c.a. e laterizi; copertura piana.
- facciate: intonacate e tinteggiate colore giallo e ocra/mattoni paramano faccia a vista; alla base fascia in serizzo;
- accesso principale su strada: portoncino in ferro verniciato con apertura elettrica;
- provvisto di ascensore;
- scale condominiali in c.a. con rivestimento della pedata in pietra;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

1.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Locale deposito posto al piano interrato con accesso da altro locale di proprietà condominiale.

Deposito.

- pareti: normalmente tinteggiate, intonaco rustico;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- porta d'accesso: portoncino in ferro di colore bianco;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza del locale: circa 2.50 m.;
- condizioni generali del magazzino: condizioni buone.

1.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non necessaria.

1.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne l'impianto elettrico; l'unico riferimento è contenuto nelle pratiche edilizie depositate in comune risalenti al 2006.

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 28/06/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi, sebbene ingombrati da svariati oggetti.



2.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione. (Allegato 5).

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

3.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/1.
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
07/07/2006, numero di repertorio 15517/7159, trascritto a Milano 1 in data 12/07/2006, ai
numeri 56453/32215.

3.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 26/02/2004 al 07/07/2006:

piena proprietà per la quota di 20/100
piena proprietà per la quota di 58/100
piena proprietà per la quota di 11/100

, piena proprietà per la quota di 11/100
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
26/02/2004, numero di repertorio 10957/4606, trascritto a Milano 1 in data 05/03/2004, ai
numeri 15916/9246.

- Dal 04/03/2003 al 26/02/2004:

piena proprietà per la quota di 20/100
piena proprietà per la quota di 27/100
piena proprietà per la quota di 20/100
piena proprietà per la quota di 11/100
, piena proprietà per la quota di 11/100
piena proprietà per la quota di 11/100

in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
04/03/2003, numero di repertorio 8873/3650, trascritto a Milano 1 in data 07/03/2003, ai
numeri 22274/15878.

Per l'immobile di cui al Foglio 148 Part. 16 Sub. 1:

- Dal 26/03/2001 al 04/03/2003:

piena proprietà per la quota di 1/1
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
26/03/2001, numero di repertorio 9074, trascritto a Milano 1 in data 20/04/2001, ai numeri
21991/14888.

- Ante 26/03/2001:

piena proprietà per la quota di 1/4 e nuda proprietà per la quota di 3/4
, usufrutto per la quota di 3/4

Per l'immobile di cui al Foglio 148 Part. 12:

- Dal 04/03/2003:

piena proprietà per la quota di 20/100
, piena proprietà per la quota di 27/100
, piena proprietà per la quota di 20/100
piena proprietà per la quota di 11/100



piena proprietà per la quota di 11/100
piena proprietà per la quota di 11/100
in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data
04/03/2003, numero di repertorio 8874, trascritto a Milano 1 in data 07/03/2003, ai numeri
22275/15879.

- Ante 04/03/2003:
piena proprietà per la quota di 1/1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del _____, notaio in _____ alla
data del 21/04/2022, 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 7)) alla data del 10/09/2022 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 legale derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 05/09/2006 a
cura di _____ numero di repertorio 9238/68, a carico di
_____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di

Annotazione presentata il 26/03/2007 Servizio di P.I. di MILANO 1, Registro particolare n. 4422
Registro generale n. 21904
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Pignoramenti.**

Corpo A

Pignoramento del 23/02/2022 numero di repertorio 2702, trascritto a Milano 1 in data
12/04/2022, ai numeri 28415/19778 a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di
piena proprietà, in favore di

- **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

4.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.



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: 15,47 (corpo A)

5.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi agli ultimi due esercizi e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 205 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - saldo a debito Euro 325 circa
- Cause in corso: si fa riferimento all'avv. _____.
- 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.

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Sì.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003.

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

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

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

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 7507/2003 – PG 744.215/2003 del 05/11/2003
Intestazione:
Tipo pratica: DIA Onerosa
Per lavori: demolizione edificio esistente e costruzione di fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione

Variante n. 1241/2006 – PG 172.291/2006 del 22/02/2006

Abitabilità richiesta con PG 482.934/2006 del 18/05/2006

Non risulta, tra i documenti visionati, il rilascio esplicito dell'abitabilità, sebbene sia presente una lettera datata 23/07/2008 in cui si trasmette in archivio la pratica istruita per la richiesta, nulla più occorrendo.



6.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti sono rispondenti allo stato dei luoghi.

E' stata realizzata una struttura amovibile consistente in una mensola portante in legno poggiate su staffe metalliche che andrà rimossa.

Si segnala che all'interno delle pratiche fornite dal Comune non è presente l'abitabilità, ma c'è solo la richiesta protocollata nel 2006 con tutti gli allegati, oltre ad una lettera datata 23/07/2008 in cui si trasmette in archivio la pratica istruita per la richiesta, nulla più occorrendo.

Spese da sostenere:

- Eliminazione e smaltimento della struttura € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00** circa.

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

6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi è rispondente.

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
deposito	15,70	100%	15,70
(arrotondato)	16,00		16,00
	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 2021 – zona D35 –



Milano - periferica/ Monza/Crescenzago/Quartiere Adriano

- quotazioni da Euro 650 a Euro 800 al mq. per magazzini in stato normale
 - Requot
Periodo: 2022, zona periferica/ Monza/Crescenzago/Gorla/Quartiere Adriano - via G. Fracastoro 25 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 616/ prezzo max. € 709 (Euro/mq)
 - Borsino Immobiliare
Periodo: 2022, zona periferica/ Monza/Crescenzago/Gorla/Quartiere Adriano - via G. Fracastoro 25 - Milano
valore di compravendita prezzo min. € 449 / prezzo max. € 805 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari nella zona:
quotazioni di vendita prezzo min. € 700/ prezzo max. € 740 (Euro/mq)
 - Aste giudiziarie
Periodo: 2022,
valore di compravendita immobili simili nei comuni limitrofi prezzo min. € 400 (Euro/mq)

8.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
deposito	C2	16,00	600,00	9.600,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	9.600,00

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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	9.600,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	480,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	500,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	410,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	8.200,00



Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato **7.000,00**

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 presenza dell'abitabilità per la costruzione dell'edificio nei fascicoli forniti dal Comune di Milano, sebbene sia presente una lettera datata 23/07/2008 in cui si trasmette in archivio la pratica istruita per la richiesta, nulla più occorrendo.

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 12/09/2022

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.

