

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 1**

**data prima udienza comparizione: 06-04-2021 ore 16.00**

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**  
**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. COSIMA BITETTI**

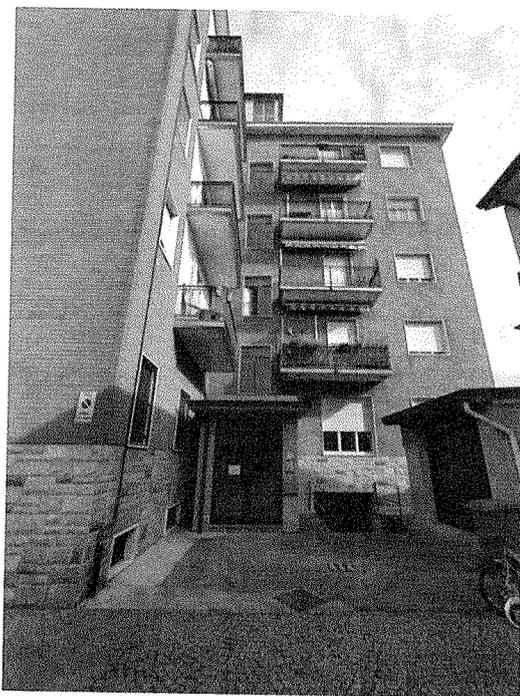
**ESECUTATO: /**

**precedente:**

**creditori iscritti non intervenuto:**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO A: unità immobiliare in piazza Vittorio Veneto, 20 – (Settala) MI**



**Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi**  
**Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K**  
**Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano**  
**Telefono: 02-39216114**  
**Fax: 02-700550809**  
**Email: [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)**  
**Pec: [emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)**



**INDICE SINTETICO**

---

Dati Catastali Corpo **A**

Beni in: **Settala (Milano)**

Categoria: **A3 [ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO]**

Dati Catastali: **foglio 10 particella 138 subalterno 4**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo il bene era disabitato

**LIBERO da contratti di locazione**

Comproprietari: nessuno oltre ai due eseguiti

Valore Lotto intero A: **€ 101.000,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero : **€ 94.000,00**

da occupato intero: **€ 83.000,00**



**LOTTO A****(A/3 abitazioni di tipo economico)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

(ctu) In Comune di **Settala (MI) piazza Vittorio Veneto, 20** appartamento posto al piano primo composto da un'entrata, un soggiorno, angolo cuoci vivande, un bagno, due camere, corridoio e due balconi più vano cantina al piano interrato (S1) Da Atto di provenienza: *"appartamento a uso abitazione a lpiano primo composto da tre locali oltre accessori con annesso un vano cantina al piano seminterrato..."*

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di diritto di proprietà dell'immobile intestato agli esecutati

**1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue:**

Intestati:

-----  
 ----- **1** per diritto di proprietà  
 (-----)

dati identificativi: **foglio 10 particella 138 subalterno 4**

categoria A/3 Classe 4 i Superficie catastale Totale 93 mq Rendita €

278,89 dati classamento: consistenza 4,5 vani

**Dati derivanti da:** La documentazione da certificato notarile legge ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio -----, relativa ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. ----- sull'immobile e la visura storica n. -----  
 C'----- **ALLEGATI n. 4,)**

**1.4. Coerenze/confini**

*"dell'appartamento: Piazza Vittorio Veneto, via Lodovico da Settala; appartamento terzi, pianerottolo da cui si accede e vano ascensore; appartamento terzi della cantina: cantina di terzi, via Lodovico da Settala; cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede..."*; (da rogito- atto del 2003)



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

In Comune Settala: centrale a nord di Settala

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: situata nella zona est di Settala. Non lontano dal comune (5min a piedi)

Principali collegamenti pubblici: automobile piedi

### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra e locale tecnico sul la copertura inclina in tegole di cotto oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni dal 66'-68' in poi del secolo scorso; struttura: fondazioni c.a., tavolati e muri in travi c.a. e laterizi di varia pezzatura

- Facciata: mattoncini a vista e sfondati dei balconi in intonaco liscio (nel + porticato idem; colonne ricoperte di lastre di pietre)
- Infissi: in legno pitturato, vetri singoli (*i rilevati*)
- Copertura: a falde inclinate, non praticabile tegole marsigliesi
- accesso: portoncino in profilato metallico (alluminio anodizzato scuro e oro)
- scala interna: a rampe parallele con gradini in travertino laste lisce, così come i rivestimenti delle scale; pianerottoli in marmo calcareo liscio lucido e lastre posate alla palladiana
- ascensore: presente;
- portineria: assente
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne

Il bene è un ampio appartamento suddiviso come da planimetria allegata, (ALL.1); finiture nella norma non di lusso. Sembra non abitato da tempo. Sono presenti ancora tutti i mobili.



**Corpo A:****appartamento:**

- esposizione: doppia E/O (*via da Settala e piazza Vittorio Veneto*);
- pareti: parte in pittura bianca e parte colorata (azzurro, rosa, gialla); rivestimenti bagno piastrelle bicottura rosa, cucina bianche;
- pavimenti: zone comuni in marmettoni d'epoca, bagno monocottura 7x15 scure;
- porta d'accesso: marrone chiaro miele laminato, blindata
- porte interne: laminato bianco con innesto centrale in vetro zigrinato
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa pitturati color panna, muniti di valvole e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: caldaietta murale Vaillant in cucina
- servizi igienici: attrezzato con wc, lavabo, vasca e bidet
- impianto di condizionamento: /
- altezza dei locali: 300 cm rilevata;
- condizioni generali del bene: buone

Cantina: con una finestrella sul cortile e colma di masserizie degli esecutati

**2.3. Breve descrizione della zona**

Zona centrale ben inserita nel contesto residenziale e stradale appena fuori dal centro, a ridosso della piazza centrale

**2.4. Certificazioni energetiche**

Il bene risulta mappato al catasto energetico con presenza di un APE n. 15210-000125/13 Attestato Prestazione Energetica classe G valida fino al 12/11/2023 (**ALL n. 10**)

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non forniti

**2.6. Certificazioni di idoneità statica:** presente collaudo ca

---

**3 STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene**

Il primo tentativo di accesso è avvenuto con successo il giorno 11/02/2023, previo comunicazione del custode (avv. Bitetti) con l'agenzia che deteneva l'incarico per la vendita del bene e che deteneva anche le chiavi; si è avuto accesso a tutto il locale staggito compresa la cantina.

Durante l'accesso erano presenti il custode giudiziale e l'agenzia immobiliare come da verbale del custode.





... data ... a favore di ...  
 sede Bologna a carico di ...  
 ... importo € ... di cui € ... di  
 capitale gravante sui beni in Settala fg 10 part 138 sub 4.

### **TRASCRIZIONI**

**TRASCRIZIONE:** Pignoramento trascritto il ... ai nn. ... in base ad  
 atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data ... oronologico  
 6690. A favore di ... on sede in Settala e contro  
 ...  
 gravante sui beni in Settala fg 10 part 138 sub 4.

### **5.3. Eventuali note/osservazioni: /**

**N.B.** Dati derivanti da certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dott.ssa  
 ..., p.ù ispezione ipotecaria n ... del ... a al  
 fabbricato + visura catastale storica sviluppata dal ... AL ... ura  
 n.

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Faini (amministrazione@faini.it)

**I millesimi di proprietà** di pertinenza dell'appartamento sono:

- mm manutenzioni e straordinaria: **65,8510**
- mm lavori centrale termica: **65,8510**
- mm lavori con recupero 65%: **65,8510**
- mm spese generali: **65,8510**
- mm spese ascensore per piano: **1,0000**
- mm spese riscaldamento: **72,2800/55,0000**
- mm spese manutenzione straordinaria ascensore: **1,0000**
- mm spese tecniche: **65,8510**
- mm gestione tetto: **65,8510**
- mm centrale termica: **65,8510**
- mm spese ascensore per millesimi 50%: **65,8510**
- mm spese amministrazione: **65,8510**
- mm spese comunali: **65,8510**

NB **Non** è stata comunicata la presenza di un Supercondominio dall'amministrazione  
 interpellata il 16.2.22 con risposta del 15.2.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si riferisce ai documenti ricevuti dall'amm.ne Faini nel febbraio 2022

Estratto conto condominio, Gestione ordinaria 2021/2022



n. 5 rate prese in considerazione Totale a saldo debito:

**€ 1.331,20**

**Spese ordinarie annue** di gestione immobile € **1.300 circa** (*media*)

**Cause in corso:** non riportate dal l'amministrazione

**Lavori già deliberati: (ALL. 5)**

**Eventuali problematiche strutturali:** non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita non relativa a questa procedura

**N.B** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (07/03/2022).

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

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

**NO.** Dei gradini (6) in entrata, senza servoscala, rendono difficoltoso il superamento del dislivello. Un ascensore, dall'atrio poi, porta al piano interrato. (**ALLEGATO n. 10**)

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Conformità urbanistica: conforme a quanto riportato nel PGT consultato

L'edificio si trova - nel vigente Piano di Governo del Territorio" in zona NAF cioè Nuclei di Antica formazione che corrispondono agli articoli del piano delle regole 21,22,23,24. (**ALL. 12**)

### 7.2. Conformità edilizia: si dichiara la conformità edilizia in base alla documentazione trovata presso l'ufficio tecnico del comune di Settale il giorno 4/4/2022.

- Pratica edilizia prot. N. 484 1968
- Progetto 2/3/1967
- Autorizzazione edificazione Pratica 29/66 2/3/1967
- Licenza Pratica 9/68 del 18/4/68
- Autorizzazione abitabilità di edifici 20/01/1970
- Relazione e certificato di collaudo opere in CA N. 10331/68



### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'ufficio risultava **NON CONFORME** sotto un punto di vista planimetrico/catastale. Nello specifico il bene individuato all'Agenzia del Territorio come Fg 10 Mapp 138 Sub 4, che planimetricamente risulta essere quasi del tutto conforme, nell'ambiente denominato in planimetria "soggiorno" ha una conformazione planimetrica diversa avendo aggiunto due brani di tavolato e abbattuto uno. Nell'ambiente denominato poi "camera" sono presenti due pareti in cartongesso non presenti nella planimetria catastale. Il costo delle mere opere edilizie per riportare la situazione a quella dichiarata catastalmente, è quantificabile in circa **€ 800. (ALL.1)**

**NB** Se invece si volesse mantenerle, solo una delle due situazioni rispetterebbe i rapporti aeroilluminanti previsti.

**NB bis** Si fa notare che il numero civico riportato sul pignoramento è il **20**, sulla nota di trascrizione del pignoramento viene riportato il **22**, sulla Visura catastale (con estremi corretti) è il **22**. Si dichiara che - come riportato nell'ultimo rogito del 4/4/2003 notaio Filippo Salvo allegato alla presente relazione notarile - il numero civico è oggi il **20**.

## 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 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:

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto 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

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	Omogeneizzata
A3 ab. econ.	Mq	87,46	100%	87,46
2 balconi	Mq	11,79	20%	2,35
Cantina S1	Mq	11,03	20%	2,20
<b>totale</b>		<b>110,28</b>		<b>92,01</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>commerciali</b>



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 .

## 9.2. Fonti d'informazione

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Settala – Codice zona: B1 – Microzona catastale: 0 – abitazioni economiche

Fascia/Zona: Centrale

Valore mercato prezzo min. € 900 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

### Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi

Milano – Settala settore est.

Periodo: interrogazione 07/03/22

Zona: piazza Vittorio Veneto 20

valore di compravendita appartamenti vecchi ma ristrutturati (media tra i due valori) prezzo min. 700/ prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

### Bollettino Immobiliare

Milano – Settala – piazza Vittorio Veneto, 20

Periodo: interrogazione 7/03/22

valore di compravendita prezzo seconda fascia ab. massimo 1.111 €/1.469 € mq

### Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc

€ 79.915 valutazione totale

in vendita su immobiliari della zona (Tempocasa, Edilmetro, Euro Casa) da € 1.176 a € 1.272

## 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

Valutazione LOTTO 001				
DESCRIZIONE	CATEGORIA	SUP.	VALORE	VALORE
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
Ab. economiche	A/3	92,01 mq	1.100	101.211
<b>TOTALE valutazione bene: 101.000 €</b>				



**VALORE FINALE LOTTO A**

- Riduzione del valore 5% per assenza di garanzia per vizi, libero:	€ 5.050,00
- Spese sospese condominio	€ 1.331,20
- spese ripristino situazione planimetrica	€ 800,00
	€ 93.818,80
- Importo arrotondato al netto delle decurtazioni LIBERO	<b>€ 94.000,00</b>
- Importo arrotondato per difetto OCCUPATO	<b>€ 83.000,00</b>
(arr. per difetto) (-12%)	

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Come riportato nel punto 9.2 si reputa l'importo della locazione stipulata, leggermente superiore parametrata agli altri importi richiesti nel mercato immobiliare per situazioni analoghe.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Allo stato attuale planimetrico concesso difficile una divisione

**12 CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna tranne quele riportate al punto 7.2

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e intervenuti a mezzo PEC e all'e-secutato a mezzo posta elettronica .

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.

Con ossequio.

Milano li: 04/04/2022

arch. E.Bianchi



**13 ELENCO ALLEGATI**

---

1. PLANIMETRIA CATASTALE E ESTRATTO DI MAPPA + CONFRONTI
2. PEC Accesso atti Settala CTU
3. RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA ENTRATE CONTRATTI
4. VISURA STORICA 4 2 21.pdf
5. SPESE CONDOMINIO SOSPESE
6. ATTI DI PROVENIENZA 2000 2003
7. ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE
8. APE.pdf
9. PROPRIETA' BENI 6/03/2022
10. ALLEGATO FOTO
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
12. ESTRATTI PGT SETTALA COMUNE
- 13 DOCUMENTI COMUNALI CONCESSIONI
- 14.LIQUIDAZIONE ESPERTO 730

