

# Allegato 10 – Copia privacy

## Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1018/2018

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Binda 33



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Milano (MI) via A. Binda 33

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 544, particella 190, subalterno 4

#### **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: € 43.200,00

da occupato: € 30.200,00



# LOTTO 1.

(Abitazione e solaio)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via A. Binda 33, appartamento posto al piano rialzato con solaio pertinenziale al piano settimo, composto da un locale oltre servizi.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

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

Intestati a

- \_\_\_\_\_, piena proprietà 1/2
- \_\_\_\_\_, piena proprietà 1/2

dati identificativi: **Foglio 544, Particella 190, Subalterno 4**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 44 mq., Rendita Euro 334,41

indirizzo: via A. Binda 33 – Milano (MI); piano T-7

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 24/02/1986 protocollo n. 1130305 in atti dal 28/11/2001 - CLASSAMENTO ISTANZA N.1025958/01 (n. 6073.1/1986)
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

proprietà di terzi alla particella 187, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altro appartamento di proprietà di terzi, cortile comune;

Del solaio:

solaio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altro solaio di proprietà di terzi, intercapedine.

#### 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.

Zona 6 di Milano, semiperiferica a sudovest del centro.

Fascia/zona: periferica 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 (S. Paolo) (ottimo), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 74 e n. 47, entro 500 m.; fermata MM2-MM2 Romolo – MM2 Famagosta entro 1 Km..

Collegamento alla rete autostradale: tramite viale Famagosta si raggiunge il raccordo autostradale A7.

#### 1.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, costruito ante 1/9/1967

- struttura: muratura portante in C.A con tamponatura in laterizio; solette di tipo misto; tetto a falde inclinate con struttura in legno e copertura a falde inclinate;
- facciate: principale: mattoni a vista; mosaico bianco nelle tamponature sotto le finestre; secondarie: tinteggiate e intonacate o con mattoni a vista; balconi con ringhiere in ferro battuto;
- accesso principale: portone in ferro su strada; portone in alluminio e vetro per l'accesso alla scala
- provvisto di ascensore e di servizio di portierato;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti/discrete

#### 1.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

##### Corpo A.

Appartamento posto al piano rialzato di un locale oltre servizi.

Composto da un locale di ingresso/disimpegno, una camera, un balconcino, cucinino separato e un bagno con veranda condonata.

Nel sottotetto, solaio di pertinenza.

##### appartamento.

- esposizione: doppia esposizione est-ovest sul cortile interno e sul retro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.
- pavimenti: in marmo nell'ingresso e nel locale, in piastrelle ceramiche nel cucinino, nel bagno e nel balcone/veranda;
- in legno con vetrocamera semplice con avvolgibili in legno; la veranda ha serramenti in alluminio e vetro come il cucinino, che in aggiunta presenta sbarre in ferro di sicurezza.
- porta d'accesso: portoncino in legno;
- porte interne: in legno a battente e a soffietto;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: condominiale con pannelli a pavimento;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a piano terra circa 3.12 m.; nel sottotetto, l'altezza massima rilevata è di circa 1.90 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni generali scarse, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Solaio:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: soletta al rustico in cemento;
- Plafone e pareti: al rustico;
- condizioni generali: sufficienti.

#### 1.4 Certificazioni energetiche

##### Corpo A

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

#### 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 un boiler elettrico 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 12/07/2021 con il benessere 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 5).

### 4. PROVENIENZA (Allegato 6)

---

#### 3.1 Attuali proprietari.

- , piena proprietà per 1/2  
- piena proprietà per 1/2  
in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio di (MI) in  
data , numero di repertorio , n. raccolta , trascritto a Milano 1 in data  
, ai numeri .

#### 3.2 Precedenti proprietari.

##### Corpo A

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- Dal 29/11/2001 al 19/01/2007:



- , piena proprietà per la quota di 1/1  
Con atto di compravendita in autentica del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (MI), repertorio n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1 in data \_\_\_\_\_, ai numeri \_\_\_\_\_.
- Dal 07/05/1994 al 29/11/2001:  
\_\_\_\_\_, piena proprietà per la quota di 1/1  
Con atto di compravendita in autentica del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (AL),  
repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1 in data \_\_\_\_\_, ai numeri \_\_\_\_\_.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

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 7)) 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:  
Servitù esistenti tra corpo interno e corpo esterno di via Binda 33 indicati nell'atto di compravendita a cura del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rep. N. \_\_\_\_\_, depositato in atti con verbale in pari data, rep. N. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_ (Allegato 8)

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 19/01/2007 numero di repertorio 21029/6651, trascritto a Milano 1 in data 24/01/2007, ai numeri 5784/1506 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 \_\_\_\_\_
- **Pignoramenti.**  
**Corpo A**  
**Pignoramento** del 08/02/2012 numero di repertorio 2188, trascritto a Milano 1 in data 11/06/2012, ai numeri 29583/21595 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.f. \_\_\_\_\_
- Pignoramento** del 30/04/2018 numero di repertorio 16281, trascritto a Milano 1 in data 19/06/2018, ai numeri 48889/34158 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

**4.3 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6. CONDOMINIO.**

---

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ con sede in  
Milano – \_\_\_\_\_, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 9)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 13,30 (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 1.250 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: importo non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - consuntivo gestione 2019 - saldo a debito: dato non trasmesso
- Cause in corso: nessuna.
- 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, adattabile: 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 ARU (Ambiti di rinnovamento urbano – Titolo II – Capo VI) – Tessuti 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 10)**

Sono state reperite e visionate le seguenti pratiche,:

- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 18/10/1962 atti 192318/25107/1962 n. 2375



- Abitabilità richiesta in data 30/09/2002 e rilasciata dal Comune di Milano in data 01/10/2002 con il n. 675/2002, atti 35.803.176/2002
- Concessione in sanatoria n. 519 per realizzazione di verande e modifiche interne rilasciata dal Comune di Milano in data 06/07/1992, atti 381881/137561/86, a seguito di domanda presentata in data 31/10/1986, protocollo 381881.

## 6.2 Conformità edilizia.

Per quanto è stato possibile visionare si dichiara la non conformità edilizia.

E' stato rimosso il serramento di chiusura sul balconcino della camera, trasformandolo in balcone, mentre negli atti del condono risultava una "veranda".

Pertanto si deve riportare il manufatto alle condizioni originarie, rimontando il serramento di chiusura non più presente.

Costi indicativi da sostenere:

- opere di ripristino del serramento rimosso: **€ 2.000 circa;**
- Cila in sanatoria con incarico ad un professionista: **€ 1.500 circa;**

Oneri Totali: **€ 3.500,00** circa.

Si escludono da tale stima i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, che ad un esame visivo presentano necessità di normalizzazione.

## 6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo la pianta catastale dell'appartamento è risultata coerente ad eccezione dell'indicazione quale "veranda" relativa al balconcino di fianco al cucinino.

Trattasi in realtà di un normale balcone.

Dato quanto esposto nel precedente paragrafo relativo alla regolarità edilizia, si suggerisce il ripristino dello stato precedentemente autorizzato e coerente alle piante catastali depositate.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Da un sommario rilievo delle dimensioni dei locali, per quanto possibili data la presenza degli arredi, è stata riscontrata una lieve difformità nel calcolo delle superfici. Si suggerisce pertanto di richiederne la verifica;

Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

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 (Corpo A)

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
abitazione	34,50	100%	34,50
Verande/balconi	2,30	60%	1,38
soLaio	4,60	20%	0,92
	<b>41,40</b>		<b>36,80</b>
	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 Barona/Famagosta /Faenza
    - quotazioni da Euro 1.400 a Euro 1.900 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
  - Requot  
Periodo: 2021– via A. Binda 33  
valore di compravendita prezzo min. € 953/ prezzo max. € 1.096 (Euro/mq)
  - Immobiliare.it  
Periodo: 2021, A. Binda 33 – Milano (immobili di tipo economico in condizione normale)  
valore di compravendita prezzo min. € 1.563 / prezzo max. € 1.827 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Aste giudiziarie  
Periodo: 2021, A. Binda 33  
valore di compravendita prezzo min. € 1.700/ prezzo max. € 2.500 (Euro/mq)

### 8.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
abitazione	A3	<b>37,00</b>	1.400	51.800,00
			<b>TOTALE</b>	
			<b>Arrotondato</b>	<b>51.800,00</b>

### 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.

<b>Valore stimato</b>	<b>51.800,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.590,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.500,00
Spese condominiali insolte nel biennio (arrotondate)	2.500,00



---

Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	<b>43.200,00</b>
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>30.200,00</b>

---

Essendo il bene occupato dai debitori eseguiti può essere considerato libero al decreto di trasferimento, pertanto il prezzo a base d'asta suggerito è di **€ 43.200,00**.

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: da sanare.*

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 30/09/2021

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. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Atto con le pattuizioni delle servitù reciproche tra il corpo esterno e quello interno.
9. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
10. Pratiche visionate.

