

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 793-2022 riunita alla Procedura 827-2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 07

unità immobiliare in Comune di Settala (MI):

-via Roma n. 11



INDICE SINTETICO

LOTTO 07

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Settala (MI) via Roma n. 11

Categoria: C6 [Box ad uso autorimesse private]

Dati Catastali: foglio 10 particella 541 subalterno 18

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 15 febbraio 2024 alla presenza del custode nominato avv. Filippo Di Nola, che occupano l'immobile e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE di MILANO 2 in relazione alla richiesta dello scrivente ha comunicato che non risultano attivi contratti di locazione

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 17.000,00**

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**

LOTTO 07

(BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Settala (MI) via Roma n. 11: al piano interrato box ad uso autorimessa privata

(Allegato N. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

Eventuali comproprietari:

NO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: **fg. 10 particella 541 sub. 18**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie catastale: Totale: 22 mq € 52,99

Indirizzo: via Roma n. SC Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

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

Variazioni Catastali nel ventennio:

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2011 Pratica n. MI1335898 in atti dal 10/12/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 549700.1/2011)

-VARIATIONE del 10/12/2010 Pratica n. MI0997522 in atti dal 10/12/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATI SU AREA URBANA (n. 78606.1/2010)

-DEMOLIZIONE TOTALE del 09/12/2010 Pratica n. MI0991734 in atti dal 10/12/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 78178.1/2010)

NOTA:

1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:

del box: corsello comune da cui si accede, box di terzi, terrapieno, altro box a chiusura

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

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

In Comune di Settala (MI) via Roma n. 11

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Box

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Dalla zona è agevolmente accessibile il Municipio distante solo circa 450 metri dal fabbricato e dove sono presenti tutti i servizi utili per la vita della Comunità; fruisce inoltre della filiale della BCC di Milano, di un sufficiente numero di esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica, della farmacia privata di via Trento 27 dell'Ufficio Postale di via Roma in adiacenza al fabbricato, di un piccolo supermercato della catena Commerciale Sigma e distante circa 50 m dal fabbricato, Il Comune non fruisce di supermercati di grandi catene commerciali ma è possibile raggiungere un supermercato della catena commerciale Esselunga nel Comune di Pantigliate distante dalla zona circa 4,5 km. La zona fruisce di una scuola dell'infanzia di via Genova distante circa 1, 5 km dal fabbricato, della scuola primaria di via Trento e della scuola secondaria di 1° grado di via Verdi 8/B. E' presente in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni 70. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del

Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico con un ampio parcheggio pubblico ubicato in piazza Vittorio Veneto. A circa 50 metri dall' unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie della Società Autoguidovie sopra citata; scarse in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. a Cesano Boscone dove sono presenti tutti i servizi per la vita della comunità.

Principali collegamenti pubblici: A circa 50 metri dall' unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie della Società Autoguidovie Z411

Collegamento alla rete autostradale: a circa 12 km dello svincolo di San Donato Milanese del Raccordo per l'Autostrada del Sole

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Corpo box interrato con accesso carraio dal civico 11 di via Roma e da rampa comune

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- accesso: oltre che da accesso carraio dal civico 11 di via Roma da rampa comune;
- scala interna: da scala esterna di proprietà del subalterno 13;
- ascensore: assente
- portineria: assente.

Condizioni generali dello stabile: discrete;

(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne:

Corpo A:

Box:

- pareti: in blocchetti di cls stilati;
 - pavimento: in battuto di cemento;
 - porta d'accesso: porta basculante di metallo
- condizioni generali del box: in discrete condizioni manutentive e di conservazione

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso edilizio posto in posizione semicentrale del nucleo urbano del Comune di Settala che è un comune ubicato in posizione est del territorio del capoluogo lombardo lungo la direttrice per Crema e Cremona. Tale Comune è raggiungibile da Milano dallo svincolo di San Donato Milanese del raccordo dell'Autostrada del Sole imboccando la Strada Provinciale Paullese (SPexSS415) e proseguendo per via Della Liberazione, in territorio di Peschiera Borromeo, e continuando in direzione est si incrocia la Strada Provinciale della Cerca

che giunge a Settala dopo aver attraversato da sud la frazione Caleppio di Settala ed aver percorso circa 12 km dal raccordo di San Donato Milanese. Il Comune ha una popolazione di 7,500 residenti e dista in linea d'aria circa 16 km dal capoluogo Lombardo, circa 17 km da Monza e circa 18 km da Lodi. Confina inoltre con il Comune di Pantigliate (da cui dista circa 4,0 km), con il Comune di Liscate (da cui dista 3,6 km), con il Comune di Rodano (da cui dista circa 4,9 km), con il Comune di Paullo (da cui dista 4 km), con il Comune di Vignate (da cui dista circa 4,5 km), con il Comune di Comazzo (da cui dista 4,5 km), con il Comune di Mediglia (da cui dista circa 7,4 km). Il Comune di Settala è servito dalla linea Z411 della Società Autostrade che partendo da Milano S. Donato (M3) attraversa i Comuni di Peschiera, Mediglia e Pantigliate e serve il Comune di Settala e continua la sua corsa in Comune di Liscate e termina il suo percorso a Melzo (FS). Il Comune di Settala non fruisce di una propria stazione ferroviaria. Dalla zona è agevolmente accessibile il Municipio distante solo circa 450 metri dal fabbricato e dove sono presenti tutti i servizi utili per la vita della Comunità; fruisce inoltre della filiale della BCC di Milano, di un sufficiente numero di esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica, della farmacia privata di via Trento 27 dell'Ufficio Postale di via Roma in adiacenza al fabbricato, di un piccolo supermercato della catena Commerciale Sigma e distante circa 50 m dal fabbricato, Il Comune non fruisce di supermercati di grandi catene commerciali ma è possibile raggiungere un supermercato della catena commerciale Esselunga nel Comune di Pantigliate distante dalla zona circa 4,5 km. La zona fruisce di una scuola dell'infanzia di via Genova distante circa 1,5 km dal fabbricato, della scuola primaria di via Trento e della scuola secondaria di 1° grado di via Verdi 8/B. Risulta attrezzata con tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. E' presente in zona una tipologia edilizia di fabbricati di tipo economico realizzati a partire dagli anni 70. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico con un ampio parcheggio pubblico ubicato in piazza Vittorio Veneto. A circa 50 metri dall'unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie della Società Autostrade sopra citata; scarse in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. L'unità abitativa è ubicata in un complesso condominiale che è derivato da un Piano di recupero relativi a fabbricati rurali ora demoliti. Il corpo box interrato è raggiungibile da rampa comune dal civico 11 di via Roma. **L'unità ad uso box presenta una superficie lorda di 21 mq circa.**

2.5. Certificazioni energetiche:

NON NECESSITA

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON NECESSITA

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON NECESSITA

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dagli atti di provenienza e dal fascicolo del fabbricato non si sono rilevati elementi che possano riconnettersi ad una realizzazione **in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".**

3.1. Detenzione del bene

Corpo A: al sopralluogo espletato in data 15 febbraio 2024 alla presenza del custode nominato avv. Filippo Di Nola, che occupano l'immobile e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

(Allegato N. 3: Dichiarazione dell'Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

Si precisa che l'attuale fabbricato identificato nelle mappe del NCT al fg. 10 mappale 541 deriva, come da visura catastale allegata dalla demolizione di preesistente fabbricato già identificato al Nceu al fg. 10 mappale 29 sub. 1, fg. 10 mappale 29 sub. 4, fg. 10 mappale 29 sub.5, fg. 10 mappale 29 sub. 6, fg. 10 mappale 29 sub. 7, fg. 10 mappale 29 sub. 8, fg. 10 mappale 29 sub. 501, fg. 10 mappale 29 sub. 502, fg. 10 mappale 33 sub. 1, fg. 10 mappale 33 sub. 2, fg. 10 mappale 33 sub.3, fg. 10 mappale 33 sub.4,

Provenienze dell'ex mappale 29 subalterno 1 - sub. 501:

atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 28/03/2006 rep. nn.35944/9376 trascritto a Milano 2 in data 06/04/2006 ai nn.53263/26853.

ANTE VENTENNIO:

atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn.36252/12323 **trascritto a MILANO 2^A in data 21/12/1993 ai nn.93734/63295** per il subalterno 501

atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn.36253/12324 **trascritto a MILANO 2^A in data 21/12/1993 ai nn.93735/63296** per il subalterno 1

Provenienza dell'unità all'ex mappale 29 subalterno 4:

atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 rep. nn.37484/10419 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn.101235/57120.

atto a rogito dott. Lacchi Stefano - stipulato in data 30/04/1997 al repertorio n. 32931 per il diritto di PROPRIETA' pro quota di 1/1 **trascritto a Milano 2^A in data 07/05/1997 ai nn.32309/23861**

Provenienza dell'ex mappale 29 subalterno 5-6-7 – mappale 33 sub. 1-2-3:

atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 rep. nn.37484/10419 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn.101233/57118.

-PRECEDENTI PROPRIETARI:

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di GORGONZOLA in data 08/06/2000 trascritta a MILANO 2^ ai nn.52107/30969 in data 27/04/2002

È stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101236/57121 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo

PRECEDENTI PROPRIETARI per quanto concerne le ex unità al fg. 10 mapp. 29 sub. 5-6-7

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 02/05/2000 ai nn. di repertorio 11187/97 trascritta a MILANO 2^ ai nn.11115/75817 in data 27/11/2000

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101237/57122 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo

ANTE VENTENNIO per quanto concerne le ex unità al fg. 10 mapp. 33 sub. 1-2

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 02/05/2000 ai nn. di repertorio 11187/97 trascritta a MILANO 2^ ai nn.11115/75817 in data 27/11/2000.

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 27/09/2001 ai nn. di repertorio 81553/93 trascritta a MILANO 2^ ai nn.43294/28208 in data 17/03/2003.

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101237/57122 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo

ANTE VENTENNIO per quanto concerne la ex unità al fg. 10 mapp. 33 sub. 3

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 19/10/2021 ai nn. di repertorio 11327/93 trascritta a MILANO 2^ ai nn.31018/20509 in data 24/02/2003.

Si pone a conoscenza che relativamente alla unità identificata con il subalterno 3 del mappale 33 è stata trascritta una ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA'

Provenienza dell'ex mappale 29 subalterno 8:

atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 rep. nn.37484/10419 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn.101234/57119.

PRECEDENTI PROPRIETARI

atto notaio dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 13/02/2006 rep. nn.35671/9215 **trascritto a Milano 2^ in data 23/02/2006 ai nn. 27371/13643**

DENUNCIA di SUCCESSIONE presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di MILANO in data 20/10/1999 ai nn. di repertorio 2426/97 trascritta a MILANO 2^ ai nn.144818/87635 in data 06/10/2003

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101238/57123 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo

E' stata trascritta in data 29/07/2008 ai nn.101239/57124 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto notaio dott. Setti Paolo

atto a rogito del notaio dott. NAPOLITANO MASSIMO, -Milano, stipulato in data 12/02/1990 repertoriato al n. 11953, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ ai nn. 21318/15951 in data 08/03/1990

Per quanto concerne le ex unità al mappale 29 sub. 502 e mappale 33 sub. 4

atto Notaio Dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 8/02/2007 rep. nn.36742/9978 trascritto a Milano 2 in data 15/02/2007 ai nn.23808/12335.

ANTE VENTENNIO:

Per quanto concerne il sub. 502 del mapp. 29

atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn.36251/12322 trascritto a Milano 2 in data 21/12/1993 ai nn.93733/63294.

Per quanto concerne il sub. 4 del mapp. 33

atto Notaio Dott. Giordano Angelo – Milano stipulato in data 10/12/1993 rep. nn.36254/12325 trascritto a Milano 2 in data 21/12/1993 ai nn.93736/63297.

(Allegato N. 4; Titoli di provenienza)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Tiecco Niccolò – notaio in Perugia alla data del 13/10/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2[^] e al Catasto, di via Manin 27_ per nominativo e per immobile alle date del 25/01/2024 e del 02/02/2024 si evince:

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

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

E' stata stipulata una CONVENZIONE PER PIANO DI RECUPERO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA ROMA – SETTALA a rogito del notaio dott. Setti Paolo – Milano stipulato in data 22/07/2008 ai nn. 37483/10418 tra la COMUNE di SETTALA che ha per definizione i rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale e gli attuatori a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29 maggio 2008 esecutiva in data 16 giugno 2008, destinato alla realizzazione di edifici ad uso abitativo. **La durata del Convenzione è fissata in 10 anni dalla data di esecutività della Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del Piano di Recupero.omissis..**

(Allegato N. 5: Convenzione)

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria iscritta il 03/12/2009 ai nn.162394/33066**

- **Pignoramenti**

-Pignoramento – trascritto il 08/09/2022 ai nn.126767/85643

Altre trascrizioni

NO.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

6 CONDOMINIO

Il Condominio "Residenza L'Ulivo" ha fornito in data 06-03-2024 le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 7,92.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 110,00**

Spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno in corso alla data del 06/03/2024 (**gestione 2024**): **€ 0**

Spese condominiali ordinarie insolute nella gestione precedente (**gestione 2023**): **€ 103,00**

Totale delle spese condominiali insolute degli due ultimi esercizi: **€ 103,00**

Totale delle spese ordinarie insolute comprendenti gli anni precedenti: € 0

Non ci sono state segnalate spese straordinarie già deliberate e non scadute e/o spese straordinarie deliberate e scadute

Cause in corso: non segnalate

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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.

(Allegato N. 7: Dichiarazione Amministratore sulle Spese condominiali insolute)

(Allegato N. 8: Regolamento di Condominio)

(Allegato N. 9: Tabella millesimale)

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. in quanto per giungere all'interno dell'unità non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Settala è dotato di una Variante del PGT deliberata in data 11/02/2014 N. 3. L'area ricade in "tessuto urbano Antico – Nuclei di antica formazione" normati dagli art. 21,22,23,24 del Piano Delle Regole

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato sito in **Comune di Settala originario è stato realizzato anteriormente alla data del 1° Settembre 1967.**

Non è stata reperita documentazione del fabbricato originario.

Successivamente sono state presentate per la realizzazione dell'intervento edilizio:

- 1) **DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 presentata in data 16/12/2008 Protocollo 18470 Pratica N. 73/08 per "demolizione edifici esistenti, ricostruzione edifici su strada e redistribuzione del volume attraverso la realizzazione di un nuovo edifici interno in ottemperanza al piano di recupero approvato in data 16/06/2008"**

- 2) **DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 in data 01/12/2009 Pratica N. 64/2009 Protocollo 17657** per "variante DIA del 16/12/2008 al Progetto Protocollo 18470 -Titolo VI Classe 3, modifica del piano interrato modifica di quota Edificio C, modifiche interne degli alloggi, modifiche esterne e scale e serramenti di facciata"

- 3) **Comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. n. 1/2005 e modificato dalla L.R. n. 3 del 21/02/2011 presentata in data 08/02/2012 Protocollo n. 1861 per "modifiche distributive del piano interrato, modifiche interne degli alloggi, modifiche della sistemazione esterna ed inserimento di pannelli solari in copertura"**

E' stata effettuata una **Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo in data 08/02/2012 Protocollo 1862** (ai sensi dell'art. 23 c.7 DPR 380/01 ed art. Il 35 c.4 e 42 c.14 L.R. 12/05).

Sono stati pagati € 109.779,58 in data 13/01/2009 per oneri di urbanizzazione primari e secondari e per costo di costruzione (si allega attestato).

(Allegato N. 10: Pratiche Edilizie e disegni di progetto)

- **COLLAUDO STATICO**

Non è stato reperito nel fascicolo alcun documento inerente il Collaudo statico del fabbricato.

- **AGIBILITA'/ABITABILITA'**

Nei documenti reperiti nel fascicolo del fabbricato un documento inviato dal Comune di Settala – Ufficio Tecnico alla avente oggetto la richiesta di Agibilità inerente la DIA N. 73/2008 e successiva variante DIA N. 64/2009 del 01/12/2009 e C.E.A. dell'08/02/2012 – Integrazione sospensione termini dove si dichiara che "con riferimento alla richiesta presentata in data 23/02/2012 al n. 2660 comunicava alla Società che l'istruttoria della pratica dovrà essere integrata con a) CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI 2) AUTOCERTIFICAZIONE sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità nella quale si dichiara la conformità dell'eseguito 3) Certificato di collaudo statico dell'opera)"

Si evidenzia che come risulta agli atti del Comune non è mai stata rilasciata l'Agibilità come sopra indicato non essendo stata prodotta alcuna documentazione integrativa come richiesto dal Comune e dovrà essere integrata corredandola dei documenti richiesti dal Comune da parte di un tecnico e il cui costo sarà da ripartire tra tutte le unità presenti nel fabbricato con un costo presuntivo per ciascuna unità immobiliare puramente indicativo di **€ 300.**

Tale costo è considerato per ciascuna unità immobiliare in quanto si ritiene che

l'amministratore si faccia carico, incaricando un tecnico di fiducia, a richiederla per tutto il fabbricato.

Costi stimati: € 300

(Allegato N. 11; Dichiarazione del Comune inerente il rilascio dell'agibilità)

7.2. Conformità edilizia:

Con riferimento alla Comunicazione di eseguita attività è risultato che l'unità è **conforme ai progetti architettonici** allegati alle pratiche edilizie sopracitate ed allegate alla presente relazione di stima.

Si segnala, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i tondini di acciaio utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i relativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura del complesso in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'abitabilità dell'intero complesso immobiliare.

Costi stimati: € 0

7.3. Conformità catastale

L'unità è stata accatastata al Nceu di Settala e la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto,

Costi stimati: € 0

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:

BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	21,0	100%	21,0
		21,0		21,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Settala (MI)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: box

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 550 / prezzo max. 850 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 2,5/ prezzo max. 3,9 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Settala (MI)

Destinazione: Box

Zona: Rurale/Non urbanizzata (non sono stati inseriti i dati corretti)

Tipologia Prevalente. Non presente

valore mercato: prezzo min. 553 / prezzo medio 721 / prezzo max. 889 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 07

BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	21,0	€ 850,00	€ 17.850,00
				€ 17.850,00

Totale valutazione Lotto 07: € 17.850,00

9.4. 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

• VALORE LOTTO 07	€ 17.850,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 892,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e <u>Prezzo base d'asta LOTTO 07 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	-€ 103,00
arrotondato	€ 16.554,50
Contratti locativi in essere: NON RICORRE	€ 17.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta privo di contratti locativi ed è occupato senza titolo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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 a mezzo posta ordinaria.

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: 05/05/2024

I'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia