

Tribunale di Milano  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 1097 / 2020

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA CATERBI SIMONA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
*beni in SETTALA (MI), VIA LEONILDE NILDE IOTTI n. 8*



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### LOTTO UNICO – Piena proprietà:

#### Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia

Beni: Via Leonilde Nilde lotti n. 8 – 20090, Settala (MI)

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: foglio 19, particella 381, subalterno 9

#### Corpo B – n. 1 box doppio ad uso autorimessa

Beni: Via Leonilde Nilde lotti n. 8 – 20090, Settala (MI)

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 19, particella 381, subalterno 20

### 2. Stato occupativo

#### LOTTO UNICO – Piena proprietà:

#### Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia

#### Corpo B – n. 1 box doppio ad uso autorimessa

Beni: Via Leonilde Nilde lotti n. 8 – 20090, Settala (MI)

**Giuridicamente LIBERI (occupati dalla Debitrice eseguita)**

### 3. Contratti di locazione in essere

#### LOTTO UNICO – Piena proprietà:

#### Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia

#### Corpo B – n. 1 box doppio ad uso autorimessa

Beni: Via Leonilde Nilde lotti n. 8 – 20090, Settala (MI)

Nessuno

### 4. Comproprietari

#### LOTTO UNICO – Piena proprietà:

#### Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia

#### Corpo B – n. 1 box doppio ad uso autorimessa

Beni: Via Leonilde Nilde lotti n. 8 – 20090, Settala (MI)

Nessuno

### 5. Prezzo al netto delle decurtazioni

#### LOTTO UNICO – Piena proprietà:

#### Corpo A – n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia

#### Corpo B – n. 1 box doppio ad uso autorimessa

Beni: Via Leonilde Nilde lotti n. 8 – 20090, Settala (MI)

**Prezzo da "libero": € 320.000,00**

(Prezzo da "occupato": € 240.000,00)

## LOTTO UNICO

n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia  
e n. 1 box doppio a uso autorimessa  
beni in SETTALA (MI), VIA LEONILDE NILDE IOTTI n. 8

### Lotto: UNICO – n. 2 CORPI

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### CORPO A– n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina

###### 1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Settala (MI), frazione “Caleppio”, all’interno di un tessuto urbano di tipo misto, composto da edifici residenziali di 2-4 piani, campi coltivati e depositi logistici:

n. 1 Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (secondo catastale) e n. 1 cantina doppia posta al piano terra (primo interrato catastale), di un edificio di n. 4 piani costruito tra il 2002 e il 2004.

L’APPARTAMENTO è composto da n. 5 locali oltre servizi (n. 1 sala da pranzo con angolo-cottura, n. 1 soggiorno, n. 3 camere da letto (una delle quali con cabina armadio), n. 3 bagni e n°1 corridoio), ed è dotato di n. 4 balconi (Nord, Est e Sud-Ovest), nonché della menzionata cantina doppia al piano interrato.

L’APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **216,00 mq circa** (dei quali 174,40 mq circa ad appartamento, 31,60 mq circa a balconi e 10,00 mq circa a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **185,10 mq circa** (dei quali 174,40 mq circa ad appartamento, 8,20 mq circa a balconi e 2,50 mq circa a cantina).

###### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000 di xxx – Piena proprietà

Nata a: xxx

Il: xxx

Cod. Fiscale: xxx

Residenza: xxx

Stato civile: xxx

Stato di Famiglia:

– xxx.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

#### Intestazione:

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà per 1/1 in regime di xxx.

#### **foglio 19, particella 381, subalterno 9**

indirizzo: VIA LEONILDE NILDE IOTTI n. 8 piano: 2-S1 interno: 7 scala: A lotto:  
4, Comune di Settala, Provincia di Milano

categoria: A/2, classe: 3, consistenza: 10,5 vani

superficie catastale totale: 181,00 mq – totale escluse aree scoperte: 173,00  
mq – rendita catastale: € 1.057,45

#### Derivante da:

##### *Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:*

- Variazione del xxx - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. xxx)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx COSTITUZIONE (n.  
xxx)

##### *Situazione degli INTESSTATI:*

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico  
in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede:  
COMPRAVENDITA (n. xxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico  
in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede:  
COMPRAVENDITA (n. xxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx protocollo n. xxx Voltura in atti dal  
xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: xxx Sede: xxx  
n: xxx del xxx TRASFERIMENTO SEDE (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx Registrazione:  
COSTITUZIONE (n. xxx)

### 1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: corte comune su due lati; appartamento al sub. xxx,  
vano-scala "A" e corte comune; corte comune;
- della CANTINA DOPPIA: box-auto ai subb. xxx e xxx; vano-scala "A";  
corridoio di accesso alle cantine e cantina al sub. xxx; box-auto al sub. xxx.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione:

Nessuna.

## CORPO B– n. 1 box a uso autorimessa

### 1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Settala (MI), all'interno del fabbricato di cui al "Corpo A":

- n. 1 box doppio ad uso autorimessa al piano terra (primo interrato catastale), pertinenziale all'Appartamento al "Corpo A".

Il BOX-AUTO, doppio e di forma rettangolare, si trova nella zona Ovest dell'autorimessa condominiale, in prossimità della parete terminale del corsello di manovra.

Il box sviluppa una superficie LORDA complessiva di **30,00 mq circa**, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di **7,50 circa**.

### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000 di xxx – Piena proprietà

Nata a: xxx

Il: xxx

Cod. Fiscale: xxx

Residenza: xxx

Stato civile: libero **Stato di Famiglia:**

– xxx.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

**Intestazione:**

xxx, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà per 1/1 in regime di xxx.

**foglio 19, particella 381, subalterno 20**

indirizzo: VIA LEONILDE NILDE IOTTI n. 8 piano: S1 interno: 1 lotto: 4,,  
Comune di Settala, Provincia di Milano

categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 27mq

superficie catastale totale: 30 mq – rendita catastale: € 75,30

**Derivante da:**

*Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:*

– Variazione del xxx - Inserimento in visura dei dati di superficie.

– VARIAZIONE TOPONOMASTICA del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. xxx)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx COSTITUZIONE (n. xxx)

*Situazione degli INTESSTATI:*

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx Nota presentata con Modello Unico in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. xxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxx protocollo n. xxx Voltura in atti dal xxx Repertorio n.: xxx Rogante: xxx Sede: xxx Registrazione: xxx Sede: xxx n: xxx del xxx TRASFERIMENTO SEDE (n. xxx)
- COSTITUZIONE del xxx protocollo n. xxx in atti dal xxx Registrazione: COSTITUZIONE (n. xxx)

**1.4 Coerenze:**

Corsello di manovra dell'autorimessa; box-auto al sub. xxx, cantina al sub. xxx e cantina al sub. xxx; corte comune su due lati.

**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**

### **2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

**Informazioni generali:**

Comune: Settala (MI)

Fascia/Zona: periferica, normale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, campi coltivati, depositi e magazzini

**Urbanizzazioni:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I parcheggi sono in numero sufficiente e adeguatamente distribuiti in prossimità dell'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate.

**Servizi offerti dalla zona:**

Negozi di alimentari "Unifrutta", Via Achille Grandi n. 2

Autolavaggio Caleppio, Via Buozzi n. 8

Distributore di carburante "Esso", Via Cerca n. 18

Distributore di carburante "Lapa", Via Cerca n. 21

Distributore di carburante "Eni Station", Via Cerca n. 21

Chiesa di "San Giovanni Bosco", Via Don Bosco n. 16

Oratorio di "San Giovanni Bosco", Via Pietro Nenni n. 2a

Parrocchia di "Sant'Agata V.M.", Via Carl Marx n. 13

**Parchi e attrazioni paesaggistiche:** –

**Attrazioni storiche:** –

**Principali collegamenti pubblici:**

Autobus nn. Z 409 e Z411

**Collegamento alla rete stradale e autostradale:**

Strada Provinciale ex Strada Statale 415 Paultese

### **2.2 Caratteristiche descrittive esterne:**

Edificio con impianto a "L" rovesciata, costruito tra il 2002 e il 2004 nell'ambito di un Piano di Lottizzazione realizzato nella zona Sud dell'agglomerato urbano.

Detto edificio, catalogato come "Lotto 4", è articolato in n. 4 piani complessivi



(n. 1 piano terra (primo interrato catastale) adibito a ingresso, cantine, locali tecnici e autorimessa, e n. 3 piani adibiti a residenza), ed è dotato di n. 2 vani-scala/ascensore ed di n. 1 giardino / cortile condominiale.

### **EDIFICIO:**

- **Struttura portante:** c.a.;
- **Solai:** laterocemento o lastre prefabbricate in c.a. del tipo "predalles";
- **Facciate:** doppia parete in laterizio con interposto pannello in materiale termoisolante; finitura in intonaco civile tinteggiato e listelli "paramano";
- **Balconi:** parapetti in muratura intonacata e tinteggiata o rifinita con listelli "paramano", e in profilati in ferro verniciati;
- **Copertura:** a falde, con manto in tegole in laterizio;
- **Accesso pedonale esterno:** n. 1 cancello a battente in profilati in ferro preverniciato + n. 1 portoncino a battente in profilati in alluminio preverniciati e specchiature in vetro;
- **Accesso carraio:** n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro preverniciati, con dispositivo di apertura motorizzato;
- **Scala interna:** con impianto a "C", con gradini, pianerottoli e disimpegni in granito e finitura parietale in intonaco civile e idropittura;
- **Ascensore:** n. 2 vani-scala separati, ciascuno dotato di n. 1 ascensore;
- **Condizioni generali:** esterno: buone, interno: discrete;

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne:**

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo (secondo catastale) dell'edificio di cui sopra, e composta da n. 1 sala da pranzo con angolo-cottura, n. 1 soggiorno, n. 3 camere da letto (una delle quali con cabina armadio), n. 3 bagni e n°1 corridoio.

Essa è dotata di n. 4 balconi sui fronti Nord, Est e Sud-Ovest, e di n. 1 cantina e di n. 1 box-auto doppio al piano terra (primo interrato catastale).

### **APPARTAMENTO:**

- **Esposizione:** quadrupla;
- **Pareti:** rasatura a gesso e idropittura; piastrelle in ceramica o gres porcellanato (bagni e angolo-cottura);
- **Plafoni:** rasatura a gesso e idropittura;
- **Pavimenti:** parquet prefinito posato a correre e piastrelle in gres porcellanato (bagno di servizio / lavanderia);
- **Infissi esterni:** in legno mordenzato tinto noce, con vetrocamera e persiane a battente a lamelle, anch'esse in legno mordenzato tinto noce;
- **Porta di ingresso:** blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;

- **Porte interne:** del tipo “tamburato” con pannelli di finitura in legno mordenzato e meccanismo di apertura scorrevole;
- **Impianto citofonico:** video;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia;
- **Impianto idrico-sanitario:** sottotraccia;
- **Servizi igienici:** n. 3, attrezzati con lavandino, bidet, wc e vasca da bagno o box-doccia o attacco per lavatrice (bagno di servizio / lavanderia);
- **Impianto termico:** autonomo, con caldaia murale a gas metano posta in nicchia esterna con porta in ferro (balcone Sud-Ovest), radiatori a piastra in alluminio e scaldasalviette in tubolari (bagni);
- **Acqua calda sanitaria:** prodotta dalla caldaia autonoma di cui sopra;
- **Impianto di condizionamento:** di tipo split, nelle camere da letto;
- **Impianto gas:** dotato del foro di aerazione permanente con griglia alla base della muratura esterna della cucina verso il balcone (obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera come il fornello a gas);
- **Impianto di allarme:** perimetrale;
- **Altezza dei locali:** 2,70 m;
- **Condizioni generali:** discrete;

#### **CANTINA DOPPIA:**

- **Conformazione:** impianto a “L” rovesciata, frutto dell’unione di n. 2 cantine adiacenti;
- **Pareti:** muratura intonacata e tinteggiata, ragionevolmente in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso come il disimpegno comune;
- **Plafone:** lastre prefabbricate in c.a. del tipo “predalles”;
- **Pavimento:** del tipo “industriale” in cemento;
- **Porta di ingresso:** n. 2, in lamiera in ferro zincata a caldo, con meccanismo di apertura ad anta;
- **Impianto elettrico:** in tubazioni a vista in plastica rigida, composto da n. 2 plafoniera a parere del tipo “tartaruga”, dal relativo interruttore di comando in scatola esterna con presa nella medesima scatola;
- **Altezza del locale:** 2,40 m circa;
- **Condizioni generali:** discrete.

#### **BOX-AUTO:**

- **Conformazione:** doppio, a pianta rettangolare;
- **Pareti:** muratura in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso e in c.a. gettato in opera, tinteggiati;
- **Plafone:** lastre prefabbricate in c.a. del tipo “predalles”;

- **Pavimento:** del tipo "industriale" in cemento;
- **Porta di ingresso:** lamiera in ferro preverniciata, con meccanismo di apertura basculante;
- **Impianto elettrico:** in tubazioni a vista in plastica rigida, composto da n. 1 plafoniera a parete, dal relativo interruttore di comando in scatola esterna e da n. 1 presa nella medesima scatola;
- **Altezza del locale:** 2,40 m circa;
- **Condizioni generali:** sufficienti.

#### 2.4 Breve descrizione della zona:

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è ubicato nella zona Sud dell'agglomerato urbano; detta zona, a carattere misto residenziale / agricolo / industriale, è caratterizzata da traffico veicolare locale e una buona disponibilità di parcheggi.

#### 2.5 Certificazione Energetica:

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) MANCANTE;

**Indice di prestazione energetica:** –

**Classe Energetica:** –

- CANTINA DOPPIA: non necessario, stante la destinazione d'uso.
- BOX-AUTO: non necessario, stante la destinazione d'uso.

#### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'EDIFICIO, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle *"Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; detti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle *"Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; detti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

**2.7 C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi:**

Con riferimento alle pratiche di “prevenzione incendi”, si segnala che dall’ispezione telematica effettuata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano in data 13/07/2021, è emerso che l’edificio NON è dotato di alcun “C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi”.

**2.8 C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica:**

Adempimento NON RICHIESTO dal “Regolamento Edilizio” del Comune di Settala (MI).

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### **3.1 Detenzione del bene:**

Alla data del sopralluogo (01/10/2021) le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva sono risultate occupate dalla Debitrice esegutata, che ha dichiarato di abitarle da sola.

#### **3.2 Detenzione del bene:**

In data 16/07/2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono in corso contratti di locazione o di comodato d'uso registrati, relativi alle unità immobiliari pignorate e posti in essere dalla Debitrice esegutata in qualità di dante causa / locatore.

## 4. PROVENIENZA

Dalla “Certificazione Notarile” del 30/11/2020 a firma della Dott.ssa xxx, Notaio in xxx, depositata agli Atti, implementata dall’acquisizione del “titolo di provenienza” e dalle ispezioni ipo-catastali a cura della scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari:

1. *Titolare/Proprietario – XXX*

dal xxx alla data odierna (attuale proprietaria)

Dante/i causa: Pxxxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Isritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

### 4.2 Precedenti proprietari:

1. *Titolare/Proprietario – XXX (u.i. pignorate al foglio 19, mappale 381, subalterni 9 e 20)*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Isritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

2. *Titolare/Proprietario – XXX (terreno al foglio 19, mappale 3)*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Trasferimento sede sociale

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xxx

Isritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

3. *Titolare/Proprietario – XXX (terreno al foglio 19, mappale 3)*

dal xxx al xxx

Dante/i causa: xxx

Avente/i causa: xxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla "Certificazione Notarile" del 30/11/2020 a firma della xxx, Notaio in xxx, depositata agli Atti, implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipo-catastali a cura della scrivente (per intestazione e per estremi catastali), risulta quanto segue:

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

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

5.1.2 *Conv. matrimoniali e prov. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico/edilizio:* Nessuna.

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

5.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria n. 1 (terreno al foglio 19, mappale 372, già mappale 3):

A favore di: xxx

Contro: xxx

*Derivante da: Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari*

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

Durata: xxx

Importo capitale: £ xxx

Importo ipoteca: £ xxx

– Annotazione (u.i. pignorate al foglio 19, mappale 381, subalterni 9 e 20):

*Descrizione: Restrizione di beni*

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

– Ipoteca volontaria n. 2 (terreno al foglio 19, mappale 372, già mappale 3):

A favore di: xxx

Contro: xxx

*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato*

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

Durata: xxx



Importo capitale: € xxx

Importo ipoteca: € xxx

– **Annotazione (u.i. pignorate al foglio 19, mappale 381, subalterni 9 e 20):**

*Descrizione: Frazionamento in quota*

Rogito: Notaio xxx, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

– **Ipoteca legale (u.i. pignorate al foglio 19, mappale 381, subalterni 9 e 20):**

A favore di: xxx

Contro: xxx

*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato*

Pubblico Ufficiale: xxx, in data xxx, ai nn. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

Durata: –

Importo capitale: € xxx

Importo ipoteca: € xxx

*5.2.2 Pignoramenti:*

– **Pignoramento n. 1:**

A favore di: xxx

Contro: xxx

*Derivante da: Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

***Note:** dalle verifiche effettuate dal Custode Giudiziario presso la Cancelleria del Tribunale di Milano è emerso che il presente Pignoramento, avente R.G.E. xxx, è stato dichiarato estinto con Provvedimento del xxx e passato in Archivio in data xxx, senza cancellazione.*

– **Pignoramento n. 2:**

A favore di: **Verbania Securitisation S.r.l.**

Contro: **Sartori Paola**

*Derivante da: Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico Ufficiale: xxx, in data xxx, al n. xxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx

*5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

*5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Pratica “Docfa” di*

aggiornamento catastale, successiva alla pratica edilizia di sanatoria.

5.3 Eventuali note/osservazioni: Nessuna.

## 6. CONDOMINIO

### Amministratore di Condominio:

xxx

Via xxx

Tel.: xxx

fax: xxx

e-mail: xxx

### Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

- APPARTAMENTO + CANTINA DOPPIA: **104,217** / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali; **9,531** / 1.000 della strada privata ad uso pubblico al foglio 19, mappale 384;
- BOX-AUTO: **12,113** / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali; **1,108** / 1.000 della strada privata ad uso pubblico al foglio 19, mappale 384.

Millesimi di riscaldamento: -

### 6.1 Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la valutazione dell'ammontare delle spese condominiali è stata effettuata per approssimazione, in quanto, ad oggi, l'Amministratore di condominio non ha ancora fornito alla scrivente Perito la documentazione di rito.

#### Spese condominiali ordinarie annue (escluso riscaldamento autonomo):

- APPARTAMENTO + CANTINA DOPPIA: € 1.500,00 ca.
- BOX-AUTO: € 500,00 ca.

#### Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (biennio precedente): -

Si ricorda altresì che il futuro aggiudicatario avrà l'onere di acquisire tempestivamente tutte le informazioni in merito alla consistenza delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute relative all'anno in corso al momento del "Decreto di trasferimento" ed a quello precedente, gravanti in via solidale sui Debitori eseguiti e sull'Aggiudicatario (c.f.r. art. 63, c. 4, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio NON è dotato del servizio di portierato;

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

### EDIFICIO:

Alla data del sopralluogo (01/10/2021) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili.

### APPARTAMENTO e BOX-AUTO:

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Assetto distributivo dei bagni.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica dell'assetto distributivo di almeno un bagno.

Alla data del sopralluogo il BOX-AUTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Larghezza del vano.

Tale stato di cose non è risolvibile.

## 7. VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

### 7.1 Conformità urbanistica:

La costruzione dell'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata dopo il 1967.

Detto complesso edilizio si trova in zona "Ambiti urbani unitari (da PL o Piani attuativi e morfologicamente unitari) – Art. 29", ai sensi del vigente P.G.T. (Variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 11/02/2014).

Vincoli urbanistici: nessuno.

### 7.2 Pratiche edilizie:

Dall'esame dell' "Atto di provenienza" delle unità immobiliari pignorate è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, che è stato possibile visionare presso lo Sportello Unico comunale.

Si precisa che l'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è, ad oggi, privo del "Certificato di Agibilità".

#### ***1. Concessione Edilizia n. xxx***

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione palazzina con annessi box come da elaborati grafici allegati (Lotto n. 4) con destinazione di uso residenziale.

Rilascio: in data xxx, Prot. n. xxx, Pratica n. xxx

Abitabilità/Agibilità: Richiesta di Agibilità in data xxx, n. xxx

#### ***2. Dichiarazione di Inizio Attività n. xxx***

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Dichiarazione di Inizio Attività

Per lavori: Varianti in corso d'opera

Oggetto: Varianti interne alla C.E. xxx del xxx (xxx).

Presentazione: in data xxx, Prot. n. xxx, Pratica n. xxx

Abitabilità/Agibilità: Richiesta di Agibilità in data xxx, n. xxx

### 7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo delle unità immobiliari pignorate (01/10/2021), e gli elaborati grafici allegati alle summenzionate pratiche edilizie, sono state riscontrate le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO:

- Modesta difformità nelle dimensioni planimetriche dei locali (nell'ordine di 5-10 cm);
- Il soggiorno è diviso dalla sala da pranzo attraverso un elemento in muratura a tutta altezza che ospita alcuni ripiani e n. 1 caminetto a legna, non previsto dal corrente titolo edilizio abilitativo;

CANTINA DOPPIA:

- La parete di suddivisione del vano in n. 2 cantine distinte, prevista dal corrente titolo edilizio abilitativo e dalla documentazione catastale, non è stata realizzata;

BOX-AUTO:

- Modesta difformità nelle dimensioni planimetriche del vano (nell'ordine di 5-10 cm).

**Regolarizzabile mediante:**

Le difformità edilizie riscontrate dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., nel modo che segue:

- Verifica della conformità della canna fumaria del caminetto a legna ai sensi della corrente Normativa in materia antincendio e di sicurezza degli impianti; eventuale modifica e/o rimozione del suddetto caminetto, qualora le verifiche dessero esito negativo;
- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. "in sanatoria" per "dichiarare" le difformità riscontrate;
- Pagamento di una sanzione pecuniaria, che si stima pari a € 1.000,00 .

**Spese:**

Eventuali opere edilizie canna fumaria – non determinabili	€ –
Pratica edilizia (compresa I.V.A. e oneri)	€ 2.000,00
Sanzioni (stima di massima)	€ 1.000,00
<b>SPESE TOTALI</b>	<b>€ 3.000,00</b>

Per quanto sopra detto **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia delle UNITA' IMMOBILIARI oggetto di Procedura Esecutiva.

**7.4 Conformità catastale:**

APPARTAMENTO: si rimanda al paragrafo precedente;

CANTINA DOPPIA: si rimanda al paragrafo precedente;

BOX-AUTO: si rimanda al paragrafo precedente.

**Regolarizzabile mediante:**

Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale, successiva alla summenzionata pratica edilizia di sanatoria.

**Spese:**

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 750,00 x 3
Tributi catastali	€ 50,00 x 3
<hr/>	
<b>SPESE TOTALI</b>	<b>€ 2.400,00</b>

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale dell'APPARTAMENTO e del BOX-AUTO oggetto di Procedura Esecutiva e NON SI DICHIARA la conformità catastale delle CANTINA DOPPIA oggetto di Procedura Esecutiva, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

## 8. CONSISTENZA DEL LOTTO

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della “consistenza” dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” (Agenzia del Territorio);
- 2) “Raccolta provinciale degli usi in Lombardia”, Titolo III e IV, cap. 01-f , “Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio”.
- 3) “Allegato C” del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le “Istruzioni”, in particolare, precisano che: *“...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...”*

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	174,40 mq	100%	174,40 mq
Balconi (sup. < 25 mq)	25,00 mq	30%	7,50 mq
Balconi (sup. > 25 mq)	6,60 mq	10%	0,70 mq
Cantine n. 1+2 (non comunicante)	10,00 mq	25%	2,50 mq
<b>TOTALE</b>	<b>216,00 mq</b>		<b>185,10 mq</b>

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto (non comunicante)	30,00 mq	25%	7,50 mq
<b>TOTALE</b>	<b>30,00 mq</b>		<b>7,50 mq</b>



## 9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

### 9.1 Criteri di stima

In letteratura si definisce “valore di mercato” il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

### 9.2 Fonti di informazione

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo “sintetico-comparativo”, basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
- 2) “OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati”, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
- 3) “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il “prezzo di mercato” così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all’orientamento ed agli affacci, all’isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti “speciali” (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e “fuori-standard” (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione.

**Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio" – Valori standard:**

- Periodo: I-2021
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Settala (MI)
- Fascia/Zona: Centro / Intero centro urbano
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.100,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00
  
- Stato conservativo: Ottimo
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

**Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":**

- Periodo: II-2020
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Settala (MI)
- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti recenti ristrutturati, epoca e di pregio (entro 30 anni)
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.150,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

**VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.800,00**

9.3 Valutazione LOTTO n. 1:

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot. (€)
<i>Corpo A - n. 1 appartamento ad uso abitazione + n. 1 cantina doppia</i>			
Appartamento	174,40 mq	€ 1.800,00	€ 313.920,00
Balconi	8,20 mq	€ 1.800,00	€ 14.760,00
Cantine n. 1+2 (non comunicante)	2,50 mq	€ 1.800,00	€ 4.500,00
<b>CORPO A</b>	<b>185,10 mq</b>	<b>€ 1.800,00</b>	<b>€ 333.180,00</b>

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot. (€)
<i>Corpo B - n. 1 box ad uso autorimessa</i>			
Box-auto	7,50 mq	€ 1.800,00	€ 13.500,00
<b>CORPO B</b>	<b>7,50 mq</b>	<b>€ 1.800,00</b>	<b>€ 13.500,00</b>

Destinazione	Quantità (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore tot. (€)
Corpo A	185,10 mq	€ 1.800,00	€ 333.180,00
Corpo B	7,50 mq	€ 1.800,00	€ 13.500,00
<b>CORPI A + B</b>	<b>192,60 mq</b>	<b>€ 1.800,00</b>	<b>€ 346.680,00</b>

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	17.334,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- €	0,00

---

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (stima di massima, escluso riscaldamento):	- € 4.000,00
---	--------------

---

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- € 5.400,00
---	--------------

---

#### 9.5 Prezzo base d'asta:

---

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 319.946,00
---	--------------

---

<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 320.000,00</b>
---	---------------------

---

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 240.000,00
--	--------------

---

#### 9.6 Nota Bene:

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

---

La sottoscritta Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo a mezzo PEC e/o a mezzo e-mail e/o a mezzo posta raccomandata A/R.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 26 ottobre 2021.

L'Esperto alla stima  
xxx

## 11. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del Perito Estimatore e Quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici;
9. Visure catastali storiche;
10. Planimetrie catastali;
11. Mappa catastale;
12. Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
14. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
15. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
16. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
17. Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
18. Domanda di Annotazione nn. xxx del xxx;
19. Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
20. Domanda di Annotazione nn. xxx del xxx;
21. Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
22. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
23. Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
24. Atto di compravendita Rep. xxx del xxx;

25. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 16/07/2021, in merito allo stato locativo dell'unità immobiliare;
26. ~~Tabella Millesimali;~~
27. ~~Regolamento di Condominio;~~
28. ~~Bilancio e Riparto Preventivi 2019-2020;~~
29. ~~Bilancio e Riparto Preventivi 2020-2021;~~
30. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – I semestre 2021, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
31. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – Il semestre 2020, pubblicato da F.I.M.A.A. .

Milano, 26 ottobre 2021 .

L'Esperto alla stima  
xxx