

# Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

## Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 1.272/2022**

Giudice delle esecuzioni:

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via San Mamete 3



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Milano (MI) via San Mamete 3

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 112, particella 75, subalterno 748

#### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

#### **Contratti di locazione in essere**

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

#### **Comproprietari**

Nessuno.

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:       **€ 55.200,00**

da occupato: **€ 47.000,00**

## LOTTO 1.

(Abitazione)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via San Mamete 3, appartamento di due locali oltre servizi, posto al piano quarto della scala B.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
nato                      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 112, particella 75, subalterno 748**

dati classamento: Categoria A4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq.

(escluse le aree scoperte 42 mq.), Rendita Euro 193,67

indirizzo: via S. Mamete 3 – Milano (MI); piano 4; scala B

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0585889 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76362.1/2004)
- DIVISIONE del 27/05/2003 Pratica n. 494053 in atti dal 27/05/2003 DIVISIONE (n. 29902.1/2003)

Annotazioni:

- Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 112, Particella 75, Subalterno 740)

dati classamento: Categoria C2, Classe 6, Consistenza 210 mq., Rendita Euro 542,28

indirizzo: via S. Mamete 3 – Milano (MI); piano 4; scala B

Dati derivanti da:

- (ALTRE) del 16/05/2002 Pratica n. 409432 in atti dal 16/05/2002 ACCATASTAMENTO SOTTOTETTO (n. 2911.1/2002)

Annotazioni:

- Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 112 - Particella 75

#### 1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

Sub. 747, mappale 75, Sub. 749, ballatoio 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 ADRIANO, Milano (MI) posto a nord-est del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

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: Strutture sanitarie (San Raffaele) (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (discreto); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 53-56-86 (autobus) entro 20 m.; fermata MM2 Cascina Gobba entro 1.500 m..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità della via Palmanova che conduce al raccordo Tangenziale Est A51.

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

Edificio di 5 piani fuori terra costruito inizialmente nel 1952, e modificato nel 2002 con l'aggiunta del piano sottotetto.

Si tratta di un fabbricato con corte interna, due lati esterni su strada (via San Mamete e via Adriano).

L'ingresso principale al complesso è ubicato al civico n.3 della via San Mamete.

- struttura: in cemento armato, solai in latero cemento, e tamponatura in forati di laterizio; copertura a doppia falda in tegole marsigliesi.
- facciate: intonacate e tinteggiate; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale edificio su via San Mamete: portoncino in ferro e vetro;
- scale condominiali in c.a. rivestite in pietra con corrimano in ferro; per il piano aggiunto con struttura in acciaio e pedate in pietra;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

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

### Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano quarto.

Appartamento.

- esposizione: semplice verso ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di circa 2,00 m. e nell'angolo cottura fino ad un'altezza di circa 1,60 m.;
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera doppia; veneziane e sbarre in ferro antintrusione.

- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo non funzionante; elementi radianti in alluminio;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- altezza dei locali: da circa 1.80 m. min a circa 3.60 m. al max sotto travetto;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni buone.

## 2.4 Certificazioni energetiche

### Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

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

Da verificare.

## 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 23/05/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dall'esecutato e dai suoi familiari.

### 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 5).

## 4 PROVENIENZA (Allegato 6)

---

### 4.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di stato libero in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata conservata a cura del notaio di in data 16/06/2003, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 25/06/2003, ai numeri

### 4.2 Precedenti proprietari.

#### Corpo A

Ante ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 06/11/2002 al 16/06/2003:

piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data 06/11/2002, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 14/11/2002, ai numeri , con cui la suddetta acquistava il bene identificato al Foglio 112, Part. 75, Sub. 740 che ha originato il Subalterno attuale.

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

---

### Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ alla data del 16/01/2023, 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 09/05/2023 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:  
Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

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

#### - **Iscrizioni.**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2004 a cura del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data 16/06/2003, numero di repertorio \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 1 in data 25/06/2003, ai numeri \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e a carico di \_\_\_\_\_ come soggetto debitore non datore di ipoteca, in favore di \_\_\_\_\_

#### - **Pignoramenti.**

**Pignoramento** del 05/02/2022 numero di repertorio \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1 in data 22/04/2022, ai numeri \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_

#### Nota:

Non ne risulta la cancellazione.

**Pignoramento** del 12/12/2022 numero di repertorio \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1 in data 13/01/2023, ai numeri \_\_\_\_\_ 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 dall'arch. \_\_\_\_\_, con studio in via \_\_\_\_\_ -  
(Allegato 8):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 8,72

Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo attualmente non funzionante

### 6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2021/2022.

Inoltre il passaggio di consegne dall'amministrazione precedente non ha ancora permesso di dividere con certezza nel conteggio le spese ordinarie da quelle straordinarie, che risultavano accomunate, così come riferito dall'amministratore attualmente in carica.

Le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: Euro 855 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - consuntivo gestione 2021/2022 - saldo a debito Euro 1.030,00 circa
  - consuntivo gestione 2022/2023 - saldo a debito Euro 730,00 circa (al 14/09/2023)
- 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. Come da progetto l'immobile è adattabile.

Si segnala che l'ascensore condominiale non ha le dimensioni adeguate.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 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 (Art. 23).

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli, per quanto visionato.

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

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso la Cittadella degli archivi del Comune di Milano :

- Numero pratica: Prot. n. 2303/22 - P.G. 196896.400 dell'11/11/2002  
Intestazione:  
Tipo pratica: D.I.A.  
Per lavori: Recupero sottotetto ai fini abitativi  
Oggetto: modifiche

A seguito della richiesta di accesso per gli atti di fabbrica dello stabile inoltrata agli uffici preposti del Comune di Milano in data 23/05/2023 con P.G. 285692, è stata ricevuta comunicazione da parte degli stessi uffici di irreperibilità degli atti richiesti.

## 7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite, in particolare la Dia del 2002, sono abbastanza rispondenti allo stato dei luoghi.

Si segnala che la velux realizzata in corrispondenza del bagno risulta in una posizione diversa rispetto a quanto riscontrato sulla pianta della copertura.

Semberebbero non corrispondere come posizione neppure le altre velux realizzate sulla stessa linea, relative a tutto l'edificio.

La sanatoria andrebbe fatta per l'intera pianta delle coperture del fabbricato.

Pertanto in questa sede non verranno considerate le spese per l'incarico e la sanatoria da affidare ad un professionista abilitato.

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

## 7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto alla pianta catastale: in pianta non viene riportata la velux realizzata in corrispondenza del bagno, e neppure il ripostiglio in quota con l'accesso dalla camera.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00

- Tributi € 150,00

**Oneri Totali: € 550,00 circa.**

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	42,25	100%	42,25
	<b>42,25</b>		<b>42,25</b>
	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 2022 – zona D35 – Milano - periferica/ MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
  - quotazioni da Euro 1.700 a Euro 2.200 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot  
Periodo: 2023, zona periferica Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano - via San Mamete 3 - Milano  
valore di compravendita prezzo min. € 1.258/ prezzo max. € 1.448 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare  
Periodo: 2023, zona periferica Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano - via San Mamete 3 - Milano  
valore di compravendita prezzo min. € 2.490 / prezzo max. € 2.889 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:  
quotazioni di vendita nello stesso stabile prezzo min. € 2.090/ prezzo max. € 2.130 (Euro/mq)
- Aste giudiziarie  
Periodo: 2022, (nel medesimo complesso)  
valore di compravendita prezzo min. € 1.500/ prezzo max. € 2.100 (Euro/mq)

## 9.2 Valutazione Lotto 1

<b>destinazione</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>	<b>Valore mq (Euro)</b>	<b>Valore complessivo (Euro)</b>
Appartamento	A4	<b>42,00</b>	1.440,00	60.480,00
<b>Valore complessivo dell'intero arrotondato</b>			<b>TOTALE</b>	<b><u>60.500,00</u></b>

## 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:

<b>Valore stimato dell'intero (arrotondato)</b>	<b>60.500,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	3.025,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	550,00

---

Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	1.710,00
<u>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></u>	<b>55.200,00</b>
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u></u>	<b>47.000,00</b>

---

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 \_\_\_\_\_ 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 14/09/2023

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.
10. Copia privacy.
11. Attestazione invio alle parti.